

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025



MỤC LỤC

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

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

Hội đồng Quản trị:

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

Ban Tổng Giám đốc:

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

Ban kiểm soát:

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

Kế toán trưởng

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Phương Dung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Số: 677/2026/UHY - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến kiểm toán

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

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



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

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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		731.850.007.160	778.201.589.451
Nợ ngắn hạn	310		604.970.502.685	603.732.192.339
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	62.206.429.505	71.210.443.429
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	30.173.188.717	101.716.698.889
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	456.658.593	189.777.117
Phải trả người lao động	314		2.198.654.033	1.884.235.877
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	74.999.286.179	81.465.522.667
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		46.363.636	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	175.896.309.772	154.184.202.110
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	258.895.622.354	192.983.322.354
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
Nợ dài hạn	330		126.879.504.475	174.469.397.112
Phải trả dài hạn khác	337	V.19	46.018.404.475	45.935.397.112
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	80.861.100.000	128.534.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		891.862.130.545	880.882.556.610
Vốn chủ sở hữu	410	V.20	891.862.130.545	880.882.556.610
Vốn góp của chủ sở hữu	411		840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		840.839.760.000	840.839.760.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.022.370.545	40.042.796.610
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		40.042.796.610	40.042.796.610
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		10.979.573.935	-
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.623.712.137.705	1.659.084.146.061

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Sắc

Phụ trách kế toán

Trần Thúy Hà

Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	226.024.842.338	209.580.465.103
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		226.024.842.338	209.580.465.103
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	139.396.409.221	133.987.687.133
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		86.628.433.117	75.592.777.970
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	13.640.808.766	17.648.145.868
Chi phí tài chính	22	VI.4	37.103.736.466	60.811.914.325
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		25.136.098.961	26.984.670.021
Chi phí bán hàng	25	VI.5	27.353.728.361	24.832.927.337
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	24.063.265.762	22.895.417.728
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.748.511.294	(15.299.335.552)
Thu nhập khác	31	VI.8	2.191.142.422	3.588.229.948
Chi phí khác	32	VI.9	2.960.079.781	1.331.193.380
Lợi nhuận khác	40		(768.937.359)	2.257.036.568
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.979.573.935	(13.042.298.984)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	1.169.581.718
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.979.573.935	(14.211.880.702)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	-	-

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu


 Ngô Thị Thanh Sắc

Phụ trách kế toán


 Trần Thúy Hà

Tổng Giám đốc




 Nguyễn Phương Dung

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

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

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu


 Ngô Thị Thanh Sắc

Phụ trách kế toán


 Trần Thúy Hà


 Tổng Giám đốc

 Nguyễn Phương Dung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. Cấu trúc công ty

Các công ty con

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

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

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

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm hàng năm. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích theo nguyên tắc giá gốc (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán, giao dịch để thu về lợi nhuận.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

Các khoản đầu tư vào công ty con (tiếp)

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản: bao gồm các chi phí thuê nhà thầu thực hiện các hạng mục của dự án bất động sản và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Hàng hóa bất động sản (là các bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty): bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Hàng hóa khác: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí bán hàng dự án

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

8. Tài sản cố định vô hình (tiếp)

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Căn hộ khách sạn	44
Shophouse	44

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

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

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

14. Chi phí đi vay

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

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

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

15. Các khoản chi phí

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

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

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

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

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

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)						
2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Đầu tư vào công ty con	298.985.825.877	251.992.983.908	(46.992.841.969)	265.354.194.016	224.377.703.649	(40.976.490.367)
- Công ty CP Đầu tư APEC Land Huế	168.980.000.000	144.922.260.934	(24.057.739.066)	168.980.000.000	142.719.852.376	(26.260.147.624)
- Công ty CP Đầu tư APEC Túc Duyên	18.965.694.016	-	(18.965.694.016)	18.961.694.016	4.245.351.273	(14.716.342.743)
- Công ty CP Đầu tư Quốc tế	77.112.500.000	77.112.500.000	-	77.112.500.000	77.112.500.000	-
- Công ty CP Giáo dục E-ACADEMY	4.480.000.000	2.821.160.512	(1.658.839.488)	300.000.000	300.000.000	-
- Công ty CP Tập đoàn Giáo dục UEP	500.000.000	165.999.799	(334.000.201)	-	-	-
- Công ty CP Viễn thông MERA AI	28.947.631.861	26.971.062.663	(1.976.569.198)	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	263.942.160.000	258.052.805.365	(5.889.354.635)	81.672.000.000	79.566.830.689	(2.105.169.311)
- Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi	191.942.160.000	186.052.805.365	(5.889.354.635)	81.672.000.000	79.566.830.689	(2.105.169.311)
- Công ty CP Giáo dục PVF - CAND	72.000.000.000	72.000.000.000	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.051.540.000	4.551.540.000	(9.500.000.000)	9.500.000.000	-	(9.500.000.000)
- Công ty CP Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)
- Công ty CP Quản lý Khách Sạn và Dịch Vụ Mandala	8.000.000.000	-	(8.000.000.000)	8.000.000.000	-	(8.000.000.000)
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	4.551.540.000	4.551.540.000	-	-	-	-
Cộng	576.979.525.877	514.597.329.273	(62.382.196.604)	356.526.194.016	303.944.534.338	(52.581.659.678)

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Phải thu khách hàng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. Trả trước cho người bán

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. Các khoản phải thu khác

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

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

5. Các khoản phải thu khác (tiếp)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

6. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

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

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

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

7b. Chi phí trả trước dài hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Hàng tồn kho

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

11. Tài sản cố định hữu hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

12. Tài sản cố định vô hình

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

13. Bất động sản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

13. Bất động sản đầu tư (tiếp)

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

14. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	258.895.622.354	258.895.622.354	221.308.682.191	155.396.382.191	192.983.322.354	192.983.322.354
Vay ngắn hạn	150.979.522.354	150.979.522.354	113.424.400.000	116.692.500.000	154.247.622.354	154.247.622.354
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND (1)	67.000.000.000	67.000.000.000	67.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần APEC Land Huế (2)	70.857.622.354	70.857.622.354	-	49.000.000.000	119.857.622.354	119.857.622.354
- Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI (3)	-	-	32.800.000.000	32.800.000.000	-	-
- Vay ngắn hạn các cá nhân (4)	13.121.900.000	13.121.900.000	13.624.400.000	34.892.500.000	34.390.000.000	34.390.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân (4)	107.916.100.000	107.916.100.000	107.884.282.191	38.703.882.191	38.735.700.000	38.735.700.000
b) Vay dài hạn	80.861.100.000	80.861.100.000	64.105.700.001	111.778.600.001	128.534.000.000	128.534.000.000
- Vay dài hạn các cá nhân (4)	80.861.100.000	80.861.100.000	64.105.700.001	111.778.600.001	128.534.000.000	128.534.000.000
Cộng	339.756.722.354	339.756.722.354	285.414.382.192	267.174.982.192	321.517.322.354	321.517.322.354

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

(2) Khoản vay giữa CTCP APEC Land Huế với Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương theo hợp đồng vay vốn 0709/2021/APLH-API ngày 07/09/2021, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 2%/năm. Phụ lục hợp đồng gia hạn thời gian vay số PL0709/2025/APLH-API ngày 07/09/2025, nội dung điều chỉnh từ ngày 08/09/2025 đến ngày 07/09/2026. Mục đích vay là phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư phát triển.

(3) Khoản vay Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất áp dụng 0%. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

17. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

19. Phải trả khác

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

(*) Khoản nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào các dự án Công ty đang thực hiện để được phân chia sản phẩm là nhà ở của Dự án mà không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản. Khi các dự án đủ điều kiện pháp lý để ký hợp đồng mua bán và các bên ký hợp đồng mua bán nhà ở thì toàn bộ tiền vốn góp thực tế sẽ được chuyển thành khoản tiền thanh toán đầu tiên của Giá bán nhà ở.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

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

b. Cổ phiếu

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

2. Giá vốn hàng bán

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

4. Chi phí tài chính

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

5. Chi phí bán hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

7. Chi phí sản xuất theo yếu tố

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

8. Thu nhập khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

9. Chi phí khác

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

10. Chi phí thuế TNDN

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

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan

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

Thu nhập của ban Giám đốc

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

Số dư với các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

Số dư với các bên liên quan

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

2. Tài sản cho thuê hoạt động

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

Các tài sản cho thuê hoạt động bao gồm:

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

Các tài sản cho thuê hoạt động bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. Các cam kết thuê tài sản

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

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

Các cam kết thuê hoạt động bao gồm:

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

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

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

5. Số liệu so sánh

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

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Sắc

Phụ trách kế toán

Trần Thúy Hà

Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung



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

TABLE OF CONTENTS

<u>CONTENT</u>	<u>PAGES</u>
STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	2 - 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 - 5
SEPARATE BALANCE SHEET	6 - 8
SEPARATE INCOME STATEMENT	9
SEPARATE CASH FLOW STATEMENT	10 - 11
NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	12 - 51



STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

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

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

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

The Board of Management:

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

The Board of General Directors:

Mrs. Nguyen Phuong Dung	General Director
-------------------------	------------------

The Board of Supervisors:

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

Chief Accountant

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

EVENTS AFTER THE END OF THE ACCOUNTING PERIOD

The Board of General Directors confirms that there were no events occurring after the end of the accounting period that have a material impact requiring adjustment to or disclosure in the Company’s separate financial statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

THE AUDITOR

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

RESPONSIBILITY OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

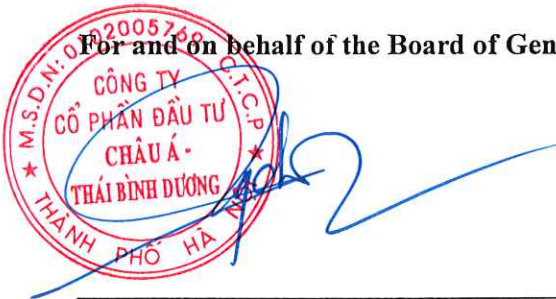
The Board of General Directors of the Company is responsible for preparing the separate financial statements for the financial year ended 31 December 2025, which give a true and fair view of the separate financial position of the Company as at 31 December 2025, its separate results of operations and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

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

The Board of General Directors confirms that the Company has complied with the above requirements in the preparation and presentation of the separate financial statements.

