

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý II năm 2026



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 -3
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho Quý II năm 2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 25 ngày 13/8/2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, toà nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên	
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 09/06/2026)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên	

Thành viên Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Nguyễn Mạnh Cường Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm bao gồm:

Bà Đậu Thị Thảo	Trưởng ban
Bà Ngô Thị Thanh Sắc	Thành viên
Vũ Thị Dinh	Thành viên

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Tầng 3, Tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hoà, Hà Nội

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Mạnh Cường

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.454.586.636.711	1.490.852.035.009
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	9.562.786.966	13.300.997.859
111	1. Tiền		9.562.786.966	13.300.997.859
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	186.958.642.616	208.958.642.616
121	1. Chứng khoán kinh doanh		11.212.500.000	11.212.500.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(4.207.957.289)	(4.207.957.289)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		179.954.099.905	201.954.099.905
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		552.277.178.923	541.944.142.893
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	285.730.459.774	283.232.242.332
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	284.786.593.312	281.797.734.018
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	88.093.930.776	83.247.971.482
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(106.333.804.939)	(106.333.804.939)
140	IV. Hàng tồn kho	9	692.223.997.057	714.466.173.615
141	1. Hàng tồn kho		692.223.997.057	714.466.173.615
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.564.031.149	12.182.078.026
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	4.085.799.372	4.027.179.132
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.478.231.777	8.154.898.894

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.760.478.587.950	1.785.551.901.218
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		992.902.701.585	870.345.055.639
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	2.140.392.293	14.982.746.347
215	2. Phải thu dài hạn khác	7	991.062.309.292	855.662.309.292
216	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(300.000.000)	(300.000.000)
220	II. Tài sản cố định		30.922.928.091	31.460.173.693
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.976.888.285	3.417.129.823
222	- Nguyên giá		10.445.214.459	10.357.013.718
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.468.326.174)	(6.939.883.895)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	27.946.039.806	28.043.043.870
228	- Nguyên giá		30.146.389.807	30.146.389.807
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.200.350.001)	(2.103.345.937)
240	III. Bất động sản đầu tư	13	196.229.772.286	199.029.233.458
241	- Nguyên giá		250.376.716.049	250.376.716.049
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(54.146.943.763)	(51.347.482.591)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		30.265.419.792	30.037.480.988
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		30.265.419.792	30.037.480.988
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	415.407.677.556	538.834.033.283
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		225.111.037.727	360.511.037.727
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		258.058.671.500	246.058.671.500
264	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(67.762.031.671)	(67.735.675.944)
270	VI. Tài sản dài hạn khác		94.750.088.640	115.845.924.157
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	92.655.127.762	113.331.971.103
279	2. Lợi thế thương mại	14	2.094.960.878	2.513.953.054
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.215.065.224.661	3.276.403.936.227

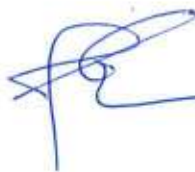
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.314.368.673.639	1.338.670.516.905
310	I. Nợ ngắn hạn		974.774.390.009	1.022.032.848.634
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	372.661.752.194	369.400.074.008
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	257.705.110.587	313.378.994.202
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		52.427.691.650	52.427.691.650
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	37.072.664.277	36.958.813.428
315	5. Phải trả người lao động		1.001.960.548	1.734.956.892
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	2.532.499.510	2.922.894.304
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	168.075.467.367	163.772.580.274
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	82.613.700.000	80.753.300.000
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		683.543.876	683.543.876
330	II. Nợ dài hạn		339.594.283.630	316.637.668.271
338	1. Phải trả dài hạn khác	19	8.057.417.437	6.348.402.078
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	326.820.200.000	305.572.600.000
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		4.716.666.193	4.716.666.193
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21	1.900.696.551.022	1.937.733.419.322
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
412	2. Thặng dư vốn		1.523.000.000	1.523.000.000
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		128.381.486.030	165.421.584.257
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		165.421.584.257	324.957.334.253
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(37.040.098.227)	(159.535.749.996)
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.890.134.992	35.886.905.065
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.215.065.224.661	3.276.403.936.227



Nguyễn Quang Học
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý II năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2026	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	75.592.134.829	565.201.500.570	87.872.018.940	670.219.783.656
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		75.592.134.829	565.201.500.570	87.872.018.940	670.219.783.656
11	3. Giá vốn hàng bán	23	89.528.263.707	428.791.132.701	100.170.803.461	487.372.714.128
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(13.936.128.878)	136.410.367.869	(12.298.784.521)	182.847.069.528
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24	173.468.181	1.616.086.367	210.893.430	2.863.533.444
22	6. Chi phí tài chính	25	7.972.581.879	27.942.151.531	12.077.718.360	38.729.262.674
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		4.995.573.121	5.319.841.483	9.038.727.080	10.341.999.380
25	8. Chi phí bán hàng	26	12.731.869.544	102.480.613.277	13.718.853.987	122.581.837.957
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	5.364.246.026	4.540.870.164	9.889.695.258	9.586.323.278
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(39.831.358.146)	3.062.819.264	(47.774.158.696)	14.813.179.063
31	11. Thu nhập khác	28	7.393.891.362	4.928.026.372	10.931.358.498	8.872.737.556
32	12. Chi phí khác	29	146.805.711	724.053.302	194.064.252	796.028.790
40	13. Lợi nhuận khác		7.247.085.651	4.203.973.070	10.737.294.246	8.076.708.766
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(32.584.272.495)	7.266.792.334	(37.036.864.450)	22.889.887.829
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	-	1.637.171.948	-	4.790.188.296
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(32.584.272.495)	5.629.620.386	(37.036.864.450)	18.099.699.533
61	17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(32.597.638.964)	5.622.334.997	(37.040.098.227)	18.086.603.360
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		13.366.469	7.285.389	3.233.777	13.096.173
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	(188)	32	(214)	104

KL

Nguyễn Quang Học
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Cường

Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 6 tháng đầu	Lũy kế 6 tháng đầu
			Năm 2026	Năm 2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(37.036.864.450)	22.889.887.829
	2. Điều chỉnh cho các khoản		12.279.096.892	12.073.026.479
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.424.907.515	3.611.545.843
03	- Các khoản dự phòng		26.355.727	983.014.700
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(210.893.430)	(2.863.533.444)
06	- Chi phí lãi vay		9.038.727.080	10.341.999.380
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(24.757.767.558)	34.962.914.308
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(134.253.974.975)	(4.693.636.304)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		22.242.176.558	433.924.636.933
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(59.022.607.099)	(637.462.010.673)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		20.618.223.101	147.666.280.634
14	- Tiền lãi vay đã trả		(9.414.955.874)	(10.270.987.707)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.007.373)	(1.481.658.489)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(184.599.913.220)	(37.354.461.298)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(316.139.545)	(895.070.395)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.000.000.000)	(3.020.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		24.000.000.000	-
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		135.400.000.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		669.841.872	1.785.167.418
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		157.753.702.327	(2.129.902.977)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 6 tháng đầu	Lũy kế 6 tháng đầu
			Năm 2026	Năm 2025
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		68.077.200.000	46.090.600.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(44.969.200.000)	(41.501.200.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		23.108.000.000	4.589.400.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(3.738.210.893)	(34.894.964.275)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		13.300.997.859	107.511.924.937
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	9.562.786.966	72.616.960.662

Nguyễn Quang Học
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 25 ngày 13/8/2025.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDJ VIET NAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.
Tên viết tắt: IDJ INVESTMENT.,JSC

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 23 là 1.734.901.930.000 đồng.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: IDJ

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 3, toà nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh bất động sản, xây lắp, và sản xuất nông nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP In Thái Nguyên	Số 8, tổ 23, Phường Phan Đình Phùng, Tỉnh Thái Nguyên.	99,90%	99,90%	In ấn
Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình	Xóm Nước Vải, Xã Lương Sơn, Tỉnh Phú Thọ.	70%	70%	Khách sạn, du lịch

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC sửa đổi Thông tư 202/2024/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, chứng khoán kinh doanh: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được 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 và 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh. Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng theo thời gian kể từ ngày Công ty được nhận bàn giao Bất động sản đầu tư từ bên cho thuê đến ngày hết hạn hợp đồng thuê.

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

2.11. Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa không quá 36 tháng.
- Chi phí bán hàng dự án (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thưởng bán hàng...) được ghi nhận vào chi phí tương ứng với số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.13. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay hợp nhất 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.

2.15. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản, các khoản khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán: căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán và chi phí thực tế tổng hợp.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.17. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu 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, hàng bán bị trả lại.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.19. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026.