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

For and on behalf of the Board of General Directors,



Nguyen Phuong Dung
General Director
Hanoi, 11 May 2026

No.: 677/2026/UHY - BCKT

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

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

We have audited the accompanying separate financial statements of Apec Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") which were prepared on 11 May 2026 and set out on page 12 to 51, which comprise the separate balance sheet as at 31 December 2025, separate income statement and separate cash flow statement for the financial year ended 31 December 2025 and the Notes to separate financial statements.

The Board of General Directors' responsibility

The Board of General Directors is responsible for preparing and presenting separate financial statements in a true and fair view in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and related legal regulations on the preparation and presentation of separate financial statements, and for such internal control as the Board of General Director determines is necessary to enable the preparation and presentation of separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

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

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

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

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (CONT'D)

Auditors' opinion


In our opinion, the accompanying separate financial statements give a true and fair view, in all material aspects, of the financial position of Apec Investment Joint Stock Company as at 31 December 2025, and of its separate results of operations and separate cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and related legal regulations on the preparation and presentation of separate financial statements.

Other matter

The separate financial statements for the financial year ended 31 December 2024 of the Company were audited by another audit firm, whose auditors expressed a qualified opinion on these financial statements in Audit Report No. 2.0398/25/TC-AC dated 31 March 2025. The basis for the qualified opinion related to the recoverability of the outstanding principal and interest balances of loans granted to certain related parties amounting to VND 84,888,000,000 and VND 47,635,545,865, respectively; and advances to employees for the implementation, investment and development of potential projects amounting to VND 91,812,534,573. The matter giving rise to this qualified opinion was resolved by the Company during the financial year ended 31 December 2025 through the recovery of these receivables and, accordingly, no longer affects these separate financial statements.



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


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

SEPARATE BALANCE SHEET
As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
CURRENT ASSETS	100		673,837,441,845	964,040,196,527
Cash and cash equivalents	110	V.1	34,915,534,799	102,964,405,114
Cash	111		12,915,534,799	17,964,405,114
Cash equivalents	112		22,000,000,000	85,000,000,000
Short-term financial investments	120	V.2	43,175,250,421	34,734,935,971
Trading securities	121		6,764,115,000	6,764,115,000
Provisions for devaluation of trading securities	122		(4,904,276,857)	(5,054,591,307)
Held to maturity investments	123		41,315,412,278	33,025,412,278
Current accounts receivable	130		173,184,217,273	342,787,093,242
Short-term receivables from customers	131	V.3	103,733,766,692	76,831,371,562
Short-term advances to suppliers	132	V.4	13,124,742,061	11,748,605,329
Short-term loan receivables	135	V.6	8,678,500,000	85,566,500,000
Other short-term receivables	136	V.5	52,547,214,676	171,545,998,402
Provision for doubtful short-term receivables	137	V.9	(4,900,006,156)	(2,905,382,051)
Inventories	140	V.10	417,381,131,209	473,833,049,997
Inventories	141		417,381,131,209	473,833,049,997
Other short-term assets	150		5,181,308,143	9,720,712,203
Short-term prepaid expenses	151	V.7	1,202,269	-
Deductible VAT	152		3,913,786,421	8,454,392,750
Taxes and other receivables from State budget	153		1,266,319,453	1,266,319,453

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

ASSETS	Code	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NON-CURRENT ASSETS	200		949,874,695,860	695,043,949,534
Long-term receivables	210		171,528,624,103	49,708,574,032
Long-term receivables from customers	211		5,865,791,413	10,277,562,197
Other long-term receivables	216	V.5	165,662,832,690	39,431,011,835
Fixed assets	220		21,667,352,994	16,400,305,808
Tangible fixed assets	221	V.11	21,624,246,000	16,326,198,818
- Historical cost	222		31,085,607,575	24,034,952,927
- Accumulated depreciation	223		(9,461,361,575)	(7,708,754,109)
Intangible fixed assets	227	V.12	43,106,994	74,106,990
- Historical cost	228		394,728,000	394,728,000
- Accumulated amortization	229		(351,621,006)	(320,621,010)
Investment properties	230	V.13	168,159,302,500	234,660,811,747
- Historical cost	231		182,210,385,042	247,051,384,582
- Accumulated depreciation	232		(14,051,082,542)	(12,390,572,835)
Long-term assets in progress	240		61,657,493,903	66,493,520,213
Construction in progress	242	V.8	61,657,493,903	66,493,520,213
Long-term investment	250	V.2	514,597,329,273	303,944,534,338
Investments in subsidiaries	251		298,985,825,877	265,354,194,016
Investments in joint ventures and associates	252		263,942,160,000	81,672,000,000
Equity investments in other entities	253		14,051,540,000	9,500,000,000
Provision for devaluation of long-term investments	254		(62,382,196,604)	(52,581,659,678)
Other long-term assets	260		12,264,593,087	23,836,203,396
Long-term prepaid expenses	261	V.7	12,264,593,087	23,836,203,396
TOTAL ASSETS	270		1,623,712,137,705	1,659,084,146,061

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

CAPITAL SOURCES	Code	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
LIABILITIES	300		731,850,007,160	778,201,589,451
Current liabilities	310		604,970,502,685	603,732,192,339
Short-term trade payables	311	V.14	62,206,429,505	71,210,443,429
Short-term prepayments from customers	312	V.15	30,173,188,717	101,716,698,889
Taxes and other payables to State budget	313	V.16	456,658,593	189,777,117
Payables to employees	314		2,198,654,033	1,884,235,877
Short-term accrued expenses	315	V.18	74,999,286,179	81,465,522,667
Other short-term payables	319	V.19	175,896,309,772	154,184,202,110
Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	V.17	258,895,622,354	192,983,322,354
Bonus and welfare fund	322		97,989,896	97,989,896
Non-current liabilities	330		126,879,504,475	174,469,397,112
Other long-term payables	337	V.19	46,018,404,475	45,935,397,112
Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	V.17	80,861,100,000	128,534,000,000
OWNER'S EQUITY	400		891,862,130,545	880,882,556,610
Owner's equity	410	V.20	891,862,130,545	880,882,556,610
Contributed capital	411		840,839,760,000	840,839,760,000
- Common shares with voting rights	411a		840,839,760,000	840,839,760,000
Retained earnings	421		51,022,370,545	40,042,796,610
- Retained earnings accumulated till the end of the previous year	421a		40,042,796,610	40,042,796,610
- Retained earnings for the current year	421b		10,979,573,935	-
TOTAL CAPITAL	440		1,623,712,137,705	1,659,084,146,061

Preparer

Ngô Thi Thanh Sac

Chief Accountant

Tran Thuy Ha

Hanoi, 11 May 2026
 General Director




Nguyễn Phương Dung

SEPARATE INCOME STATEMENT
 For the year ended 31 December 2025


Items	Code	Note	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	01	VI.1	226,024,842,338	209,580,465,103
Revenue deductions	02		-	-
Net revenue from sales of goods and rendering of services	10		226,024,842,338	209,580,465,103
Cost of goods sold and services rendered	11	VI.2	139,396,409,221	133,987,687,133
Gross profit from sales of goods and rendering of services	20		86,628,433,117	75,592,777,970
Financial income	21	VI.3	13,640,808,766	17,648,145,868
Financial expenses	22	VI.4	37,103,736,466	60,811,914,325
<i>In which: Interest expenses</i>	23		25,136,098,961	26,984,670,021
Selling expenses	25	VI.5	27,353,728,361	24,832,927,337
General and administrative expenses	26	VI.6	24,063,265,762	22,895,417,728
Net Profit from operating activities	30		11,748,511,294	(15,299,335,552)
Other income	31	VI.8	2,191,142,422	3,588,229,948
Other expenses	32	VI.9	2,960,079,781	1,331,193,380
Other profit	40		(768,937,359)	2,257,036,568
Total net profit before tax	50		10,979,573,935	(13,042,298,984)
Current corporate income tax expenses	51	VI.10	-	1,169,581,718
Profit after corporate income tax	60		10,979,573,935	(14,211,880,702)
Basic earnings per share	70	VI.11	-	-
Diluted earnings per share	71	VI.11	-	-

Hanoi, 11 May 2026

Preparer


 Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant


 Tran Thuy Ha

General Director


 Nguyen Phuong Dung

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

Items	Code	Note	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
Cash flow from operating activities				
Profit before tax	01		10,979,573,935	(13,042,298,984)
Adjustments for				
Depreciation and amortization	02		6,003,131,088	7,414,070,269
Provisions	03		6,061,184,026	29,930,999,027
(Gain) from investing activities	05		(13,640,799,474)	(17,648,145,868)
Interest expenses	06		25,136,098,961	26,984,670,021
Operating profit before movements in working capital	08		34,539,188,536	33,639,294,465
Increase, decrease in receivables	09		(21,281,959,902)	25,579,407,922
Increase, decrease in inventories	10		119,478,845,356	54,374,356,024
Increase, decrease in payable (excluding interest payable, corporate income tax	11		(65,876,756,935)	(59,970,258,522)
Increase, decrease in prepaid expense	12		11,570,408,040	14,133,073,476
Interest paid	14		(24,846,340,989)	(30,439,450,987)
Corporate income tax paid	15		-	(608,021,994)
Net cash flows from operating activities	20		63,707,652,990	36,708,400,384
Cash flow from investing activities				
Acquisition of fixed assets and other long-term assets	21		(1,963,552,613)	(57,000,000)
Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(18,000,000,000)	(26,980,000,000)
Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		86,598,000,000	69,000,000,000
Investments into other entities	25		(225,547,597,901)	(304,000,000)
Withdrawals of investments in other entities	26		5,094,266,040	-
Interest and dividends received	27		3,822,961,169	3,498,532,930
Net cash flows from investing activities	30		(149,995,923,305)	45,157,532,930

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (CONT'D)

(Applying indirect method)

For the year ended 31 December 2025

Items	Code Note	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Cash flows from financing activities			
Drawdown of borrowings	33	177,530,282,192	152,009,800,001
Repayment of borrowings	34	(159,290,882,192)	(191,486,670,950)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	<i>40</i>	<i>18,239,400,000</i>	<i>(39,476,870,949)</i>
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	50	(68,048,870,315)	42,389,062,365
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	102,964,405,114	60,575,342,749
Impact of exchange rate fluctuation	61	-	-
Cash and cash equivalents at the end of the year	70	34,915,534,799	102,964,405,114

Hanoi, 11 May 2026

Preparer


 Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant


 Tran Thuy Ha

General Director




 Nguyen Phuong Dung

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

I. BUSINESS HIGHLIGHTS**1. Structure of ownership**

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

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

The Company’s head office is located at Floor 3, Grand Plaza building, No.117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi.