2.21. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.22. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	68.063.402	2.763.402
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.494.723.564	13.298.234.457
	9.562.786.966	13.300.997.859

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	80.287.591.000	-	103.287.591.000	-
	80.287.591.000	-	103.287.591.000	-

b) Cho vay ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	37.700.000.000	-	38.700.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	37.700.000.000		38.700.000.000	
Bên khác	61.966.508.905	(54.029.643.905)	59.966.508.905	(54.029.643.905)
Công ty CP Apec Finance	-	-	-	-
Công ty CP 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	(44.336.958.905)
Công ty CP Viễn thông VTRRIA	2.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên	9.310.000.000	(5.579.000.000)	9.310.000.000	(5.579.000.000)
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	4.000.000.000	(2.800.000.000)	4.000.000.000	(2.800.000.000)
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	1.550.000.000	(775.000.000)	1.550.000.000	(775.000.000)
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	769.550.000	(538.685.000)	769.550.000	(538.685.000)
	99.666.508.905	(54.029.643.905)	98.666.508.905	(54.029.643.905)

c) Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu của Công ty cổ phần chưa niêm yết				
- CTCP Đầu tư DPA (391.250 cổ phần)	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
- CTCP Dreamworks (730.000 cổ phần)	7.300.000.000	(4.207.957.289)	7.300.000.000	(4.207.957.289)
	11.212.500.000	(4.207.957.289)	11.212.500.000	(4.207.957.289)

d) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tình trạng hoạt động	30/06/2026			01/01/2026		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết			225.111.037.727			360.511.037.727
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	37,00%	37,00%	7.138.846.287	37,00%	37,00%	7.138.846.287
- Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	40,00%	40,00%	25.012.188.742	40,00%	40,00%	25.012.188.742
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Miền Thụy	49,99%	49,99%	192.960.002.698	49,90%	49,90%	192.960.002.698
- Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	38,00%	38,00%	-	38,00%	38,00%	135.400.000.000
			225.111.037.727			360.511.037.727

e) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ sở hữu	30/06/2026		01/01/2026	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác					
- Công ty CP Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19,00%	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
- Công ty CP Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala	19,00%	17.000.000.000	(17.000.000.000)	17.000.000.000	(17.000.000.000)
- Công ty CP Quản lý tài sản IDJ	4,50%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	6,42%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	18,56%	209.881.171.500	(48.448.244.527)	209.881.171.500	(48.448.244.527)
- Các khoản khác		24.000.000.000	(462.814.327)	12.000.000.000	(436.458.600)
		258.058.671.500	(67.762.031.671)	246.058.671.500	(67.735.675.944)

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	197.667.477.144	-	184.800.332.240	-
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	114.509.302.987	-	101.666.948.932	-
Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	15.719.356.345	-	15.725.179.964	-
Công ty CP Đầu tư Châu á Thái Bình Dương	32.015.250.073	-	31.987.336.505	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	34.234.961.282	-	34.232.260.382	-
Công ty CP APEC Land Huế	1.188.606.457	-	1.188.606.457	-
Bên khác	88.062.982.630	(4.950.737.269)	98.431.910.092	(4.950.737.269)
Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	48.405.952.741	-	47.817.253.083	-
+ Dự án Diamondpark Lạng Sơn	9.229.000.315	-	7.539.608.548	-
+ Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	5.718.013.161	-	5.718.013.161	-
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	33.458.939.265	-	34.559.631.374	-
Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	34.650.574.160	-	45.653.675.776	-
Các khách hàng khác	5.006.455.729	(4.950.737.269)	4.960.981.233	(4.950.737.269)
	285.730.459.774	(4.950.737.269)	283.232.242.332	(4.950.737.269)
b) Dài hạn				
Bên liên quan	2.140.392.293	-	14.982.746.347	-
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	2.140.392.293	-	14.982.746.347	-
	2.140.392.293	-	14.982.746.347	-

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	284.786.593.312	-	281.797.734.018	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	233.000.000.000	-	231.000.000.000	-
Công ty CP Cấp thoát nước Bình Thuận	3.682.400.866	-	5.371.977.461	-
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	2.660.343.353	-	2.523.246.388	-
Các nhà cung cấp khác	45.443.849.093	-	42.902.510.169	-
	284.786.593.312	-	281.797.734.018	-

7 PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về tạm ứng	17.159.257.395	(4.365.000.000)	16.254.442.873	(4.365.000.000)
Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	12.000.000	-
Phải thu khác	70.922.673.381	(20.292.665.107)	66.981.528.609	(20.292.665.107)
- Các khoản chi hộ phí dịch vụ của các nhà đầu tư	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	-
- Lãi tiền gửi dự thu cho vay	6.955.858.149	(5.449.766.354)	7.414.806.591	(5.449.766.354)
- Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala	11.990.885.835	-	9.619.146.718	-
- Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	445.681.195	-	531.432.681	-
- Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	16.960.320.954	-	16.960.320.954	-
- Công ty CP Đầu tư Châu á Thái Bình Dương	11.752.927.478	-	11.752.927.478	-
- Phải thu khác	10.093.349.749	(5.059.248.732)	7.979.244.166	(5.059.248.732)
	88.093.930.776	(24.657.665.107)	83.247.971.482	(24.657.665.107)

7 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	448.136.071	-	448.136.071	-
Cho mượn	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Phải thu hợp tác đầu tư	990.314.173.221	-	854.914.173.221	-
- Công ty CP Tập đoàn APEC Group	270.346.177.108	-	270.346.177.108	-
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	177.745.460.754	-	177.745.460.754	-
- Công ty CP Đầu Tư Apec Holding	288.851.272.378	-	288.851.272.378	-
- Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	117.971.262.981	-	117.971.262.981	-
- Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	135.400.000.000	-	-	-
	991.062.309.292	(300.000.000)	855.662.309.292	(300.000.000)
c) Trong đó: Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	9.949.955.881	-	9.949.955.881	-
- Công ty CP Tập đoàn APEC Group	271.497.129.615	-	271.497.129.615	-
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	177.745.460.754	-	177.745.460.754	-
	459.192.546.250	-	459.192.546.250	-

9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể	Giá gốc	Giá trị có thể
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	44.336.958.905	-	44.336.958.905	-
CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - CN Mũi Né	40.983.621.601	18.287.862.943	40.983.621.601	18.287.862.943
Đối tượng khác	44.197.952.376	4.596.865.000	44.197.952.376	4.596.865.000
	129.518.532.882	22.884.727.943	129.518.532.882	22.884.727.943

9 HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	865.233	-	865.233	-
Công cụ, dụng cụ	648.000.000	-	648.000.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	283.545.756.616	-	264.563.601.812	-
- Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	118.987.698.702	-	118.987.698.702	-
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
- Các dự án khác	68.056.019.612	-	49.073.864.808	-
Thành phẩm BĐS	277.622.846.275	-	318.847.177.637	-
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	208.889.575.707	-	250.113.907.069	-
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	68.733.270.568	-	68.733.270.568	-
Hàng hóa bất động sản	130.395.767.823	-	130.395.767.823	-
Hàng hóa khác	10.761.110	-	10.761.110	-
	692.223.997.057	-	714.466.173.615	-

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí thuê lại mặt bằng TTTM	370.351.095	343.640.363
Chi phí bán hàng dự án	3.655.273.783	3.655.273.783
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	60.174.494	28.264.986
	4.085.799.372	4.027.179.132
b) Dài hạn		
Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất văn phòng TTTM	3.311.154.622	3.358.680.844
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.216.921.805	1.236.190.109
Chi phí bán hàng dự án	82.790.585.172	95.081.551.125
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	66.721.525.129	79.012.491.082
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	4.536.100.722	4.536.100.722
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	4.615.345.882	4.615.345.882
- Dự án Mandala Grand Phú Yên	6.917.613.439	6.917.613.439
Chi phí thuê căn hộ Wyndham Mũi Né	5.030.522.659	13.062.695.094
Chi phí trả trước dài hạn khác	305.943.504	592.853.931
	92.655.127.762	113.331.971.103

11 TÀI SẢN CÓ 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
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	8.168.432.201	159.635.920	586.286.018	1.442.659.579	10.357.013.718
- Mua trong năm	-	-	-	88.200.741	88.200.741
Số dư cuối kỳ	8.168.432.201	159.635.920	586.286.018	1.530.860.320	10.445.214.459
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.305.759.181	151.210.710	121.894.203	1.361.019.801	6.939.883.895
- Khấu hao trong kỳ	446.346.824	8.425.210	37.708.416	35.961.829	528.442.279
Số dư cuối kỳ	5.752.106.005	159.635.920	159.602.619	1.396.981.630	7.468.326.174
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	2.862.673.020	8.425.210	464.391.815	81.639.778	3.417.129.823
Tại ngày cuối kỳ	2.416.326.196	-	426.683.399	133.878.690	2.976.888.285

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.511.310.244 VND.

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	30.035.969.807	110.420.000	30.146.389.807
Số dư cuối kỳ	30.035.969.807	110.420.000	30.146.389.807
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.027.926.836	75.419.101	2.103.345.937
- Khấu hao trong kỳ	88.170.732	8.833.332	97.004.064
Số dư cuối kỳ	2.116.097.568	84.252.433	2.200.350.001
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	28.008.042.971	35.000.899	28.043.043.870
Tại ngày cuối kỳ	27.919.872.239	26.167.567	27.946.039.806

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.420.000 VND.

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ
Bất động sản đầu tư cho thuê

	Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	Trung tâm Thương mại Grand Plaza	Hầm để xe	Các lô văn phòng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	75.656.955.545	28.272.870.000		146.446.890.504	250.376.716.049
Số dư cuối kỳ	75.656.955.545	28.272.870.000		146.446.890.504	250.376.716.049
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	24.724.495.252	9.287.963.069		17.335.024.270	51.347.482.591
- Khấu hao trong kỳ	809.165.298	302.383.638		1.687.912.236	2.799.461.172
Số dư cuối kỳ	25.533.660.550	9.590.346.707		19.022.936.506	54.146.943.763
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	50.932.460.293	18.984.906.931		129.111.866.234	199.029.233.458
Tại ngày cuối kỳ	50.123.294.995	18.682.523.293		127.423.953.998	196.229.772.286

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.



14 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty CP Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty CP In Thái Nguyên	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số dư cuối kỳ	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số phân bổ lũy kế			
Số dư đầu năm	12.320.000.000	5.865.890.459	18.185.890.459
- Số phân bổ trong kỳ	-	418.992.176	418.992.176
Số dư cuối kỳ	12.320.000.000	6.284.882.635	18.604.882.635
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu kỳ	-	2.513.953.054	2.513.953.054
- Số dư cuối kỳ	-	2.094.960.878	2.094.960.878

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị		Giá trị	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	80.607.263.102	80.607.263.102	80.607.263.102	80.607.263.102
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	38.397.532.600	38.397.532.600	38.397.532.600	38.397.532.600
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	2.827.945.000	2.827.945.000	2.827.945.000	2.827.945.000
	39.381.785.502	39.381.785.502	39.381.785.502	39.381.785.502
Bên khác				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	292.054.489.092	292.054.489.092	288.792.810.906	288.792.810.906
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	55.411.117.723	55.411.117.723	55.411.117.723	55.411.117.723
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	70.898.817.694	70.898.817.694	72.922.679.894	72.922.679.894
Các nhà cung cấp khác	42.795.311.891	42.795.311.891	42.795.311.891	42.795.311.891
	122.949.241.784	122.949.241.784	117.663.701.398	117.663.701.398
	372.661.752.194	372.661.752.194	369.400.074.008	369.400.074.008

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Trả trước của các khách hàng dự án BĐS	257.705.110.587	257.705.110.587	313.378.994.202	313.378.994.202
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	257.704.113.666	257.704.113.666	313.377.953.281	313.377.953.281
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	3.840.423.746	3.840.423.746	1.972.082.599	1.972.082.599
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	8.506.880.637	8.506.880.637	8.506.880.637	8.506.880.637
Trả trước của các khách hàng khác	245.356.809.283	245.356.809.283	302.898.990.045	302.898.990.045
	996.921	996.921	1.040.921	1.040.921
	257.705.110.587	257.705.110.587	313.378.994.202	313.378.994.202

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ số đã tạm nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	861.861.766	861.861.766	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	25.356.879.114	-	11.007.373	-	25.345.871.741
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	11.422.781.890	-	-	-	11.422.781.890
Thuế thu nhập cá nhân	-	179.152.424	1.167.228.784	1.042.370.562	-	304.010.646
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	36.958.813.428	2.033.090.550	1.919.239.701	-	37.072.664.277

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác	2.532.499.510	2.922.894.304
Chi phí lãi vay	2.532.499.510	2.908.728.304
Chi phí phải trả khác	-	14.166.000
	2.532.499.510	2.922.894.304

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	962.243.035	935.533.035
Bảo hiểm xã hội	45.052.936	49.811.192
Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng BĐS các Dự án	67.368.958.961	71.705.886.966
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	63.614.354.085	67.951.282.090
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	2.406.637.660	2.406.637.660
- 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
Các khoản phải trả, phải nộp khác	99.695.512.435	91.077.649.081
- Thu hộ phí bảo trì căn hộ	76.201.468.855	73.928.557.093
- 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 khác	18.014.543.580	11.669.591.988
	168.075.467.367	163.772.580.274
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.057.417.437	6.348.402.078
	8.057.417.437	6.348.402.078

20 VAY

	01/01/2026		Trong kỳ		30/06/2026	
	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						
Bên khác						
Vay ngắn hạn các cá nhân	80.753.300.000	80.753.300.000	22.166.700.000	20.306.300.000	82.613.700.000	82.613.700.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	33.271.900.000	33.271.900.000	13.968.300.000	20.306.300.000	26.933.900.000	26.933.900.000
	47.481.400.000	47.481.400.000	8.198.400.000	-	55.679.800.000	55.679.800.000
	<u>80.753.300.000</u>	<u>80.753.300.000</u>	<u>22.166.700.000</u>	<u>20.306.300.000</u>	<u>82.613.700.000</u>	<u>82.613.700.000</u>
b) Vay dài hạn						
Bên liên quan						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Diêm Thụy	192.940.000.000	192.940.000.000	-	-	192.940.000.000	192.940.000.000
Bên khác						
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND	160.114.000.000	160.114.000.000	54.108.900.000	24.662.900.000	189.560.000.000	189.560.000.000
Vay dài hạn các cá nhân	15.000.000.000	15.000.000.000	17.000.000.000	-	32.000.000.000	32.000.000.000
	145.114.000.000	145.114.000.000	37.108.900.000	24.662.900.000	157.560.000.000	157.560.000.000
	<u>353.054.000.000</u>	<u>353.054.000.000</u>	<u>54.108.900.000</u>	<u>24.662.900.000</u>	<u>382.500.000.000</u>	<u>382.500.000.000</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(47.481.400.000)	(47.481.400.000)	(8.198.400.000)	-	(55.679.800.000)	(55.679.800.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>305.572.600.000</u>	<u>305.572.600.000</u>			<u>326.820.200.000</u>	<u>326.820.200.000</u>

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.734.901.930.000	1.523.000.000	324.957.334.253	35.883.062.018	2.097.265.326.271
Lãi trong năm trước	-	-	(159.535.749.996)	3.843.047	(159.531.906.949)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.734.901.930.000	1.523.000.000	165.421.584.257	35.886.905.065	1.937.733.419.322
Số dư đầu năm nay	1.734.901.930.000	1.523.000.000	165.421.584.257	35.886.905.065	1.937.733.419.322
Lãi trong kỳ này	-	-	(37.040.098.227)	3.229.927	(37.036.868.300)
Số dư cuối kỳ	1.734.901.930.000	1.523.000.000	128.381.486.030	35.890.134.992	1.900.696.551.022

b) Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đang 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 đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng, tài sản	8.204.142.081	13.022.379.530
Doanh thu hợp đồng xây dựng	(5.294.199)	1.987.023.470
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	64.250.773.130	518.017.304.255
Doanh thu bán hàng hóa	3.136.120.417	32.170.290.915
Doanh thu khác	6.393.400	4.502.400
	75.592.134.829	565.201.500.570

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Giá vốn cho thuê TTTM và văn phòng	39.354.993.609	37.259.531.743
Giá vốn hợp đồng xây dựng	(5.140.000)	1.929.149.000
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	48.578.172.731	377.325.021.882
Giá vốn bán hàng hóa	1.600.237.367	12.220.504.029
Giá vốn khác	-	56.926.047
	89.528.263.707	428.791.132.701

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	173.468.181	1.616.086.367
	173.468.181	1.616.086.367

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.995.573.121	5.319.841.483
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.760.736.631	20.899.890.748
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	26.355.727	983.014.700
Chi phí tài chính khác	1.189.916.400	739.404.600
	7.972.581.879	27.942.151.531

26 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Chi phí Marketing, hoa hồng, thưởng nóng bán hàng	11.336.489.010	99.816.573.425
Chi phí bán hàng khác	1.395.380.534	2.664.039.852
	12.731.869.544	102.480.613.277

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.255.234.724	2.762.105.779
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	35.971.383	16.934.505
Chi phí khấu hao tài sản cố định	214.799.344	223.223.460
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.040.905.090	688.948.919
Chi phí khác bằng tiền	607.839.397	640.161.413
Lợi thế thương mại	209.496.088	209.496.088
	5.364.246.026	4.540.870.164

28 THU NHẬP KHÁC

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi chậm đóng mua căn hộ	5.858.157.187	4.500.079.089
Thu vi phạm hợp đồng	1.518.111.495	234.801.704
Thu nhập khác	17.622.680	193.145.579
	7.393.891.362	4.928.026.372

29 CHI PHÍ KHÁC

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Các khoản khác	146.805.711	724.053.302
	146.805.711	724.053.302

30 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	1.637.171.948
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	-	-
- Công ty CP In Thái Nguyên	-	-
- Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	1.637.171.948

31 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(32.597.638.964)	5.622.334.997
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(32.597.638.964)	5.622.334.997
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	173.490.193	173.490.193
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(188)	32

32 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Đầm Thụy	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Apec Land - Huế	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Cung cấp hàng hóa dịch vụ	1.013.993.826	3.470.672.167
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	255.560.989	249.786.276
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	329.086.436	361.698.821
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	(5.294.199)	1.987.023.470
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	434.640.600	872.163.600
Mua hàng hóa dịch vụ	188.162.062	240.534.987
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	188.162.062	240.534.987
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	42.383.562	67.315.068
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	42.383.562	67.315.068

33 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

34 SỐ LIỆU SO SÁNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng được trình bày lại như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
		VND	VND	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất				
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	103.287.591.000	201.954.099.905	98.666.508.905
- Phải thu về cho vay ngắn hạn		98.666.508.905	-	(98.666.508.905)
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	52.427.691.650	52.427.691.650
- Phải trả ngắn hạn khác	320	216.200.271.924	163.772.580.274	(52.427.691.650)

Nguyễn Quang Học
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

IDJ VIET NAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quarter II/2026



MỤC LỤC

	Page
Report of the Board of Directors	2 -3
Consolidated Statement of Financial position	4 - 6
Consolidated Statement of Income	7
Consolidated Statement of Cash flows	8 - 9
Notes to the Consolidated Financial Statements	10 - 34

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors of IDJ Viet Nam Investment Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Consolidated Financial Statements for the Quarter II/2026.