The total number of employees of the Company as at 31 December 2025 was 41 (As at 01 January 2025, it was 45).

2. Business sectors

The Company’s business sector is the real estate business.

3. Principal business activities

The principal business activities of the Company include: Real estate investment and trading.

4. Normal operating cycle

The normal operating cycle of the Company’s real estate transfer activities begins from the stage of obtaining investment licenses, carrying out site clearance and construction, until project completion. Accordingly, the operating cycle of the Company’s real estate transfer activities is normally completed longer than 12 months.

The operating cycle of the Company’s other business activities is normally completed within 12 months.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

5. Corporate structure***Subsidiaries***

Company name	Head office address	Principal business activities	Capital contribution ratio	Ownership interest ratio	Voting right ratio
Apec Land Hue Joint Stock Company	Floor 3, Building No.28 Ly Thuong Kiet Street, Thuan Hoa Ward, Hue City	Real estate investment and trading	99.99%	99.99%	99.99%
Apec Tuc Duyen Investment Joint Stock Company	North-South Intersection, Civil Group No.22, Gia Sang Ward, Thai Nguyen Province.	Real estate investment and trading	100%	100%	100%
Dubai International Investment Joint Stock Company	Yen Ninh Street, Dong Hai Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam.	Real estate investment and trading	55%	55%	55%
UEP Education Group Corporation	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam.	Educational support services	58.82%	58.82%	58.82%
E-ACADEMY Education Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam.	Educational support services	64%	64%	64%
MERA AI Telecommunications Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam.	Tele-communications services	79.71%	79.71%	79.71%

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

The comparative figures are those presented in the separate financial statements for the financial year ended 31 December 2024, which have been audited and are fully comparable.

II. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY**1. Financial year**

The financial year begins on 1 January and ends on 31 December of the calendar year. The accompanying separate financial statements have been prepared for the financial year ended 31 December 2025.

2. Accounting currency

Accounting currency is Vietnamese dong (VND) as the transactions are primarily conducted in Vietnamese Dong.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

III. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEMS**1. Applied accounting standards and systems**

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System in accordance with the regulations set out in Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 issued by the Ministry of Finance, and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, and other circulars guiding the implementation of accounting standards issued by the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the separate financial statements.

2. Statement of compliance with accounting standards and systems

The Board of General Directors ensures that the Company has complied with the requirements of Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporation Accounting System promulgated under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, as well as other related legal regulations on the preparation and presentation of the separate financial statements.

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following are the significant accounting policies applied by the Company in the preparation of these separate financial statements:

1. Basis of preparation of the separate financial statements

The separate financial statements are prepared on the accrual basis of accounting under the historical cost principle (except for information relating to cash flows).

2. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand and demand deposits at banks. Cash equivalents are short-term investments with original maturities of three months or less that are readily convertible into known amounts of cash and subject to insignificant risk of changes in value.

3. Financial investments***Trading securities***

An investment is classified as trading securities when it is held for the purpose of buying and selling for profit.

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

The recognition date of trading securities is the date on which the Company obtains ownership rights, specifically as follows:

- For listed securities: recognised at the matching date of the transaction (T+0).
- For unlisted securities: recognised at the date on which ownership rights are officially obtained in accordance with the law.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

3. Financial investments (cont'd)***Trading securities (cont'd)***

Interest, dividends and profits prior to the acquisition date of trading securities are deducted from the carrying amount of such trading securities. Interest, dividends and profits after the acquisition date of trading securities are recognised as financial income. Stock dividends received are monitored only in terms of the additional number of shares received, and no recognition is made for the value of such shares.

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

- For securities listed on the stock market: the closing price on the most recent trading date up to the end of the financial year.
- For shares registered for trading on the Unlisted Public Company Market (UPCOM): the average reference price over the latest 30 consecutive trading days prior to the end of the financial year as announced by the Stock Exchange.
- In cases where listed shares or shares registered for trading on the UPCOM market have not been traded within 30 days prior to the provisioning date, or where listed shares have been delisted, suspended, or ceased from trading, the provision is determined based on the losses incurred by the investee company. The provision amount is calculated as the difference between the actual contributed capital of the owners and the equity as at the end of the financial year, multiplied by the Company's ownership ratio in the charter capital to the total actual contributed charter capital.

Any increase or decrease in the provision for devaluation of trading securities required at the end of the financial year is recognised in financial expenses.

Gains or losses arising from the disposal of trading securities are recognised as financial income or financial expenses. The cost of disposed securities is determined using the weighted average method.

Held-to-maturity investments

An investment is classified as held-to-maturity when the Company has the intention and ability to hold it until maturity. The Company's held-to-maturity investments comprise only term deposits at banks. Interest income from term deposits is recognised in the Income statement on the accrual basis.

Loans receivable

Loans receivable are measured at cost less provision for doubtful debts. The provision for doubtful debts for loans receivable is made based on the estimated recoverable losses that may arise.

Investments in subsidiaries

A subsidiary is an enterprise controlled by the Company. Control is achieved when the Company has the power to govern the financial and operating policies of the investee enterprise so as to obtain economic benefits from its activities.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

3. Financial investments (cont'd)***Investments in subsidiaries (cont'd)******Initial recognition***

Investments in subsidiaries are initially recognised at cost, including the purchase price or capital contribution plus directly attributable investment-related costs. In cases where the investment is made using non-monetary assets, the cost of the investment is recognised at the fair value of the non-monetary assets at the transaction date.

Dividends and profits prior to the acquisition date of the investment are deducted from the carrying amount of such investment. Dividends and profits after the acquisition date are recognised as income. Stock dividends received are recorded only in terms of the additional number of shares received, and no recognition is made for the value of such shares.

Provision for impairment of investments in subsidiaries

Provision for impairment of investments in subsidiaries is made when the subsidiary incurs losses, the provision amount is determined as the difference between the actual capital contribution of the parties in the subsidiary and the actual equity as at the end of the financial year, multiplied by the Company's ownership ratio in the subsidiary's contributed charter capital.

Increases or decreases in the provision for impairment of investments in subsidiaries at the reporting date are recognised in financial expenses.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities comprise equity instrument investments in which the Company has neither control, joint control, nor significant influence over the investee.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognised at cost, including the purchase price or contributed capital plus costs directly attributable to the investment activities. Dividends prior to the acquisition date of the investment are deducted from the carrying amount of such investment. Dividends after the acquisition date are recognised as income. Stock dividends received are recorded only in terms of the additional number of shares received, and no recognition is made for the value of such shares.

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

- For investments in listed shares or investments whose fair value can be reliably determined, the provision is made based on the market value of the shares.
- For investments whose fair value cannot be reliably determined at the reporting date, the provision is made based on the losses incurred by the investee. The provision amount is calculated as the difference between the actual contributed capital of the owners and the equity as at the end of the financial year, multiplied by the Company's ownership ratio in the charter capital to the total actual contributed charter capital of the other entity.

Increases or decreases in the provision for impairment of investments in equity instruments of other entities required at the end of the financial year is recognised in financial expenses.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

4. Receivables

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

The classification of receivables into customer receivables and other receivables is carried out according to the following principles:

- Trade receivables reflect commercial receivables arising from purchase and sale transactions between the Company and the buyer - independent of the Company;
- Other receivables reflect non-commercial receivables that are not related to purchase and sale transactions.

Provision for doubtful debts is made for each doubtful receivable based on the estimated impairment losses that may arise.

Increases or decreases in the provision for doubtful debts at the reporting date are recognised in general and administrative expenses.

5. Inventories

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

The cost of inventories is determined as follows:

- Construction in progress costs of real estate projects: comprise costs paid to contractors for performing items of the real estate projects and other directly related costs.
- Real estate inventories (properties constructed for sale during the operation of the Company): comprise land use right costs, direct costs and related overhead costs incurred during the investment and construction process of the real estate properties.
- Other inventories: comprise purchase costs and other directly related costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories during the normal production and operation less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Provision for devaluation of inventories is made for each inventory item whose cost exceeds its net realizable value. Increases or decreases in the provision for devaluation of inventories required at the end of the accounting period is recognised in cost of goods sold.

The cost of real estate sold is recognised in the income statement based on the direct costs attributable to the real estate properties and allocated overhead costs, determined on the basis of the respective area of such properties.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements***6. Prepaid expenses**

Prepaid expenses comprise expenses actually incurred, relating to the business results of multiple accounting periods. The Company's prepaid expenses include tools and equipments expenses and selling expenses relating to projects not yet handed over. These prepaid expenses are allocated over the prepaid period or the period during which the related economic benefits are generated from such expenses.

Tools and equipments

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

Project selling expenses

Project selling expenses (including: brokerage commission expenses, sales incentive expenses, etc.) are allocated to expenses corresponding to the number of apartments handed over to customers during the year.

7. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of a tangible fixed asset comprises all costs incurred by the Company to acquire the asset up to the time the asset is ready for use. Expenditures incurred after the initial recognition are capitalised only if such expenditures are expected to generate additional future economic benefits from the use of the asset. Expenditures that do not satisfy the above condition are recognised as production and business expenses during the year.

When tangible fixed assets are sold or disposed of, their cost and accumulated depreciation are derecognised, and gains or losses on disposal are recognised as income or expenses during the year.

Tangible fixed assets are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. The principal annual depreciation rates in use are as follows:

<u>Assets</u>	<u>Useful life (years)</u>
Buildings and structures	20 - 50
Motor vehicles, transmission	10
Office equipment	3
Other tangible fixed assets	3 - 15

8. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortization.

The cost of intangible fixed assets comprises all costs incurred by the Company to acquire the asset up to the time the asset is ready for use. Expenditures related to intangible fixed assets incurred after initial recognition are recognised as production and business expenses during the period unless such expenditures are directly associated with a specific intangible fixed asset and increase the future economic benefits generated from that asset.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

8. Intangible fixed assets (cont'd)

When intangible fixed assets are sold or disposed of, their cost and accumulated amortization are derecognised, and gains or losses on disposal are recognised as income or expenses during the year.

The Company's intangible fixed assets consist of computer software. Costs related to computer software programs that are not an integral part of related hardware are capitalised. The cost of computer software comprises all expenses incurred by the Company up to the time the software is put into use. Computer software is amortized using the straight-line method over a period of 03 to 05 years.

9. Investment properties

Investment properties consist of hotel apartments and shophouses owned by the Company. Investment properties held for lease are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of investment properties comprises all expenditures incurred by the Company or the fair value of consideration given in exchange to acquire the investment properties up to the date of purchase or completion of construction.

Expenditures relating to investment properties incurred after initial recognition are recognised as expenses, unless it is probable that such expenditures will generate future economic benefits in excess of the initially assessed level of performance of the investment property, in which case they are capitalised.

When investment properties are sold, their cost and accumulated depreciation are derecognised, and gains or losses are recognised in income or expenses during the year.

Transfers from owner-occupied property or inventories to investment property are made only when the owner ceases using the asset and begins to lease it to others, or when the construction phase is completed. Transfers from investment property to owner-occupied property or inventories are made only when the owner starts using the asset or begins development for sale purposes. Such transfers do not change the cost or carrying amount of the property at the date of transfer.

Investment properties held for lease are depreciated on straight-line basis over their estimated useful lives. The principal annual depreciation rates in use are as follows:

<u>Assets</u>	<u>Useful life (years)</u>
Hotel departments	44
Shophouses	44

10. Construction in progress

Construction in progress reflects costs (including borrowing costs in accordance with the Company's accounting policies) directly related to assets under construction, machinery and equipment under installation for production, leasing, and administrative purposes, as well as costs related to the ongoing repair of fixed assets. These assets are recorded at cost and are not depreciated.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

11. Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recognised for amounts payable in the future relating to goods and services already received. Accrued expenses are recognised based on reasonable estimates of amounts payable.

The classification of payables into trade payables, accrued expenses and other payables is determined based on the following principles:

- Trade payables reflect payables of a commercial nature arising from transactions for the purchase of goods, services or assets, where the suppliers are entities independent of the Company;
- Accrued expenses reflect payables for goods and services already received from suppliers or already provided to customers but not yet paid due to the absence of invoices or incomplete accounting documentation, as well as payables to employees for unused annual leave, and accrued production and business expenses;
- Other payables reflect payables that are non-commercial in nature and not related to transactions for the purchase, sale or provision of goods and services.

Liabilities and accrued expenses are classified as current and non-current on the balance sheet based on their remaining maturity at the end of the financial year.

12. Owner's Equity***Contributed capital***

Contributed capital is recognised based on the actual capital contributed by the owners.

Share premium

Share premium is recognised based on the difference between the issuance price and the par value of shares upon initial issuance or additional issuance, the difference between the reissuance price and the carrying amount of treasury shares, and the equity component of convertible bonds upon maturity. Direct costs related to the additional issuance of shares and the reissuance of treasury shares are recorded as a reduction of share premium.

The distribution of profits

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after appropriations to funds in accordance with the Company's Charter and applicable legal regulations, and upon approval by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders takes into consideration non-cash items included in retained earnings, which may affect cash flows and the Company's ability to pay dividends, such as gains arising from the revaluation of assets contributed as capital, gains from the remeasurement of monetary items, and other non-cash financial instruments.

Dividends are recognised as a liability when they are approved by the General Meeting of Shareholders.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

13. Revenue and income recognition***Revenue from the sale of real estate***

Revenue from the sale of real estate of the Company is recognised when all of the following conditions are satisfied:

- The real estate has been fully completed and handed over to the buyer, and the Company has transferred all risks and rewards of ownership of the real estate to the buyer;
- The Company no longer retains management rights over the real estate as the owner or control over the real estate;
- Revenue can be measured with reasonable certainty;
- It is probable that economic benefits associated with the real estate sale transaction will flow to the Company;
- The costs associated with the real estate sale transaction can be reliably identified.

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services is recognised when the outcome of the transaction can be measured reliably. In the case of service transactions that span multiple periods, revenue is recognised in the period based on the stage of completion of the work at the reporting date of the Balance Sheet for that period. The outcome of a service provision transaction is determined when all of the following four (4) conditions are satisfied:

- Revenue can be reliably measured;
- It is probable that economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- Percentage of completion of services at the Balance sheet date can be reliably measured; and
- Costs incurred in rendering of services and costs incurred to complete services can be measured reliably.

Revenue from operating lease

Revenue from operating leases is recognised on straight-line basis over the entire lease term.

In cases where the lease term accounts for more than 90% of the asset's useful life, revenue is recognised in a single amount for the entire advanced lease payment received, provided that all of the following conditions are satisfied:

- The lessee does not have the right to terminate the lease contract, and the Company has no obligation to refund the advanced payment received under any circumstances and in any form.
- The advanced payment from the lease is not less than 90% of the total expected lease payments under the contract over the entire lease term, and the lessee is required to pay the full lease amount within 12 months from the commencement date of the lease.
- Substantially all risks and rewards incidental to ownership of the leased asset have been transferred to the lessee.
- The cost of the leasing activity can be reasonably and reliably estimated in full.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

13. Revenue and income recognition (cont'd)***Interest income***

Interest income is recognised on the basis of time and the effective interest rate applicable in each period.

Dividends and profit distributions

Dividends and profit distributions are recognised when the Company becomes entitled to receive dividends or profits from its capital contributions. Dividends received in the form of shares are only tracked in terms of the increase in the number of shares and are not recognised in value.

14. Borrowing costs

Borrowing costs include interest on borrowings and other costs incurred that are directly attributable to the borrowings.

Borrowing costs are recognised as an expense in the period in which they are incurred. However, where borrowing costs are directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifying assets that require a substantial period of time (over 12 months) to be ready for their intended use or sale, such borrowing costs are capitalised as part of the cost of those assets. For specific borrowings used to finance the construction of fixed assets or investment properties, interest costs are capitalised even if the construction period is less than 12 months. Investment income earned from the temporary investment of borrowed funds is deducted from the capitalised cost of the related asset.

For general borrowings used for the purpose of financing the construction or production of qualifying assets, the amount of borrowing costs eligible for capitalisation is determined by applying a capitalisation rate to the expenditures incurred. The capitalisation rate is the weighted average interest rate applicable to the outstanding borrowings during the period, excluding specific borrowings directly attributable to a particular qualifying asset.

15. Expenses

Expenses are decreases in economic benefits recognised at the time transactions arise or when it is reasonably certain that they will arise in the future, regardless of whether cash has been paid.

Expenses and the related revenues they generate must be recognised in accordance with the matching principle. In cases where the matching principle conflicts with the prudence principle, expenses are recognised based on their nature and relevant accounting standards to ensure that transactions are faithfully and reasonably presented.

16. Corporate income tax

Corporate income tax expense consists of current income tax, which is calculated based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses, non-taxable income, and carried-forward tax losses.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

17. Related parties

A party is considered to be related to the Company if it has the ability to control the Company or exercise significant influence over the Company in making financial and operating policy decisions. Parties are also considered related parties if they are under joint control or subject to joint significant influence.

In considering related party relationships, the substance of the relationship is given greater emphasis than its legal form.

18. Segment reporting

A business segment is a separately identifiable component engaged in producing or providing products or services, which is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a separately identifiable component engaged in producing or providing products or services within a specific economic environment, which is subject to risks and returns that are different from those of segments operating in other economic environments.

Segment information is prepared and presented in accordance with the accounting policies applied in the preparation and presentation of the Company's separate financial statements.

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN BALANCE SHEET**1. Cash and cash equivalents**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Cash on hand	1,558,387	24,085,667
- Cash at bank	12,804,586,810	17,830,929,845
- Deposits in Security Company (*)	109,389,602	109,389,602
- Cash equivalents (**)	22,000,000,000	85,000,000,000
Total	34,915,534,799	102,964,405,114

(*) Deposits at security companies consist of balance of accounts held at Apec Investment Joint Stock Company (A related party).

(**) Cash equivalents consist of term deposits with maturities ranging no more than 03 months, held at commercial banks with interest rates ranging from 2.4 to 4.75% per month.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

2. Financial investments

2a. Trading securities

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

(*) The Company has not determined the fair value of this financial investment because the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Accounting System for enterprises do not provide specific guidance on the determination of fair value.