THE COMPANY

IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company is a joint stock company operating in accordance with the 1st Business Registration Certificate No. 0102186593 on 15/03/2007 granted by Hanoi Authority for Planning and Investment and 25th change on 13/8/2025.

The Company's head office is located at: 3rd Floor, Grand Plaza Shopping Center, 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City.

BOARD OF MANAGEMENT, BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF SUPERVISION

The members of the Board of Management during the fiscal year and to the reporting date are:

Mr. Nguyen Duc Quan	Chairman	
Mr. Nguyen Manh Cuong	Member	
Mr. Ngo Thanh Trung	Member	(Resigned on 09/06/2026)
Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha	Member	

The members of the Board of Directors during the fiscal year and to the reporting date are:

Mr. Nguyen Manh Cuong	General Director
-----------------------	------------------

The members of the Board of Supervision are:

Ms. Dau Thi Thao	Manager	Ms. Dau Thi Thao
Ms. Ngo Thi Thanh Sac	Member	Ms. Ngo Thi Thanh Sac
Ms. Vu Thi Dinh	Member	Ms. Vu Thi Dinh

STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS' RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Directors is responsible for the Consolidated Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Company, its operating results and its cash flows for the year. In preparing those Consolidated Financial Statements, the Board of Directors is required to:

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Directors and Board of Management to ensure the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Consolidated Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of Financial Statements;
- Prepare the Consolidated Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

IDJ VIET NAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Grand Plaza, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Vietnam

The Board of Directors is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Consolidated Financial Statements comply with the current State's regulations. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Directors confirms that the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 30 June 2026, its operation results and cash flows in the year 2026 of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements.

On behalf of the Board of Directors



Nguyen Manh Cuong

General Director

Hanoi, 30 July 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION*As at 30 June 2026*

Code ASSETS	Note	30/06/2026	01/01/2026
		VND	VND
100 A. CURRENT ASSETS		1,454,586,636,711	1,490,852,035,009
110 I. Cash and cash equivalents	3	9,562,786,966	13,300,997,859
111 1. Cash		9,562,786,966	13,300,997,859
120 II. Short-term investments	4	186,958,642,616	208,958,642,616
121 1. Trading securities		11,212,500,000	11,212,500,000
122 2. Provision for diminution in value of trading securities		(4,207,957,289)	(4,207,957,289)
123 3. Held-to-maturity investments		179,954,099,905	201,954,099,905
130 III. Short-term receivables		552,277,178,923	541,944,142,893
131 1. Short-term trade receivables	5	285,730,459,774	283,232,242,332
132 2. Short-term prepayments to suppliers	6	284,786,593,312	281,797,734,018
135 3. Other short-term receivables	7	88,093,930,776	83,247,971,482
136 4. Provision for short-term doubtful debts		(106,333,804,939)	(106,333,804,939)
140 IV. Inventories	9	692,223,997,057	714,466,173,615
141 1. Inventories		692,223,997,057	714,466,173,615
160 V. Other short-term assets		13,564,031,149	12,182,078,026
161 1. Short-term deferred expenses	10	4,085,799,372	4,027,179,132
162 2. Taxes and other receivables from State budget		9,478,231,777	8,154,898,894

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

(Continued)

Code ASSETS	Note	30/06/2026	01/01/2026
		VND	VND
200 B. NON-CURRENT ASSETS		1,760,478,587,950	1,785,551,901,218
210 I. Long-term receivables		992,902,701,585	870,345,055,639
211 1. Long-term trade receivables	5	2,140,392,293	14,982,746,347
215 2. Other long-term receivables	7	991,062,309,292	855,662,309,292
216 3. Provision for long-term doubtful debts		(300,000,000)	(300,000,000)
220 II. Fixed assets		30,922,928,091	31,460,173,693
221 1. Tangible fixed assets	11	2,976,888,285	3,417,129,823
222 - Historical cost		10,445,214,459	10,357,013,718
223 - Accumulated depreciation		(7,468,326,174)	(6,939,883,895)
227 2. Intangible fixed assets	12	27,946,039,806	28,043,043,870
228 - Historical cost		30,146,389,807	30,146,389,807
229 - Accumulated depreciation		(2,200,350,001)	(2,103,345,937)
240 III. Investment properties	13	196,229,772,286	199,029,233,458
241 - Historical cost		250,376,716,049	250,376,716,049
242 - Accumulated depreciation		(54,146,943,763)	(51,347,482,591)
250 IV. Long-term assets in progress		30,265,419,792	30,037,480,988
252 1. Construction in progress		30,265,419,792	30,037,480,988
260 V. Long-term investments	4	415,407,677,556	538,834,033,283
262 1. Investments in joint ventures and associate		225,111,037,727	360,511,037,727
263 2. Equity investments in other entities		258,058,671,500	246,058,671,500
264 3. Provision for devaluation of long-term invest		(67,762,031,671)	(67,735,675,944)
270 VI. Other long-term assets		94,750,088,640	115,845,924,157
271 1. Long-term deferred expenses	10	92,655,127,762	113,331,971,103
279 2. Goodwill	14	2,094,960,878	2,513,953,054
280 TOTAL ASSETS		3,215,065,224,661	3,276,403,936,227

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

(Continued)

Code CAPITAL	Note	30/06/2026	01/01/2026
		VND	VND
300 C. LIABILITIES		1,314,368,673,639	1,338,670,516,905
310 I. Current liabilities		974,774,390,009	1,022,032,848,634
311 1. Short-term trade payables	15	372,661,752,194	369,400,074,008
312 2. Short-term prepayments from customers	16	257,705,110,587	313,378,994,202
313 3. Dividend and profit payables		52,427,691,650	52,427,691,650
314 4. Taxes and other payables to State budget	17	37,072,664,277	36,958,813,428
315 5. Payables to employees		1,001,960,548	1,734,956,892
316 6. Short-term accrued expenses	18	2,532,499,510	2,922,894,304
320 7. Other short-term payables	19	168,075,467,367	163,772,580,274
321 8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	20	82,613,700,000	80,753,300,000
323 9. Bonus and welfare fund		683,543,876	683,543,876
330 II. Non-current liabilities		339,594,283,630	316,637,668,271
338 1. Other long-term payables	19	8,057,417,437	6,348,402,078
339 2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	20	326,820,200,000	305,572,600,000
342 3. Deferred income tax liabilities		4,716,666,193	4,716,666,193
400 D. OWNER'S EQUITY	21	1,900,696,551,022	1,937,733,419,322
411 1. Contributed capital		1,734,901,930,000	1,734,901,930,000
411a - Ordinary shares with voting rights		1,734,901,930,000	1,734,901,930,000
412 2. Share Premium		1,523,000,000	1,523,000,000
420 3. Retained earnings		128,381,486,030	165,421,584,257
420a - Retained earnings accumulated till the end of the previous year		165,421,584,257	324,957,334,253
420b - Retained earnings of the current year		(37,040,098,227)	(159,535,749,996)
429 4. Non – Controlling Interests		35,890,134,992	35,886,905,065
440 TOTAL CAPITAL		3,215,065,224,661	3,276,403,936,227

Nguyen Quang Hoc
Preparer

Nguyen Huu Dat
Chief Accountant



Nguyen Manh Cuong
General Director
Ha Noi, 30 July 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

Quarter II/2026

Code ITEMS	Note	Quarter II/2026	Quarter II/2025	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
01 1. Revenue from sales of goods and rendering of services	22	75,592,134,829	565,201,500,570	87,872,018,940	670,219,783,656
10 2. Net revenue from sales of goods and rendering of services		75,592,134,829	565,201,500,570	87,872,018,940	670,219,783,656
11 3. Cost of goods sold	23	89,528,263,707 (13,936,128,878)	428,791,132,701 136,410,367,869	100,170,803,461 (12,298,784,521)	487,372,714,128 182,847,069,528
20 4. Gross profit from sales of goods and rendering of services					
21 5. Financial income	24	173,468,181	1,616,086,367	210,893,430	2,863,533,444
22 6. Financial expense	25	7,972,581,879	27,942,151,531	12,077,718,360	38,729,262,674
23 7. In which: Interest expense		4,995,573,121	5,319,841,483	9,038,727,080	10,341,999,380
25 8. Selling expense	26	12,731,869,544	102,480,613,277	13,718,853,987	122,581,837,957
26 9. General and administrative expense	27	5,364,246,026	4,540,870,164	9,889,695,258	9,586,323,278
30 10. Net profit from operating activities		(39,831,358,146)	3,062,819,264	(47,774,158,696)	14,813,179,063
31 11. Other income	28	7,393,891,362	4,928,026,372	10,931,358,498	8,872,737,556
32 12. Other expense	29	146,805,711	724,053,302	194,064,252	796,028,790
40 13. Other profit		7,247,085,651	4,203,973,070	10,737,294,246	8,076,708,766
50 14. Total net profit before tax		(32,584,272,495)	7,266,792,334	(37,036,864,450)	22,889,887,829
51 15. Current corporate income tax expense	30	-	1,637,171,948	-	4,790,188,296
60 16. Profit after corporate income tax		(32,584,272,495)	5,629,620,386	(37,036,864,450)	18,099,699,533
61 17. Profit after tax attributable to owners of the parent		(32,597,638,964)	5,622,334,997	(37,040,098,227)	18,086,603,360
62 18. Profit after tax attributable to non-controlling interest		13,366,469	7,285,389	3,233,777	13,096,173
70 19. Basic earnings per share	31	(188)	32	(214)	104



Nguyen Quang Hoc
Preparer



Nguyen Huu Dat
Chief Accountant



Nguyen Manh Cuong
General Director
Ha Noi, 30 July 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/01/2026 to 30/06/2026

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
01	1. Profit before tax		(37,036,864,450)	22,889,887,829
	2. Adjustment for:		12,279,096,892	12,073,026,479
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		3,424,907,515	3,611,545,843
03	- Provisions		26,355,727	983,014,700
05	- Gains / losses from investment		(210,893,430)	(2,863,533,444)
06	- Interest expense		9,038,727,080	10,341,999,380
08	3. Operating profit before changes in working capital		(24,757,767,558)	34,962,914,308
09	- Increase or decrease in receivables		(134,253,974,975)	(4,693,636,304)
10	- Increase or decrease in inventories		22,242,176,558	433,924,636,933
11	- Increase or decrease in deferred expenses		(59,022,607,099)	(637,462,010,673)
12	- Increase or decrease in deferred expenses		20,618,223,101	147,666,280,634
14	- Interest paid		(9,414,955,874)	(10,270,987,707)
15	- Corporate income tax paid		(11,007,373)	(1,481,658,489)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(184,599,913,220)	(37,354,461,298)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(316,139,545)	(895,070,395)
23	2. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(2,000,000,000)	(3,020,000,000)
24	3. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		24,000,000,000	-
25	4. Proceeds from equity investment in other entities		135,400,000,000	-
27	5. Interest and dividend received		669,841,872	1,785,167,418
30	Net cash flow from investing activities		157,753,702,327	(2,129,902,977)

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/01/2026 to 31/03/2026

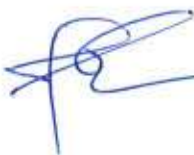
(Indirect method)

(Continued)

Code	ITEMS	Note	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
			VND	VND
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	1. Proceeds from borrowings		68,077,200,000	46,090,600,000
34	2. Repayment of principal		(44,969,200,000)	(41,501,200,000)
40	Net cash flow from financing activities		23,108,000,000	4,589,400,000
50	Net cash flows in the year		(3,738,210,893)	(34,894,964,275)
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the period		13,300,997,859	107,511,924,937
70	Cash and cash equivalents at the end of the period	3	9,562,786,966	72,616,960,662



Nguyen Quang Học
 Preparer



Nguyen Huu Dat
 Chief Accountant



Nguyen Manh Cuong
 General Director
 Ha Noi, 30 July 2026

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*Quarter II/2026***1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY****Form of ownership**

IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company is a joint stock company operating in accordance with the 1st Business Registration Certificate No. 0102186593 on 15/03/2007 granted by Hanoi Authority for Planning and Investment and 25th change on 13/8/2025.

The Company's head office is located at: 3rd Floor, Grand Plaza Shopping Center, 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City.

The company is currently listed on the Hanoi Stock Exchange. Stock code: IDJ

Operating fields

The operating field of the Company include Trading real estate, construction, installation and agricultural production.

Principal activities

The principal activities of the Company include:

- Trading real estate, land use right of owners, users or lessees;
- Consulting, brokerage, real estate auction, land use right auction;
- Constructing other civil engineering works;
- Trading agricultural products.

Group structure

The Group's subsidiaries consolidated in Consolidated Financial Statements as at 30 June 2026 include:

Subsidiary	Address of head office	Benefit rate	Voting rate	Principal activity
Thai Nguyen Printing Joint Stock Company	No. 8, Group 23, Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province.	99.90%	99.90%	Printing.
Apec Hoa Binh Investment Joint Stock Company	Nuoc Vai Village, Luong Son Commune, Phu Tho Province.	70%	70%	Hotel, tourism.

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY**2.1. Accounting period and accounting currency**

Annual accounting period commences from 01 January and ends as at 31 December.
The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND)

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies the Corporate Accounting Regime promulgated under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 of the Ministry of Finance, Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance, and Circular No. 43/2026/TT-BTC amending Circular No. 202/2014/TT-BTC, which provides guidance on the preparation and presentation of consolidated financial statements.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. Financial Statements are prepared and presented in accordance with regulations of each standard and supplementary document as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3. Basis for the preparation of Consolidated Financial Statements

Consolidated Financial Statements are prepared based on consolidating Consolidated Financial Statements of the Company and Financial Statements of its subsidiaries under its control as at 30 June 2026.

2.4. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits and monetary.

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 3 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

2.5. Business combination and goodwill

All business combinations shall be accounted for by applying the purchase method. The cost of a business combination includes the aggregate of the fair values, at the date of exchange, of assets given, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the acquirer, in exchange for control of the acquiree plus any costs directly attributable to the business combination. The acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities in business combination are measured at their fair values at the acquisition date.

The goodwill or interest from a cheap purchase is defined as the difference between the cost of the business combination and acquirer's interest in the net fair value of the identifiable assets at the acquisition date held by Parent. Cheap purchase interest (if any) will be recognized in the consolidated income statement. Goodwill is allocated to costs by the straight-line method for an estimated useful period of 10 years. Periodically the Company will assess goodwill losses at the subsidiary, if there is evidence that the loss of goodwill is greater than the annual allocation, the allocation shall be based on the loss of goodwill in the year of arising.

2.6. Financial investments

Trading securities are initially recognized at original cost which includes purchase prices plus any directly attributable transaction costs such as brokerage, transaction fee, cost of information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are measured at original cost less provision for diminution in value of trading securities. Upon liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method.

Investments held to maturity comprise term deposits held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Investments in joint ventures or associates are recorded in the accounting books according to the valuation results of equitized enterprise which have been approved and announced by competent authorities. The value of these investments is measured at cost less provision for devaluation of investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the year as follows:

- With regard to investments in trading securities: the provision shall be made on the basis of the excess of original cost of the investments recorded in the accounting book over their market value at the provision date.
- With regard to investments in subsidiaries, joint ventures or associates: the provision shall be made based on the Financial Statements of subsidiaries, joint ventures or associates at the provision date. Provision for investment devaluation is made when the investee has suffered loss, except where such loss was planned when making the investment decision.
- With regard to investments held to maturity: the provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.7. Receivables

The receivables shall be recorded in details in terms of due date, entities receivable, types of currency and other factors according to requirements for management of the Company.

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing.

2.8. Inventories

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the period is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.9. Fixed assets

Fixed assets are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

Fixed assets are depreciated (amortised) using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

- | | |
|-------------------------|----------|
| - Buildings, structures | 05 years |
|-------------------------|----------|

- Machinery, equipment	05 years
- Vehicles, Transportation equipment	06 years
- Office equipment and furniture	03 years

2.10. Investment properties

Investment properties are initially recognised at historical cost.

Investment properties held for operating lease are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

An item of owner-occupied property or inventories only becomes an investment property when its using purposes has been changed, evidenced by commencement of stopping using that item and starting to operate leasing for the third party or completing the construction period. The investment property is transferred to owner-occupied property or inventories only where it undergoes a change in use, evidenced by commencement of starting using the assets by owner or development with a view to sale. The transferring from investment property to owner-occupied property or inventories will not change the original cost and carrying amount of asset as at the date of transfer.

2.11. Deferred expenses

The expenses incurred but related to operating results of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Types of prepaid expenses include:

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dong and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 1 to 3 years.
- Goodwill arising from the equitization of state-owned enterprise is allocated gradually within no more than 3 years.

2.12. Payables

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Consolidated financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.13. Borrowings

The value of finance lease liabilities is recognized at the payable amount equal to the present value of minimum lease payments or the fair value of leased assets.

2.14. Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the year, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs". Besides, regarding borrowings serving the construction of fixed assets and investment properties, the interests shall be capitalized even when the construction duration is under 12 months.

2.15. Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as annual leave salary, expenses arising from seasonal cessation of production, interest expenses, accrued expenses to estimate the cost of goods sold estate, etc. which are recorded as operating expenses of the reporting year.

Accrued expenses to estimate the cost of real estate sold: The accrual is temporarily calculated based on the difference between the cost according to the estimated unit cost of the real estate sold (determined by area) and the actual accumulated cost occurred.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the year shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the year. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

2.16. Owner's equity

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Share premium is recorded at the difference between the par value with costs directly attributable to the issuance of shares and issue price of shares (including the case of re-issuing treasury shares) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and costs directly attributable to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and costs directly attributable to the issuance of shares).

Retained earnings are used to present the Company's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profit appropriation or loss handling of the Company. Net profit can be distributed to investors based on capital contribution rate after being approved by General Meeting of Shareholders and after being appropriated to funds in accordance with the Company's Articles of Incorporation and Vietnamese statutory requirements.

2.17. Revenues

Revenue from providing prize-winning game machine is determined by the total amount remained after the Club pays bonus to the customer (equal to the total amount deposited by the player into the game machine minus (-) the bonus amount paid to the player).

Financial income

Revenue arising from interests, royalties, dividends, distributed profits and other financial income shall be recognised when:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The amount of the revenue can be measured reliably.

Dividend income shall be recognised when the Company's right to receive dividend is established.

2.18. Cost of goods sold

The recognition of cost of goods sold is matched against revenue in the period and complies with the prudence principle. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the year.