2b. Held-to-maturity investments

	31/12/2025				01/01/2025			
	Historical cost		Book value		Historical cost		Book value	
	VND		VND		VND		VND	
Financial investments held to maturity	41,315,412,278		41,315,412,278		33,025,412,278		33,025,412,278	
- Term deposits (*)	41,315,412,278		41,315,412,278		33,025,412,278		33,025,412,278	
Total	41,315,412,278		41,315,412,278		33,025,412,278		33,025,412,278	

(*) Term deposits consist of term deposits with maturities ranging from 06 months to 12 months, held at commercial banks with interest rates ranging from 4.0 to 5.0% per month.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

2. Financial investments (cont'd)

2c. Investments in other entities

	31/12/2025			01/01/2025		
	Amount VND	Fair value VND	Provision VND	Amount VND	Fair value VND	Provision VND
Investments in subsidiaries	298,985,825,877	251,992,983,908	(46,992,841,969)	265,354,194,016	224,377,703,649	(40,976,490,367)
- Apec Land Hue JSC	168,980,000,000	144,922,260,934	(24,057,739,066)	168,980,000,000	142,719,852,376	(26,260,147,624)
- Apec Tuc Duyen Investment JSC	18,965,694,016	-	(18,965,694,016)	18,961,694,016	4,245,351,273	(14,716,342,743)
- Dubai International Investment	77,112,500,000	77,112,500,000	-	77,112,500,000	77,112,500,000	-
- E-Academy Education JSC	4,480,000,000	2,821,160,512	(1,658,839,488)	300,000,000	300,000,000	-
- UEP Education Group	500,000,000	165,999,799	(334,000,201)	-	-	-
- Mera AI Telecom JSC	28,947,631,861	26,971,062,663	(1,976,569,198)	-	-	-
Investments in associates	263,942,160,000	258,052,805,365	(5,889,354,635)	81,672,000,000	79,566,830,689	(2,105,169,311)
- Kim Boi Trade and Travel JSC	191,942,160,000	186,052,805,365	(5,889,354,635)	81,672,000,000	79,566,830,689	(2,105,169,311)
- PVF - CAND Education JSC	72,000,000,000	72,000,000,000	-	-	-	-
Investments in other entities	14,051,540,000	4,551,540,000	(9,500,000,000)	9,500,000,000	-	(9,500,000,000)
- Mandala Real Estate Management JSC	1,500,000,000	-	(1,500,000,000)	1,500,000,000	-	(1,500,000,000)
- Mandala Hotel and Service Management JSC	8,000,000,000	-	(8,000,000,000)	8,000,000,000	-	(8,000,000,000)
- Hanoi Real Estate Investment JSC	4,551,540,000	4,551,540,000	-	-	-	-
Total	576,979,525,877	514,597,329,273	(62,382,196,604)	356,526,194,016	303,944,534,338	(52,581,659,678)

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

2. Financial investments (cont'd)

2d. Investments in other entities (cont'd)

Information on the investee entities as at 31 December 2025 and 1 January 2025 is as follows:

Investee entity names	Operation and establishment place	Ownership and benefit percentage	
		31/12/2025	01/01/2025
Apec Land Hue Joint Stock Company	Floor 3, Building No.28 Ly Thuong Kiet Street, Thuan Hoa Ward, Hue City	99.99%	99.99%
Apec Tuc Duyen Investment Joint Stock Company	North-South Intersection, Civil Group No.22, Gia Sang Ward, Thai Nguyen Province.	100%	100%
Dubai International Investment Joint Stock Company	Yen Ninh Street, Dong Hai Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam.	55.00%	77.42%
UEP Education Group Corporation	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam.	58.82%	0.00%
E-ACADEMY Education Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam.	64.00%	64.00%
MERA AI Tele-communications Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam.	79.71%	0.00%
Kim Boi Trade and Travel Joint Stock Company	Mo Da Hamlet, Kim Boi Commune, Phu Tho Province	48.47%	22.26%
PVF-CAND Education Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi.	48.00%	0.00%
Mandala Real Estate Management Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi.	19.00%	19.00%
Mandala Hotel and Service Management Joint Stock Company	Floor M, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi.	19.00%	19.00%
Hanoi Real Estate Investment Joint Stock Company	No. 156, Xa Dan II Alley, Dong Da Ward, Hanoi City.	5.20%	0.00%

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

3. Trade receivables

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Short-term trade receivables from customers	103,733,766,692	(213,477,095)	76,831,371,562	(213,477,095)
- Apec Aqua Park Bac Giang Project	28,407,054,434	-	20,180,212,026	-
- Mandala Wyndham Phu Yen Project	38,346,648,816	-	24,777,227,453	-
- Da Hoi Project	8,692,247,980	-	8,692,247,982	-
- Mandala Hotel and Service Management JSC	21,526,616,233	-	19,847,816,233	-
- Others	6,761,199,229	(213,477,095)	3,333,867,868	(213,477,095)
Long-term trade receivables from customers	5,865,791,413	-	10,277,562,197	-
- Apec Aqua Park Bac Giang Project	5,865,791,413	-	10,277,562,197	-
Total	109,599,558,105	(213,477,095)	87,108,933,759	(213,477,095)
Receivables from Related Parties (Details presented at Note VII.1)	76,015,634,796	-	45,490,905,933	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

4. Advances to suppliers

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
- ACC Airport Construction Corporation	400,000,000	-	400,000,000	-
- House Vietnam JSC	438,022,957	-	438,022,957	-
- International Architecture JSC	900,000,000	(900,000,000)	900,000,000	(900,000,000)
- An Vuong Land Real Estate Trading and Service JSC	512,994,517	-	512,994,517	-
- VCC Engineering Consultants JSC	701,910,000	-	701,910,000	-
- Landscape Architecture Luxscape Vietnam JSC	533,690,586	-	533,690,586	-
- Vietnam Investment Consulting and Construction Designing JSC	1,743,437,500	-	902,800,000	-
- Cotana Consultant Construction JSC	548,300,000	-	548,300,000	-
- Fullhouse Building and Interior Architecture JSC	543,019,318	-	-	-
- Others	6,803,367,183	(229,361,000)	6,810,887,269	(229,361,000)
Total	13,124,742,061	(1,129,361,000)	11,748,605,329	(1,129,361,000)

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

5. Other receivables

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
a. Short-term				
- Advances	52,547,214,676	(2,878,668,061)	171,545,998,402	(884,043,956)
- Deposits and collaterals	12,966,725,578	-	98,111,860,829	-
- Accrued interest income from bank deposits and other loan interest	11,477,283,582	-	11,477,283,582	-
- Other receivables	1,253,497,751	-	46,634,039,508	-
+ <i>Mandala Real Estate Management JSC - Payments on behalf</i>	26,849,707,765	(2,878,668,061)	15,322,814,483	(884,043,956)
+ <i>Tu Son Environment Treatment Co., Ltd (iii)</i>	8,177,280,219	-	7,890,358,009	-
+ <i>Provisional 1% corporate income tax for real estate transfers</i>	7,944,624,105	(1,994,624,105)	-	-
+ <i>Others</i>	4,844,498,816	-	2,719,261,919	-
	5,883,304,625	(884,043,956)	4,713,194,555	(884,043,956)
b. Long-term				
- Deposits and collaterals	165,662,832,690	-	39,431,011,835	-
- Other receivables	2,041,250,000	-	328,250,000	-
+ <i>Apec Group JSC- Business Cooperation (i)</i>	163,621,582,690	-	39,102,761,835	-
+ <i>Mandala Hotel and Service Management JSC (ii)</i>	132,463,444,960	-	-	-
+ <i>Tu Son Environment Treatment Co., Ltd (iii)</i>	12,000,000,000	-	12,000,000,000	-
+ <i>Apec Thai Nguyen Investment JSC (iv)</i>	-	-	7,944,624,105	-
	19,158,137,730	-	19,158,137,730	-
Total	218,210,047,366	(2,878,668,061)	210,977,010,237	(884,043,956)
Other receivables from Related Parties (Details presented at Note VII.1)	155,345,932,451	-	67,660,029,612	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

5. Other receivables (cont'd)

- (i) Capital contribution under the business cooperation and investment contract with Apec Group Joint Stock Corporation under Contract No. 0412/HT/API-APG dated 04 December 2025 regarding cooperation in investment, construction, and business of the Apec Golden Valley Muong Lo Tourism and Commercial Urban Area project. The business cooperation contract does not establish a new legal entity and is implemented under a direct mechanism, with Apec Group Joint Stock Corporation acting as the accounting and tax settlement party. The total capital contribution required from the Company is VND 132,463,444,960, of which VND 132,463,444,960 has been contributed. The construction progress is from the 4th Quarter of 2025 to the 3rd Quarter of 2027. The results of the cooperation are distributed in the form of real estate products, with a maximum handover period of 24 months from the contract signing date.
- (ii) Entrusted investment to Mandala Hotel and Services Management Joint Stock Company under the capital entrustment agreement dated 24 December 2024 to carry out securities investment activities within listed shares on the HOSE and HNX exchanges. The entrustment term is 24 months from the contract signing date.
- (iii) Capital contribution under business cooperation and investment contracts with Tu Son Environmental Treatment Company Limited under three contracts for cooperation in investment and business of a waste treatment and municipal solid waste incineration project in three wards, Bac Ninh Province. The business cooperation contract is implemented under a joint control arrangement, with Tu Son Environmental Treatment Co., Ltd. acting as the accounting and tax finalization party. As at the date of preparation of these separate financial statements, the investment has been transferred to APEC Thai Nguyen Investment Joint Stock Company at a transfer price of VND 6,000,000,000.
- (iv) Investment cooperation under business cooperation contract No. 0108/2019/HDHTKD-APEC dated 1 August 2019. Currently, the project is in the process of completing legal procedures for the execution of sales and purchase contracts with customers.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

6. Short-term loans receivable

These are loans granted to related parties with a loan term of 12 months. The purpose of the loans is to support the borrower's production and business activities, including:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Apec Group Joint Stock Company	-	68,000,000,000
- Kim Boi Commerce and Tourism Joint Stock Company	-	9,888,000,000
- MERA AI Telecommunication Joint Stock Company	8,000,000,000	-
- Apec Securities Joint Stock Company	678,500,000	678,500,000
- Apec Investment - Bac Ninh Company Limited	-	7,000,000,000
Total	8,678,500,000	85,566,500,000

7. Prepaid expenses

7a. Short-term prepaid expenses

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tools and equipments issued for use	1,202,269	-
Total	1,202,269	-

7b. Long-term prepaid expenses

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tools and equipments issued for use	76,867,651	84,248,992
- Expenses for interior purchases of Phu Yen	-	1,057,298,643
- Expenses for brokerage commission, sales bonus	12,187,725,436	22,694,655,761
+ Aqua Park Bac Giang Project (OCT8 Building)	2,367,319	2,282,106,736
+ Mandala Phu Yen Project (Condotel)	11,991,390,429	19,168,264,133
+ Other projects	193,967,688	1,244,284,892
Total	12,264,593,087	23,836,203,396

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements***8. Construction in progress**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thai Nguyen Plaza Project (*)	58,829,232,789	58,700,637,271
- Other constructions	2,828,261,114	7,792,882,942
Total	61,657,493,903	66,493,520,213

(*) Thai Nguyen Plaza Project is constructed on a land area of 1,426m², belonging to the “Commercial-Service Office Complex and High-Class Hotel in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City” project (under Investment Certificate No. 17121000030 issued on 03 August 2010). The project commenced in 2010, with a total estimated investment of VND 996,658,355,000, and is currently in the land clearance phase. Since 2019, the Company has not incurred construction costs due to changes in the design plan, and no specific approved plan has been issued to date.

On 28 May 2024, the Company’s Board of Management issued Resolution No. 16/2024/API-QD regarding adjustments to the project name, total investment, and implementation schedule. Accordingly, the project was renamed to “Residential Complex and Apartment Project in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City,” and the project scale was reduced from VND 996.65 billion to VND 435 billion, in accordance with Decision No. 15326/QD-UBND dated 29 December 2017 on the third partial amendment to the detailed planning of the project.

Due to changes in the detailed project planning, the competent authorities have not yet issued a revised land allocation price approval decision. Therefore, as of the date of preparation of these separate financial statements, the Company is still working with the relevant authorities to complete the legal procedures for the project and to prepare investment projects in accordance with the approved planning.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

9. Provision for doubtful debts

	31/12/2025		01/01/2025		
	Overdue period	Historical cost VND	Recoverable amount VND	Overdue period Historical cost VND	Recoverable amount VND
Overdue receivables from customers					
- Apec Securities JSC	Over 3 years	678,500,000	-	Over 3 years	678,500,000
- International Architecture JSC	Over 3 years	900,000,000	-	Over 3 years	900,000,000
- Tien Thanh 299 Bac Giang Construction Co., Ltd	Over 3 years	229,361,000	-	Over 3 years	229,361,000
- Tu Son Environmental Treatment Co., Ltd	Over 3 years	1,994,624,105	-	Over 3 years	-
- Song Da No.11 JSC	Over 3 years	110,000,000	-	Over 3 years	110,000,000
- DPA Investment JSC	Over 3 years	634,500,000	-	Over 3 years	634,500,000
- Others		353,021,051	-		353,021,051
Total		4,900,006,156	-		2,905,382,051

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

10. Inventories

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
- Work in progress	296,209,880,055	-	293,925,078,259	-
+ Da Hoi Industrial Park Project	117,083,886,908	-	115,731,971,300	-
+ Aqua Park Bac Giang Project (OCT5 Tower)	71,964,487,809	-	71,037,404,541	-
+ Golden Palace Lang Son Project	88,875,231,418	-	88,024,895,519	-
+ Urban Area No. 5 Project, Tuc Duyen Ward	1,057,794,210	-	1,057,794,210	-
+ Other projects	17,228,479,710	-	18,073,012,689	-
- Inventory properties held for sale	108,677,844,486	-	167,365,928,947	-
+ Mandala Phu Yen Project	102,869,022,240	-	152,051,094,623	-
+ Aqua Park Bac Giang Project (OCT8 Tower)	5,808,822,246	-	15,314,834,324	-
- Furniture inventory	12,493,406,668	-	12,542,042,791	-
Total	417,381,131,209	-	473,833,049,997	-

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

11. Tangible fixed assets	Buildings, Structures	Machinery, equipments	Motorvehicles, transmission	Office equipments	Other tangible fixed assets	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
COST						
01/01/2025	18,238,988,174	-	1,788,246,728	468,485,516	3,539,232,509	24,034,952,927
- Purchase during the year	-	6,455,527,375	-	-	595,127,273	7,050,654,648
31/12/2025	18,238,988,174	6,455,527,375	1,788,246,728	468,485,516	4,134,359,782	31,085,607,575
ACCUMULATED DEPRECIATION						
01/01/2025	(5,015,721,744)	-	(1,108,434,547)	(458,069,637)	(1,126,528,181)	(7,708,754,109)
- Depreciation during the year	(911,949,408)	(507,296,667)	(178,824,672)	(10,415,879)	(144,120,840)	(1,752,607,466)
31/12/2025	(5,927,671,152)	(507,296,667)	(1,287,259,219)	(468,485,516)	(1,270,649,021)	(9,461,361,575)
CARRYING AMOUNT						
01/01/2025	13,223,266,430	-	679,812,181	10,415,879	2,412,704,328	16,326,198,818
31/12/2025	12,311,317,022	5,948,230,708	500,987,509	-	2,863,710,761	21,624,246,000

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

12. Intangible fixed assets

	Computer software VND	Total VND
COST		
01/01/2025	394,728,000	394,728,000
31/12/2025	<u>394,728,000</u>	<u>394,728,000</u>
ACCUMULATED AMORTISATION		
01/01/2025	(320,621,010)	(320,621,010)
- Amortisation	(30,999,996)	(30,999,996)
31/12/2025	<u>(351,621,006)</u>	<u>(351,621,006)</u>
CARRYING AMOUNT		
01/01/2025	<u>74,106,990</u>	<u>74,106,990</u>
31/12/2025	<u>43,106,994</u>	<u>43,106,994</u>

13. Investment properties

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

13. Investment properties (cont'd)

According to Vietnamese Accounting Standard No. 05 'Investment Property', the fair value of investment property at the end of the financial year is required to be disclosed. However, the Company has not yet determined the fair value of its investment properties due to the lack of conditions necessary for such determination.

The list of investment properties at the end of the financial year is as follows:

	Historical cost	Accumulated depreciation	Carrying amount
Apec Aqua Park Bac Giang Project	88,698,222,809	(7,152,678,617)	81,545,544,192
04 Shophouses	1,779,593,292	(109,136,638)	1,670,456,654
52 hotel apartments	2,109,365,096	(80,007,237)	2,029,357,859
Basement of OCT8	46,032,428,917	(4,603,242,895)	41,429,186,022
Plaza center of OCT8	14,722,055,843	(993,542,999)	13,728,512,844
Bistro area	10,023,172,191	(569,498,427)	9,453,673,764
Other infrastructure	14,031,607,470	(797,250,421)	13,234,357,049
Apec Mandala Wyndham Project	93,512,162,233	(6,898,403,925)	86,613,758,308
Basement	20,663,614,493	(1,684,533,780)	18,979,080,713
Hotel and operation area	71,817,905,165	(5,129,850,375)	66,688,054,790
Other infrastructure	1,030,642,575	(84,019,770)	946,622,805
Total	182,210,385,042	(14,051,082,542)	168,159,302,500

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

14. Short-term trade payables

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount		Amount	
	VND	Amount expected to be settled	VND	Amount expected to be settled
- Apec Finance JSC	794,691,432	-	167,862,132	-
- IDJ Vietnam Investment JSC	43,740,263,983	-	43,901,675,948	-
- ICIC - Number 3 Investment and Construction JSC	766,160,281	-	766,160,281	-
- Solutions JSC	2,548,678,445	-	1,598,349,316	-
- Intelligent Technology Services JSC	2,419,291,198	-	3,224,462,938	-
- Viet Tech Construction Glass Alluminium Co., Ltd	1,168,023,173	-	1,168,023,173	-
- Dat Moi Trading Service JSC	1,617,831,418	-	1,617,831,418	-
- CAG Facade JSC	853,389,155	-	2,890,271,902	-
- Hop Nhat Real Estate Investment JSC	-	-	4,893,777,768	-
- Others	8,298,100,420	-	10,982,028,553	-
Total	62,206,429,505	-	71,210,443,429	-
Trade payables to Related Parties (Details presented at Note VII.1)	45,327,487,273	-	45,092,238,680	-



APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

15. Short-term advances from customers

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount	Amount expected to be settled	Amount	Amount expected to be settled
	VND	VND	VND	VND
- Apec Aqua Park Bac Giang Project	-	-	25,354,309,164	-
- Da Hoi Project	4,773,842,067	-	4,773,842,332	-
- Phu Yen Condotel Project	24,807,162,638	-	56,315,246,943	-
- Phu Yen Shopcenter Project	254,396,976	-	14,758,134,164	-
- Phu Yen Shophouse Project	-	-	1,962,582	-
- Mui Ne Project	337,787,036	-	513,203,704	-
Total	30,173,188,717	-	101,716,698,889	-

16. Taxes and other payables to the State Budget

	01/01/2025		During the year		31/12/2025	
	Payable	Receivable	Amount payable in the year	Amount paid/deducted in the year	Payable	Receivable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value added tax (VAT)	44,474,223	1,266,319,453	16,127,406,818	15,870,707,265	301,173,776	1,266,319,453
- Personal income tax	145,302,894	-	1,994,820,312	1,984,638,389	155,484,817	-
- Land tax and land lease fees	-	-	143,881,695	143,881,695	-	-
- Other taxes	-	-	21,091,005	21,091,005	-	-
Total	189,777,117	1,266,319,453	18,287,199,830	18,020,318,354	456,658,593	1,266,319,453