2.19. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from investment in other entities, exchange loss, and others...

The above items are recorded by the total amount arising in the year without offsetting against financial income.

2.20. Corporate income tax**a) Current corporate income tax expenses**

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the year and current corporate income tax rate.

b) Current corporate income tax rate

The Company is subject to corporate income tax rate of 20% for business activities for the fiscal year ended as at 30 June 2026.

2.21. Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

3 CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cash on hand	68,063,402	2,763,402
Demand deposits	9,494,723,564	13,298,234,457
	9,562,786,966	13,300,997,859

4 FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	30/06/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments				
Term deposits	80,287,591,000	-	103,287,591,000	-
	80,287,591,000	-	103,287,591,000	-

b) Short-term loans

	30/06/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	37,700,000,000	-	38,700,000,000	-
Apec Group Corporation	37,700,000,000		38,700,000,000	
Others	61,966,508,905	(54,029,643,905)	59,966,508,905	(54,029,643,905)
Apec Finance Joint Stock Company	-	-	-	-
5 Star Vietnam Social Housing Development Investment Group Joint Stock Company	44,336,958,905	(44,336,958,905)	44,336,958,905	(44,336,958,905)
VTRRIA	2,000,000,000	-	-	-
Telecommunications Joint Stock Company				
Apec Thai Nguyen Investment Joint Stock Company	9,310,000,000	(5,579,000,000)	9,310,000,000	(5,579,000,000)
Loc Phat Binh Thuan Company Limited	4,000,000,000	(2,800,000,000)	4,000,000,000	(2,800,000,000)
Duc Phu Gia Binh Thuan Company Limited	1,550,000,000	(775,000,000)	1,550,000,000	(775,000,000)
Phuc Thinh Investment Tourism Service Joint Stock Company	769,550,000	(538,685,000)	769,550,000	(538,685,000)
	99,666,508,905	(54,029,643,905)	98,666,508,905	(54,029,643,905)

c) Trading securities

	30/06/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Total value of shares of unlisted joint stock company				
- DPA Investment Joint Stock Company (391.250 shares)	3,912,500,000	-	3,912,500,000	-
- Dreamworks Corporation (730.000 shares)	7,300,000,000	(4,207,957,289)	7,300,000,000	(4,207,957,289)
	11,212,500,000	(4,207,957,289)	11,212,500,000	(4,207,957,289)

d) Equity investments in associates and joint - ventures

	Operating status	30/06/2026			01/01/2026		
		Benefit rate	Proportion of voting rights	Book value under the equity method	Benefit rate	Proportion of voting rights	Book value under the equity method
		%	%	VND	%	%	VND
Investments in associates							
- ASC Construction Investment Consulting Joint Stock Company	In the project investment phase	37.00%	37.00%	225,111,037,727	37.00%	37.00%	360,511,037,727
- Dubai International Investments Corporation	In the project investment phase	40.00%	40.00%	25,012,188,742	40.00%	40.00%	7,138,846,287
- Diem Thuy Infrastructure Construction Investment Joint Stock Company	In the project investment phase	49.99%	49.99%	192,960,002,698	49.90%	49.90%	25,012,188,742
- Duc Phu Gia Binh Thuan Joint Stock Company	In the project investment phase	38.00%	38.00%	-	38.00%	38.00%	192,960,002,698
							135,400,000,000
				225,111,037,727			360,511,037,727

e) Equity investments in other entities

	Benefit rate	30/06/2026		01/01/2026	
		Original cost	Provision	Original cost	Provision
		VND	VND	VND	VND
Investments in other entities					
- Mandala Real Estate Management and Operation JSC	19.00%	1,500,000,000	(1,500,000,000)	1,500,000,000	(1,500,000,000)
- Mandala Hotel Management & Services JSC COMPANY	19.00%	17,000,000,000	(17,000,000,000)	17,000,000,000	(17,000,000,000)
- IDJ Asset Management JSC	4.50%	990,000,000	(350,972,817)	990,000,000	(350,972,817)
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	6.42%	4,687,500,000	-	4,687,500,000	-
- Apec Group Corporation	18.56%	209,881,171,500	(48,448,244,527)	209,881,171,500	(48,448,244,527)
- Others		24,000,000,000	(462,814,327)	12,000,000,000	(436,458,600)
		258,058,671,500	(67,762,031,671)	246,058,671,500	(67,735,675,944)

5 TRADE RECEIVABLES

	30/06/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
Related parties	197,667,477,144	-	184,800,332,240	-
Apec Group Corporation	114,509,302,987	-	101,666,948,932	-
Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	15,719,356,345	-	15,725,179,964	-
Asia Pacific Investment Corporation	32,015,250,073	-	31,987,336,505	-
Asia Pacific Investment Company Limited - Bac Ninh	34,234,961,282	-	34,232,260,382	-
APEC Land Hue Joint Stock Company	1,188,606,457	-	1,188,606,457	-
Others	88,062,982,630	(4,950,737,269)	98,431,910,092	(4,950,737,269)
Receivables from real estate customers	48,405,952,741	-	47,817,253,083	-
+ <i>Diamondpark Lang Son Project</i>	9,229,000,315	-	7,539,608,548	-
+ <i>Mandala Hotel & Suites Hai Duong Project</i>	5,718,013,161	-	5,718,013,161	-
+ <i>Apec Mandala Wyndham Mui Ne Project</i>	33,458,939,265	-	34,559,631,374	-
Mandala Hotel Management and Services Joint Stock Company	34,650,574,160	-	45,653,675,776	-
Other customers	5,006,455,729	(4,950,737,269)	4,960,981,233	(4,950,737,269)
	285,730,459,774	(4,950,737,269)	283,232,242,332	(4,950,737,269)
b) Long-term				
Related parties	2,140,392,293	-	14,982,746,347	-
Apec Group Corporation	2,140,392,293	-	14,982,746,347	-
	2,140,392,293	-	14,982,746,347	-

6 SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	30/06/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Others	284,786,593,312	-	281,797,734,018	-
Apec Thai Nguyen Investment Joint Stock Company	233,000,000,000	-	231,000,000,000	-
Binh Thuan Water Supply and Drainage Joint Stock Company	3,682,400,866	-	5,371,977,461	-
Viettel Construction Joint Stock Corporation	2,660,343,353	-	2,523,246,388	-
Others	45,443,849,093	-	42,902,510,169	-
	284,786,593,312	-	281,797,734,018	-

7 OTHER RECEIVABLES

	30/06/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
Advance	17,159,257,395	(4,365,000,000)	16,254,442,873	(4,365,000,000)
Mortgages	12,000,000	-	12,000,000	-
Other receivables	70,922,673,381	(20,292,665,107)	66,981,528,609	(20,292,665,107)
- Service fee payments from investors	9,783,650,021	(9,783,650,021)	9,783,650,021	(9,783,650,021)
- Lang Son City Construction	2,940,000,000	-	2,940,000,000	-
- Loan interest receivable	6,955,858,149	(5,449,766,354)	7,414,806,591	(5,449,766,354)
- Electricity and water bills receivable from Mandala Real Estate Management and Operation JSC	11,990,885,835	-	9,619,146,718	-
- Electricity and water bills receivable from Mandala Hotel & Service Management JSC	445,681,195	-	531,432,681	-
- Provisional corporate income tax of 1% of real estate	16,960,320,954	-	16,960,320,954	-
- Asia Pacific Investment Corporation	11,752,927,478	-	11,752,927,478	-
- Others	10,093,349,749	(5,059,248,732)	7,979,244,166	(5,059,248,732)
	88,093,930,776	(24,657,665,107)	83,247,971,482	(24,657,665,107)

7 OTHER RECEIVABLES

	30/06/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
b) Long-term				
Mortgages	448,136,071	-	448,136,071	-
Loan	300,000,000	(300,000,000)	300,000,000	(300,000,000)
Investment cooperation recei	990,314,173,221	-	854,914,173,221	-
- APEC Group Corporation	270,346,177,108	-	270,346,177,108	-
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	177,745,460,754	-	177,745,460,754	-
- Apec Holding Investment Joint Stock Company	288,851,272,378	-	288,851,272,378	-
- Loc Phat Binh Thuan Company Limited	117,971,262,981	-	117,971,262,981	-
- Duc Phu Gia Binh Thuan Joint Stock	135,400,000,000	-	-	-
	<u>991,062,309,292</u>	<u>(300,000,000)</u>	<u>855,662,309,292</u>	<u>(300,000,000)</u>
c) In which: Other payables from related parties				
- Asia Pacific Investment Joint Stock Company	9,949,955,881	-	9,949,955,881	-
- APEC Group Corporation	271,497,129,615	-	271,497,129,615	-
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock	177,745,460,754	-	177,745,460,754	-
	<u>459,192,546,250</u>	<u>-</u>	<u>459,192,546,250</u>	<u>-</u>

9 DOUBTFUL DEBTS

Receivables and debts that are overdue or not due but difficult to be recovered:

	30/06/2026		01/01/2026	
	Original cost	Recoverable	Original cost	Recoverable
	VND	VND	VND	VND
5 Star Vietnam Social Housing Development Investment Group Joint Stock Company	44,336,958,905	-	44,336,958,905	-
Mandala Hotel & Services Management JSC - Mui Ne Branch	40,983,621,601	18,287,862,943	40,983,621,601	18,287,862,943
Others	44,197,952,376	4,596,865,000	44,197,952,376	4,596,865,000
	<u>129,518,532,882</u>	<u>22,884,727,943</u>	<u>129,518,532,882</u>	<u>22,884,727,943</u>