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

17. Loans and finance lease obligations

	31/12/2025		During the year		01/01/2025	
	Amount	Amount expected to be settled	Increase	Decrease	Amount	Amount expected to be settled
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term loans	258,895,622,354	258,895,622,354	221,308,682,191	155,396,382,191	192,983,322,354	192,983,322,354
Short-term loans	150,979,522,354	150,979,522,354	113,424,400,000	116,692,500,000	154,247,622,354	154,247,622,354
- PVF-CAND Education JSC (1)	67,000,000,000	67,000,000,000	67,000,000,000	-	-	-
- APEC Land Hue JSC (2)	70,857,622,354	70,857,622,354	-	49,000,000,000	119,857,622,354	119,857,622,354
- MERA AI Tele-communications JSC (3)	-	-	32,800,000,000	32,800,000,000	-	-
- Short-term loans from individuals (4)	13,121,900,000	13,121,900,000	13,624,400,000	34,892,500,000	34,390,000,000	34,390,000,000
Long-term loans payable to individuals (4)	107,916,100,000	107,916,100,000	107,884,282,191	38,703,882,191	38,735,700,000	38,735,700,000
b) Long-term loans	80,861,100,000	80,861,100,000	64,105,700,001	111,778,600,001	128,534,000,000	128,534,000,000
Long-term loans from individuals (4)	80,861,100,000	80,861,100,000	64,105,700,001	111,778,600,001	128,534,000,000	128,534,000,000
Total	339,756,722,354	339,756,722,354	285,414,382,192	267,174,982,192	321,517,322,354	321,517,322,354

(1) Loan between PVF-CAND Education Joint Stock Company and Apec Investment Joint Stock Company under Loan Agreement No. 0709/2021/APLH-API dated 02/2025/HDVV/PVF-API dated November 2025. The loan is interest-free and unsecured.

(2) Loan between APEC Land Hue Joint Stock Company and Apec Investment Joint Stock Company under Loan Agreement No. 0709/2021/APLH-API dated 07 September 2021, with a 12-month term and an interest rate of 2% per annum. Appendix to the agreement for extension No. PL0709/2025/APLH-API dated 07 September 2025 adjusts the loan term from 08 September 2025 to 07 September 2026. The purpose of the loan is to support business operations and investment development.

(3) Loan from MERA AI Telecommunications Joint Stock Company with a 12-month term and an interest rate of 0%. The loan was fully settled during the period.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

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

- (4) Loans mobilized by the Company from individuals through loan agreements under Asaving/A-Exchange financial products with customers introduced by partners (including Apec Group Joint Stock Corporation and Apec Finance Joint Stock Company). Customers purchase the Company's Asaving/A-Exchange financial products under direct or electronic contracts. Investors' assets are managed by the Company via the Apec Finance application of Apec Finance Joint Stock Company. These loans are unsecured. The contractual interest rate ranges from 7% to 14% per annum, with loan terms from 6 to 54 months. The interest rate applicable to overdue principal is 100% of the contractual interest rate. The interest rate applicable to late payment interest is 10% per annum on the overdue interest balance. For each successful fundraising, the Company pays arrangement fees ranging from 1.5% to 3.3% of the mobilized amount. As at 31 December 2025, no individual loans were overdue.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

18. Short-term accrued expenses

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Accrued costs of Phu Yen Project	32,806,177,454	41,929,707,706
- Accrued costs of Bac Giang Project	27,259,085,214	25,354,779,330
- Accrued costs of Mui Ne Project	2,684,184,465	2,610,053,657
- Loan interest expenses	12,249,839,046	11,570,981,974
Total	74,999,286,179	81,465,522,667

19. Other payables

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Short-term	175,896,309,772	154,184,202,110
- Trade Union fees	253,474,719	245,182,488
- Social insurance, Health insurance,	83,120	2,852,000
- Contribution capital received from organizations and individuals in projects (*)	127,616,115,072	126,750,006,100
+ <i>Urban Area No. 5 Project, Tuc Duyen Ward</i>	46,760,720,298	46,760,720,298
+ <i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	25,228,678,419	25,171,410,231
+ <i>Thai Nguyen Plaza Project</i>	45,442,013,450	45,442,013,450
+ <i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	1,413,841,784	575,001,000
+ <i>Da Hoi Industrial Park Project - Bac Ninh</i>	8,770,861,121	8,800,861,121
- Receipt of maintenance fees on behalf	24,279,294,122	20,916,120,555
+ <i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	6,703,496,904	3,656,110,129
+ <i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	17,575,797,218	17,260,010,426
- Deposits received for interior purchases of Mui Ne Project	112,370,000	518,505,000
- Security deposits received	1,105,000,000	2,605,000,000
- Dividends payable	656,640,000	656,640,000
- Other Payables	21,873,332,739	2,489,895,967
b. Long-term	46,018,404,475	45,935,397,112
- Security deposits received	46,018,404,475	45,935,397,112
+ <i>An Phat Land Real Estate Joint Stock Company</i>	45,860,005,476	45,860,005,476
+ <i>Other deposits and security deposits</i>	158,398,999	75,391,636
Total	221,914,714,247	200,119,599,222
Other payables to Related Parties (Details presented at Note VII.1)	20,443,098,866	-

(*) Funds contributed by organizations and individuals to projects being implemented by the Company for the purpose of receiving residential products of the projects, without going through a real estate trading floor. When the projects meet the legal conditions for signing sale and purchase contracts and the parties enter into such contracts, the total actual contributed capital will be converted into the first payment of the residential property purchase price.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

20. Owner's equity

a. Changes in owner's equity

Items	Share capital	Retained earnings	Total
	VND	after tax VND	VND
01/01/2024	840,839,760,000	54,254,677,312	895,094,437,312
- Loss in the year	-	(14,211,880,702)	(14,211,880,702)
31/12/2024	<u>840,839,760,000</u>	<u>40,042,796,610</u>	<u>880,882,556,610</u>
01/01/2025	840,839,760,000	40,042,796,610	880,882,556,610
- Gain in the year	-	10,979,573,935	10,979,573,935
31/12/2025	<u>840,839,760,000</u>	<u>51,022,370,545</u>	<u>891,862,130,545</u>

b. Shares

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

VI. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE SEPARATE INCOME STATEMENT

1. Revenue from sale of goods and rendering of services

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Sale of real estate	218,117,512,184	187,743,704,036
+ <i>Apec Aquapark Bac Giang Project</i>	160,342,854,894	84,522,648,208
+ <i>Apec Mandala Phu Yen Project</i>	57,774,657,290	103,221,055,828
- Sale of goods	1,775,825,885	16,668,489,482
- Rendering of services	6,131,504,269	5,168,271,585
Total	<u><u>226,024,842,338</u></u>	<u><u>209,580,465,103</u></u>

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

2. Cost of goods sold

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Cost of real estate sold	113,110,939,260	99,954,116,557
+ <i>Apec Aquapark Bac Giang Project</i>	72,340,426,460	46,331,149,946
+ <i>Apec Mandala Phu Yen Project</i>	40,770,512,800	53,622,966,611
- Cost of goods sold	140,016,931	8,867,931,397
- Cost of services rendered	911,949,408	911,949,408
- Cost of rental space leasing	25,233,503,622	24,253,689,771
Total	139,396,409,221	133,987,687,133

3. Financial income

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Interest on deposits	3,761,813,478	2,090,917,498
- Interest on loans	9,878,995,288	12,501,701,481
- Gain on liquidation of a subsidiary	-	3,055,526,889
Total	13,640,808,766	17,648,145,868

4. Financial expenses

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Interest expenses	25,136,098,961	26,984,670,021
- Settlement discount expenses	-	478,338,492
- Provision for investment losses	9,650,222,476	28,764,298,027
- Provision for devaluation of trading securities	-	37,340,000
- Financing arrangement expenses	2,279,365,400	4,537,914,400
- Other financial expenses	38,049,629	9,353,385
Total	37,103,736,466	60,811,914,325

5. Selling expenses

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Brokerage commission expenses	23,035,335,293	22,694,022,859
- Tools, equipments and supplies expenses	1,012,631	6,075,756
- Outsourced service expenses	4,317,380,437	2,132,828,722
Total	27,353,728,361	24,832,927,337

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

6. General and administrative expenses

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Administrative staff expenses	16,311,180,084	18,513,218,699
- Administrative material expenses	29,354,405	117,707,612
- Office tools, equipments and supplies expenses	41,287,514	88,553,595
- Depreciation of fixed assets	304,848,659	322,920,940
- Taxes, fees, charges and land rental expenses	10,568,997	6,845,400
- Provision expenses	1,994,624,105	1,129,361,000
- Outsourced service expenses	3,662,829,286	2,176,982,269
- Other cash expenses	1,708,572,712	539,828,213
Total	24,063,265,762	22,895,417,728

7. Operating cost by nature

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Raw material costs	29,354,405	117,707,612
- Labour costs	16,311,180,084	18,513,218,699
- Tools, supplies and equipment expenses	42,300,145	6,075,756
- Depreciation of fixed assets	6,003,131,088	7,414,070,269
- Outsourced service expenses	51,137,718,820	60,064,363,638
- Other cash expenses	3,782,870,855	2,874,561,410
Total	77,306,555,397	88,989,997,384

8. Other income

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Contract penalty income	176,958,538	948,715,259
- Utility charges collected on behalf	79,157,132	238,204,958
- Late payment penalties	741,213,794	2,173,015,754
- Transfer fees	955,318,636	-
- Other income	238,494,322	228,293,977
Total	2,191,142,422	3,588,229,948

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

9. Other expenses

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Compensation and penalties for breach of contract	-	12,749,911
- Administrative penalties	500,000,000	-
- Tax late payment penalties	6,597,631	-
- Bad debt settlement expenses, expenses related to unimplemented projects	1,192,959,951	1,013,949,290
- Other expenses	1,260,522,199	304,494,179
Total	2,960,079,781	1,331,193,380

10. Current corporate income tax expense

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Accounting profit before tax	10,979,573,935	(13,042,298,984)
Adjustments increasing taxable profit	4,476,505,415	11,200,462,047
- Non-deductible expenses	2,460,192,128	160,446,733
- Non-deductible interest expenses under Decree No.132/2020/ND-CP	2,016,313,287	11,040,015,314
Adjustments decreasing taxable profit	-	(3,055,526,889)
- Distributed dividends and profits	-	(3,055,526,889)
Taxable income during the year	15,456,079,350	(1,841,836,937)
- Income from real estate business activities	35,040,970,704	24,884,989,876
- Income from other activities	(19,584,891,354)	(26,726,826,813)
Losses carried forward from previous years	(33,232,648,999)	(19,037,081,288)
Assessable income (Losses carried forward)	(17,776,569,649)	(23,934,445,114)
- Real estate business activities	1,808,321,705	5,847,908,588
- Other activities	(19,584,891,354)	(29,782,353,702)
Corporate income tax rate	20%	20%
Current corporate income tax payable:	-	1,169,581,718
- Corporate income tax from real estate business activities	-	1,169,581,718
Current corporate income tax expense	-	1,169,581,718

11. Basic earnings per share

Information relating to basic earnings per share is presented in the consolidated financial statements.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

VII. OTHER INFORMATION**1. Transactions and balances with Related Parties****Related Parties**

<u>Names of Related Parties</u>	<u>Relationship</u>
- Apec Land Hue JSC	Subsidiary
- Apec Tuc Duyen Investment JSC	Subsidiary
- Dubai International Investment JSC	Subsidiary
- E-Academy Education JSC	Subsidiary
- UEP Education Group JSC	Subsidiary
- MERA AI Tele-communications JSC	Subsidiary
- Kim Boi Trade and Travel JSC	Associate
- PVF - CAND Education JSC	Associate
- Dream Works Vietnam JSC	Associate of subsidiary
- Apec Bac Ninh Co., Ltd	Same key management personnel
- Apec Securities JSC	Same key management personnel
- IDJ Vietnam Investment JSC	Same key management personnel
- Cotana Group JSC	Same key management personnel
- Apec Group JSC	Related Party with key management personnel
- Mandala Real Estate Management JSC	Capital-receiving Company
- Mandala Hotel and Service Management JSC	Capital-receiving Company
- Hanoi Real Estate Investment JSC	Capital-receiving Company

Salary of the Board of General Directors

		<u>Year 2025</u>	<u>Year 2024</u>
<u>Position</u>		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Mr.Nguyen Duc Quan	Chairman	120,000,000	81,915,774
Mr.Dinh Quoc Duc	Member of the Board of General Directors	60,000,000	63,841,000
Mr.Ho Xuan Vinh	Member of the Board of General Directors	60,000,000	72,957,645
Mrs.Nguyen Do Hoang Lan	Member of the Board of General Directors	276,239,250	38,548,387
Mrs.Nguyen Phuong Dung	General Director	539,883,790	371,610,726
Mrs.Nguyen Thi Ngoc Ha	Chief Supervisor	36,000,000	38,304,000
Mrs.Dinh Thi Thu Hang	Member of the Board of Supervisors	24,000,000	25,536,000
Mrs.Tran Thuy Ha	Chief Accountant (Appointed from 01 July 2025)	238,829,470	-
Mrs.Vu Thi Thanh Loan	Chief Accountant (Dismissed from 01 July 2025)	189,068,980	412,271,924
Total		<u>1,544,021,490</u>	<u>1,104,985,456</u>

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

1. Transactions and balances with Related Parties (cont'd)

Transactions with Related Parties

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue from Related Parties	28,093,888,060	5,741,481,816
- Dream Works Vietnam JSC	37,453,703	527,906,153
- Apec Bac Ninh Co., Ltd	22,347,542,601	395,518,519
- Mandala Real Estate Management JSC	545,000,000	18,057,144
- Mandala Hotel and Service Management JSC	5,163,891,756	4,800,000,000
Purchasing goods from Related Parties	2,778,459,552	3,644,082,857
- Apec Bac Ninh Co., Ltd	558,196,722	133,646,026
- Apec Securities JSC	600,622,721	-
- IDJ Vietnam Investment JSC	1,408,241,597	1,406,437,584
- Apec Group JSC	7,533,400	384,760,846
- Mandala Real Estate Management JSC	375,868,705	18,057,144
- Mandala Hotel and Service Management JSC	428,619,128	1,701,181,257

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

1. Transactions and balances with Related Parties (cont'd)

Transactions with Related Parties

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trade receivables from Related Parties	76,015,634,796	45,490,905,933
- Kim Boi Trade and Travel JSC	3,243,667,323	2,337,614,168
- Dream Works Vietnam JSC	-	216,570,531
- Apec Bac Ninh Co., Ltd	12,248,318,644	427,160,000
- IDJ Vietnam Investment JSC	38,397,532,596	22,661,745,001
- Mandala Real Estate Management JSC	599,500,000	-
- Mandala Hotel and Service Management JSC	21,526,616,233	19,847,816,233
Other receivables from Related Parties	155,345,932,451	67,660,029,612
- E-Academy Education JSC	3,444,878	-
- Kim Boi Trade and Travel JSC	941,629,583	8,595,534,905
- Apec Bac Ninh Co., Ltd	254,612,160	1,706,223,119
- Apec Group JSC	132,734,536,987	36,149,068,494
- Mandala Real Estate Management JSC	8,177,280,219	7,890,358,009
- Mandala Hotel and Service Management JSC	13,234,428,624	13,318,845,085
Trade payables to Related Parties	45,327,487,273	45,092,238,680
- Apec Bac Ninh Co., Ltd	87,900,302	147,232,777
- Apec Securities JSC	660,000,000	-
- IDJ Vietnam Investment JSC	43,740,263,983	43,901,675,948
- Apec Group JSC	100,460,864	234,935,072
- Mandala Real Estate Management JSC	433,137,862	19,682,287
- Mandala Hotel and Service Management JSC	305,724,262	788,712,596
Other payables to Related Parties	20,443,098,866	-
- Dubai International Investment JSC	19,996,263,014	-
- Apec Bac Ninh Co., Ltd	446,835,852	-
Loan receivables from Related Parties	8,678,500,000	85,566,500,000
- MERA AI Tele-communications JSC	8,000,000,000	-
- Kim Boi Trade and Travel JSC	-	9,888,000,000
- Apec Bac Ninh Co., Ltd	-	7,000,000,000
- Apec Securities JSC	678,500,000	678,500,000
- Apec Group JSC	-	68,000,000,000

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

1. Transactions and balances with Related Parties (cont'd)

Transactions with Related Parties

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Accrued expenses to Related Parties	9,249,589,041	8,064,246,575
- Apec Land Hue JSC	8,687,753,425	7,562,410,959
- Dubai International Investment JSC	246,082,192	186,082,192
- Apec Bac Ninh Co., Ltd	80,136,986	80,136,986
- IDJ Vietnam Investment JSC	235,616,438	235,616,438
Loans from Related Parties	137,857,622,354	120,057,622,354
- Apec Land Hue JSC	70,857,622,354	119,857,622,354
- PVF - CAND Education JSC	67,000,000,000	-
- Mrs. Vu Thi Phuong Mai	-	200,000,000

1. Operating lease assets

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

Operating lease assets include:

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

Operating lease assets include:

- Lease of the entire premises, equipments, infrastructure, and facilities of the OCT8A Mandala Luxury Apartment mixed-use condominium building - part of the APEC AQUA PARK project located at 55 Nguyen Van Cu Street, Ngo Quyen Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province - to Mandala Hotel & Services Management Joint Stock Company - Bac Giang Branch, at a rental price of VND 218,000,000 per month. The lease term is 5 years, commencing from 01 January 2023.
- Lease of the entire premises, equipments, infrastructure, and facilities of the building under the APEC Mandala Wyndham Phu Yen project located at Hung Vuong Boulevard, Ward 7, Tuy Hoa City, Phu Yen Province, to Mandala Hotel & Services Management Joint Stock Company - Phu Yen Branch, at a rental price of VND 200,000,000 per month. The lease term is 5 years, commencing from 01 January 2023.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements.

2. Asset lease commitments

At the financial year end, the future minimum lease payments payable under non-cancellable operating lease contracts are as follows:

	31/12/2025	01/01/2025
From below 1 year	15,173,654,016	15,502,987,990
From over 1 year to 5 years	22,362,917,878	22,885,153,189
Total	37,536,571,894	38,388,141,179

Operating lease commitments consist of:

- Leases from owners of 88 condotel units under the Apec Mandala Wyndham Phu Yen project, with total lease expenses during the year amounting to VND 10,857,406,360. The lease term is 5 years from the commencement date of the condominium rental program (March 2022), with an agreed interest rate ranging from 7% to 12% per annum applied to the value of the units (excluding VAT).
- Leases from owners of 6 apartment units under the Apec Aqua Park Bac Giang project, with total lease expenses during the year amounting to VND 1,683,784,923. The lease term ranges from 5 to 8 years from the commencement date of the condominium rental program (2021), with an agreed interest rate of 13% per annum applied to the value of the units (excluding VAT).
- Lease from the owner of 1 apartment unit under the Apec Aqua Park Bac Giang project, with total lease expenses during the year amounting to VND 184,462,733. The lease term is 3 years from the commencement date of the condominium rental program (23 March 2023), with an agreed interest rate of 8% per annum applied to the value of the apartment (excluding VAT).
- Leases from owners of 20 apartment units under the Apec Aqua Park Bac Giang project. The lease term is within 2 years but no later than March 2027, from the commencement date of the condominium rental program (November 2024), with a commitment to pay fixed monthly income ranging from VND 7,000,000 to VND 15,000,000 per month depending on each apartment unit.

3. Events occurring after the end of the financial year


No material events have occurred after the end of the financial year that require adjustment or disclosure in the separate financial statements.

4. Comparative figure


Comparative figures are those from the audited separate financial statements for the year ended 31 December 2024 of the Company.

Hanoi, 11 May 2026

Preparer


Ngô Thị Thanh Sac

Chief Accountant


Trần Thủy Hà

General Director




Nguyễn Phương Dung