9 INVENTORIES

	30/06/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw materials	865,233	-	865,233	-
Tools and supplies	648,000,000	-	648,000,000	-
Work in progress	283,545,756,616	-	264,563,601,812	-
- <i>Apec Mandala Grand Phu Yen Project</i>	118,987,698,702	-	118,987,698,702	-
- <i>Apec Diamondpark Lang Son Project - Phase 2</i>	96,502,038,302	-	96,502,038,302	-
- <i>Others Projects</i>	68,056,019,612	-	49,073,864,808	-
Real estate products	277,622,846,275	-	318,847,177,637	-
- <i>Apec Mandala Wyndham Mui Ne</i>	208,889,575,707	-	250,113,907,069	-
- <i>Apec Mandala Hotel & Suites Hai Duong Project</i>	68,733,270,568	-	68,733,270,568	-
Real estate goods	130,395,767,823	-	130,395,767,823	-
Others goods	10,761,110	-	10,761,110	-
	692,223,997,057	-	714,466,173,615	-

10 DEFERRED EXPENSES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Short-term		
Cost of leasing shopping mall space	370,351,095	343,640,363
Project sales costs	3,655,273,783	3,655,273,783
Others	60,174,494	28,264,986
	4,085,799,372	4,027,179,132
b) Long-term		
Cost of complete interior design of shopping mall office	3,311,154,622	3,358,680,844
Cost of renting exhaust system, gas supply, glass wall	1,216,921,805	1,236,190,109
Project sales costs	82,790,585,172	95,081,551,125
- <i>Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né</i>	66,721,525,129	79,012,491,082
- <i>Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn</i>	4,536,100,722	4,536,100,722
- <i>Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương</i>	4,615,345,882	4,615,345,882
- <i>Dự án Mandala Grand Phú Yên</i>	6,917,613,439	6,917,613,439
Wyndham Mui Ne apartment rental cost	5,030,522,659	13,062,695,094
Others	305,943,504	592,853,931
	92,655,127,762	113,331,971,103

11 TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation	Management equipment	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Historical cost					
Beginning balance	8,168,432,201	159,635,920	586,286,018	1,442,659,579	10,357,013,718
- Purchase in the year	-	-	-	88,200,741	88,200,741
Ending balance of the year	8,168,432,201	159,635,920	586,286,018	1,530,860,320	10,445,214,459
Accumulated depreciation					
Beginning balance	5,305,759,181	151,210,710	121,894,203	1,361,019,801	6,939,883,895
- Depreciation for the period	446,346,824	8,425,210	37,708,416	35,961,829	528,442,279
Ending balance of the period	5,752,106,005	159,635,920	159,602,619	1,396,981,630	7,468,326,174
Net carrying amount					
Beginning balance	2,862,673,020	8,425,210	464,391,815	81,639,778	3,417,129,823
Ending balance	2,416,326,196	-	426,683,399	133,878,690	2,976,888,285

Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 1,511,310,244.

12 TANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights	Management software	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
Beginning balance	30,035,969,807	110,420,000	30,146,389,807
Ending balance of the year	30,035,969,807	110,420,000	30,146,389,807
Accumulated depreciation			
Beginning balance	2,027,926,836	75,419,101	2,103,345,937
- Depreciation for the period	88,170,732	8,833,332	97,004,064
Ending balance of the period	2,116,097,568	84,252,433	2,200,350,001
Net carrying amount			
Beginning balance	28,008,042,971	35,000,899	28,043,043,870
Ending balance	27,919,872,239	26,167,567	27,946,039,806

Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 57,420,000.

13 INVESTMENT PROPERTIES
Investment property for rental income

	Grand Plaza Shopping Center (5 floors)	Parking Basement Grand Plaza Shopping Center	Office lots, apartments for rent	Total
	VND	VND	VND	VND
Historical cost				
Beginning balance	75,656,955,545	28,272,870,000	146,446,890,504	250,376,716,049
Ending balance of the period	75,656,955,545	28,272,870,000	146,446,890,504	250,376,716,049
Accumulated depreciation				
Beginning balance	24,724,495,252	9,287,963,069	17,335,024,270	51,347,482,591
- Depreciation for the period	809,165,298	302,383,638	1,687,912,236	2,799,461,172
Ending balance of the period	25,533,660,550	9,590,346,707	19,022,936,506	54,146,943,763
Net carrying amount				
Beginning balance	50,932,460,293	18,984,906,931	129,111,866,234	199,029,233,458
Ending balance	50,123,294,995	18,682,523,293	127,423,953,998	196,229,772,286

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 30 June 2026. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of Management believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as at the end of year.

14 GOODWILL

	Apec Hoa Binh Investment Joint Stock Company	Thai Nguyen Printing Joint Stock Company	Total
	VND	VND	VND
Cost			
Beginning balance	12,320,000,000	8,379,843,513	20,699,843,513
Ending balance	12,320,000,000	8,379,843,513	20,699,843,513
Accumulated allocation			
Beginning balance	12,320,000,000	5,865,890,459	18,185,890,459
- Allocation in the period	-	418,992,176	418,992,176
Ending balance	12,320,000,000	6,284,882,635	18,604,882,635
Carrying amount			
- Beginning balance	-	2,513,953,054	2,513,953,054
- Ending balance	-	2,094,960,878	2,094,960,878

15 SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30/06/2026		01/01/2026	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
Related parties				
Asia Pacific Investment Joint Stock Company	80,607,263,102	80,607,263,102	80,607,263,102	80,607,263,102
Asia Pacific Securities Joint Stock Company	38,397,532,600	38,397,532,600	38,397,532,600	38,397,532,600
APEC Group Corporation	2,827,945,000	2,827,945,000	2,827,945,000	2,827,945,000
	39,381,785,502	39,381,785,502	39,381,785,502	39,381,785,502
Others				
Ricons Construction Investment Group Joint Stock Company	292,054,489,092	292,054,489,092	288,792,810,906	288,792,810,906
Delta Construction Group Co., Ltd.	55,411,117,723	55,411,117,723	55,411,117,723	55,411,117,723
Vina 2 Investment and Construction Joint Stock Company	70,898,817,694	70,898,817,694	72,922,679,894	72,922,679,894
Other suppliers	42,795,311,891	42,795,311,891	42,795,311,891	42,795,311,891
	122,949,241,784	122,949,241,784	117,663,701,398	117,663,701,398
	372,661,752,194	372,661,752,194	369,400,074,008	369,400,074,008

16 PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND	VND	VND	VND
Others				
Advance payment from real estate project customers	257,705,110,587	257,705,110,587	313,378,994,202	313,378,994,202
- Apec Diamondpark Lang Son Project	257,704,113,666	257,704,113,666	313,377,953,281	313,377,953,281
- Apec Mandala Hotel & Suites Hai Duong Project	3,840,423,746	3,840,423,746	1,972,082,599	1,972,082,599
- Apec Mandala Wyndham Mui Ne Project	8,506,880,637	8,506,880,637	8,506,880,637	8,506,880,637
Prepayments from other customers	245,356,809,283	245,356,809,283	302,898,990,045	302,898,990,045
	996,921	996,921	1,040,921	1,040,921
	257,705,110,587	257,705,110,587	313,378,994,202	313,378,994,202

17 TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Tax receivable at the beginning of year	Tax payable at the beginning of year	Tax payable in the period	Actual amount paid/offset of provisional amount paid during the period	Tax receivable at the end of the period	Tax payable at the end of the period
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value-added tax	-	-	861,861,766	861,861,766	-	-
Corporate income tax	-	25,356,879,114	-	11,007,373	-	25,345,871,741
Provisional corporate income tax payment for amount received in advance from real estate transfer	-	11,422,781,890	-	-	-	11,422,781,890
Personal income tax	-	179,152,424	1,167,228,784	1,042,370,562	-	304,010,646
Other taxes	-	-	4,000,000	4,000,000	-	-
	-	36,958,813,428	2,033,090,550	1,919,239,701	-	37,072,664,277

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Consolidated Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

18 SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Others	2,532,499,510	2,922,894,304
Interest expense	2,532,499,510	2,908,728,304
Others	-	14,166,000
	2,532,499,510	2,922,894,304

19 OTHER PAYABLES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Short-term		
Surplus of assets awaiting resolution	3,700,000	3,700,000
Trade union fee	962,243,035	935,533,035
Social insurance	45,052,936	49,811,192
Receive deposit for real estate transfer contracts of Projects	67,368,958,961	71,705,886,966
- Apec Mandala Wyndham Mui Ne Project	63,614,354,085	67,951,282,090
- Apec Mandala Hotel & Suites Hai Duong Project	2,406,637,660	2,406,637,660
- Apec Mandala Grand Phu Yen Project	106,800,000	106,800,000
- Diamond Park Lang Son Project	1,241,167,216	1,241,167,216
Other payables	99,695,512,435	91,077,649,081
- Collect apartment maintenance fees	76,201,468,855	73,928,557,093
- Truong Giang Construction Joint Stock Company - must pay for share transfer	4,687,500,000	4,687,500,000
- Mr. Tran Duc Thanh - must pay for share transfer	792,000,000	792,000,000
- Others	18,014,543,580	11,669,591,988
	168,075,467,367	163,772,580,274
b) Long-term		
Receive deposits, long-term bets	8,057,417,437	6,348,402,078
	8,057,417,437	6,348,402,078

20 BORROWINGS

	01/01/2026		During the year		30/06/2026	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
Others	80,753,300,000	80,753,300,000	22,166,700,000	20,306,300,000	82,613,700,000	82,613,700,000
Short term loans for individuals	33,271,900,000	33,271,900,000	13,968,300,000	20,306,300,000	26,933,900,000	26,933,900,000
Current portion of long-term debts	47,481,400,000	47,481,400,000	8,198,400,000	-	55,679,800,000	55,679,800,000
	<u>80,753,300,000</u>	<u>80,753,300,000</u>	<u>22,166,700,000</u>	<u>20,306,300,000</u>	<u>82,613,700,000</u>	<u>82,613,700,000</u>
b) Long-term borrowings						
Related parties	192,940,000,000	192,940,000,000	-	-	192,940,000,000	192,940,000,000
Diem Thuy Infrastructure Construction Investment Joint Stock Company	192,940,000,000	192,940,000,000	-	-	192,940,000,000	192,940,000,000
Others	160,114,000,000	160,114,000,000	54,108,900,000	24,662,900,000	189,560,000,000	189,560,000,000
PVF-CAND Education Joint Stock Company	15,000,000,000	15,000,000,000	17,000,000,000	-	32,000,000,000	32,000,000,000
Long term loans for individuals	145,114,000,000	145,114,000,000	37,108,900,000	24,662,900,000	157,560,000,000	157,560,000,000
	<u>353,054,000,000</u>	<u>353,054,000,000</u>	<u>54,108,900,000</u>	<u>24,662,900,000</u>	<u>382,500,000,000</u>	<u>382,500,000,000</u>
Amount due for settlement within 12 months	(47,481,400,000)	(47,481,400,000)	(8,198,400,000)	-	(55,679,800,000)	(55,679,800,000)
Amount due for settlement after 12 months	<u>305,572,600,000</u>	<u>305,572,600,000</u>			<u>326,820,200,000</u>	<u>326,820,200,000</u>

21 OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Retained earnings	Non – Controlling Interest	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of previous year	1,734,901,930,000	1,523,000,000	324,957,334,253	35,883,062,018	2,097,265,326,271
Profit for previous year	-	-	(159,535,749,996)	3,843,047	(159,531,906,949)
Profit sharing during the year	-	-	-	-	-
Ending balance of previous year	1,734,901,930,000	1,523,000,000	165,421,584,257	35,886,905,065	1,937,733,419,322
Beginning balance of current year	1,734,901,930,000	1,523,000,000	165,421,584,257	35,886,905,065	1,937,733,419,322
Profit for this period	-	-	(37,040,098,227)	3,229,927	(37,036,868,300)
Ending balance of this period	1,734,901,930,000	1,523,000,000	128,381,486,030	35,890,134,992	1,900,696,551,022

b) Share

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quantity of Authorized issuing shares	173,490,193	173,490,193
Quantity of issued shares	173,490,193	173,490,193
- Common shares	173,490,193	173,490,193
Quantity of outstanding shares in circulation	173,490,193	173,490,193
- Common shares	173,490,193	173,490,193
Par value per share: 10.000 VND/ Share	173,490,193	173,490,193

22 TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	Quarter II/2026	Quarter II/2025
	VND	VND
Revenue from leasing shopping malls, offices and assets	8,204,142,081	13,022,379,530
Revenue from Construction contract	(5,294,199)	1,987,023,470
Revenue from real estate transfer	64,250,773,130	518,017,304,255
Revenue from sales goods	3,136,120,417	32,170,290,915
Others	6,393,400	4,502,400
	75,592,134,829	565,201,500,570

23 COST OF GOODS SOLD

	Quarter II/2026	Quarter II/2025
	VND	VND
Cost of leasing shopping malls, offices and assets	39,354,993,609	37,259,531,743
Cost of Construction contract	(5,140,000)	1,929,149,000
Cost of real estate transfer	48,578,172,731	377,325,021,882
Cost of sales goods	1,600,237,367	12,220,504,029
Others	-	56,926,047
	89,528,263,707	428,791,132,701

24 FINANCIAL INCOME

	Quarter II/2026	Quarter II/2025
	VND	VND
Interest on deposits and loans	173,468,181	1,616,086,367
	173,468,181	1,616,086,367

25 FINANCIAL EXPENSES

	Quarter II/2026	Quarter II/2025
	VND	VND
Interest expenses	4,995,573,121	5,319,841,483
Payment discount, deferred sales interest	1,760,736,631	20,899,890,748
Provision for diminution in value of trading securities and impairment loss from investment	26,355,727	983,014,700
Other financial expenses	1,189,916,400	739,404,600
	7,972,581,879	27,942,151,531

26 SELLING EXPENSES

	Quarter II/2026	Quarter II/2025
	VND	VND
Marketing costs, commissions, sales bonuses	11,336,489,010	99,816,573,425
Other expenses in cash	1,395,380,534	2,664,039,852
	12,731,869,544	102,480,613,277

27 GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	Quarter II/2026	Quarter II/2025
	VND	VND
Labour expenses	3,255,234,724	2,762,105,779
Dispatched tools and supplies	35,971,383	16,934,505
Depreciation expenses	214,799,344	223,223,460
Expenses of outsourcing services	1,040,905,090	688,948,919
Other expenses in cash	607,839,397	640,161,413
Goodwill	209,496,088	209,496,088
	5,364,246,026	4,540,870,164

28 OTHER INCOME

	Quarter II/2026	Quarter II/2025
	VND	VND
Liquidation penalty, transfer fee, apartment purchase interest	5,858,157,187	4,500,079,089
Collected fines from breaches of contract	1,518,111,495	234,801,704
Others	17,622,680	193,145,579
	7,393,891,362	4,928,026,372

29 OTHER EXPENSES

	Quarter II/2026	Quarter II/2025
	VND	VND
Others	146,805,711	724,053,302
	146,805,711	724,053,302

30 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Quarter II/2026	Quarter II/2025
	VND	VND
Current corporate income tax expense in parent company	-	1,637,171,948
Current corporate income tax expense in subsidiary	-	-
- Thai Nguyen Printing Joint Stock Company	-	-
- Apec Hoa Binh Investment Joint Stock Company	-	-
Total current corporate income tax expense	-	1,637,171,948

31 BASIC EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share distributed to common shareholders of the company are calculated as follows:

	Quarter II/2026	Quarter II/2025
	VND	VND
Net profit after tax	(32,597,638,964)	5,622,334,997
Dividends of common shares	(32,597,638,964)	5,622,334,997
Average number of outstanding common shares in circulatio	173,490,193	173,490,193
Basic earnings per share	(188)	32

32 TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List and relation between related parties and the Company are as follows:

Related parties	Relation
ASC Construction Investment Consulting Joint Stock Company	Associated company
Dubai International Investment Joint Stock Company	Associated company
Diem Thuy Infrastructure Construction Investment Joint Stock Company	Associated company
Duc Phu Gia Binh Thuan Joint Stock Company	Associated company
Asia Pacific Investment Joint Stock Company	Have the same key management members
Asia - Pacific Securities Joint Stock Company	Have the same key management members
APEC Group Joint Stock Company	Have the same key management members
Asia Pacific Investment Company Limited - Bac Ninh	Have the same key management members
APEC Land Hue Joint Stock Company	Have the same key management members
Kim Boi Trade and Tourism Joint Stock Company	Have the same key management members

In addition to the information with related parties presented in the above Notes, during the year, the Company has transactions with related parties as follows

	Quarter II/2026	Quarter II/2025
	VND	VND
Providing goods and services	1,013,993,826	3,470,672,167
Asia - Pacific Securities Joint Stock Company	255,560,989	249,786,276
Asia Pacific Investment Joint Stock Company	329,086,436	361,698,821
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	(5,294,199)	1,987,023,470
Asia Pacific Investment Company Limited - Bac Ninh	434,640,600	872,163,600
Purchase of goods and services	188,162,062	240,534,987
APEC Group Corporation	188,162,062	240,534,987
Interest on deposits and loans	42,383,562	67,315,068
APEC Group Corporation	42,383,562	67,315,068

33 SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

There have been no significant events occurring after the reporting period, which would require adjustments or disclosures to be made in the Consolidated Financial Statements.

34 SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

The Company's Board of Directors has restated several comparative indicators in the Consolidated financial statements for the accounting period from January 1, 2026 to March 31, 2026, in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, of the Ministry of Finance. Accordingly, some indicators in the Consolidated financial statements are restated as follows:

	Code	Figures from the previous year's consolidated financial statements	Adjusted figures	Difference
		VND	VND	
Consolidated financial statement				
- Held to maturity investments	123	103,287,591,000	201,954,099,905	98,666,508,905
- Short-term loan receivables		98,666,508,905	-	(98,666,508,905)
- Dividend and profit payables	313	-	52,427,691,650	52,427,691,650
- Other short-term payables	320	216,200,271,924	163,772,580,274	(52,427,691,650)

Nguyen Quang Hoc
Preparer

Nguyen Huu Dat
Chief Accountant



Nguyen Manh Cuong
General Director
Ha Noi, 30 July 2026