

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 – 52

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 soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng đã điều hành Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Mạnh Cường	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10/06/2026
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 10/06/2026
	Thành viên	Từ ngày 10/06/2026
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên	
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên	
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10/06/2026
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
Bà Nguyễn Thị Thơm	Thành viên
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên

Kế toán trưởng

Bà Trần Thúy Hà	Kế toán trưởng
-----------------	----------------

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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;
- 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; và
- 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 Công ty xác nhận rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

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 26 tháng 08 năm 2026

Số: 985/2026/UHY - BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Về báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (sau đây được gọi là “Công ty”) được lập ngày 26 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 52 bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương tại ngày 30/06/2026 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng, tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương đã được soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác theo báo cáo soát xét số 2.0560/25/TC-AC ngày 29/08/2025.



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 26 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		672.532.744.309	673.837.441.845
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	19.699.741.982	34.951.589.593
Tiền	111		4.654.844.722	12.915.534.799
Các khoản tương đương tiền	112		15.044.897.260	22.036.054.794
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	46.093.550.260	51.451.063.795
Chứng khoán kinh doanh	121		6.764.115.000	6.764.115.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4.997.793.507)	(4.904.276.857)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		45.005.728.767	50.269.725.652
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(678.500.000)	(678.500.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		151.110.632.950	164.872.349.105
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	95.325.267.003	103.733.766.692
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	20.384.135.415	13.124.742.061
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	36.993.612.583	52.235.346.508
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.9	(1.592.382.051)	(4.221.506.156)
IV. Hàng tồn kho	140		446.378.654.132	417.381.131.209
Hàng tồn kho	141	V.6	446.378.654.132	417.381.131.209
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		9.250.164.985	5.181.308.143
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	-	1.202.269
Thuế GTGT được khấu trừ	162		7.983.845.532	3.913.786.421
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16	1.266.319.453	1.266.319.453

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		887.539.872.599	949.874.695.860
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		169.614.785.671	171.528.624.103
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	3.951.952.981	5.865.791.413
Phải thu dài hạn khác	215	V.5	165.662.832.690	165.662.832.690
II. Tài sản cố định	220		20.606.367.775	21.667.352.994
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	20.578.327.446	21.624.246.000
- Nguyên giá	222		31.085.607.575	31.085.607.575
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.507.280.129)	(9.461.361.575)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	28.040.329	43.106.994
- Nguyên giá	228		394.728.000	394.728.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(366.687.671)	(351.621.006)
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.12	166.197.448.232	168.159.302.500
- Nguyên giá	241		182.210.385.042	182.210.385.042
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(16.012.936.810)	(14.051.082.542)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		61.657.493.903	61.657.493.903
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.8	61.657.493.903	61.657.493.903
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	457.073.885.643	514.597.329.273
Đầu tư vào công ty con	261		298.985.825.877	298.985.825.877
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		218.942.160.000	263.942.160.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	263		14.051.540.000	14.051.540.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(74.905.640.234)	(62.382.196.604)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		12.389.891.375	12.264.593.087
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7	12.389.891.375	12.264.593.087
TỔNG TÀI SẢN	280		1.560.072.616.908	1.623.712.137.705

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		719.329.578.737	731.850.007.160
I. Nợ ngắn hạn	310		542.643.865.414	604.970.502.685
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	62.281.192.464	62.206.429.505
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	32.270.749.666	30.173.188.717
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		656.640.000	656.640.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	252.536.411	456.658.593
Phải trả người lao động	315		1.648.040.119	2.198.654.033
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	73.454.231.187	74.999.286.179
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	46.363.636
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	178.328.872.165	175.239.669.772
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16	193.653.613.506	258.895.622.354
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		97.989.896	97.989.896
II. Nợ dài hạn	330		176.685.713.323	126.879.504.475
Phải trả dài hạn khác	338	V.18	46.018.404.475	46.018.404.475
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.16	130.667.308.848	80.861.100.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		840.743.038.171	891.862.130.545
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	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	420		(96.721.829)	51.022.370.545
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		51.022.370.545	40.042.796.610
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(51.119.092.374)	10.979.573.935
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.560.072.616.908	1.623.712.137.705

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng

Trần Thúy Hà

Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.352.929.382	145.579.646.113
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp	10		3.352.929.382	145.579.646.113
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	13.606.354.341	89.784.949.887
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(10.253.424.959)	55.794.696.226
Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	692.558.722	7.541.937.459
Chi phí tài chính	23	VI.4	28.734.620.465	26.171.489.794
Trong đó: Chi phí đi vay	24		10.117.660.185	13.578.193.653
Chi phí bán hàng	25	VI.5	220.950.713	19.984.447.405
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	13.464.008.251	9.764.886.127
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(51.980.445.666)	7.415.810.359
Thu nhập khác	31	VI.8	963.362.431	1.019.971.220
Chi phí khác	32	VI.9	102.009.139	1.659.442.048
Lợi nhuận khác	40		861.353.292	(639.470.828)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(51.119.092.374)	6.776.339.531
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	4.620.331.880
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(51.119.092.374)	2.156.007.651
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	-	-

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng

Trần Thúy Hà

Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ*(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026*

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh			
Lợi nhuận trước thuế	01	(51.119.092.374)	6.776.339.531
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.022.839.487	2.999.506.037
Các khoản dự phòng	03	9.987.836.175	12.547.963.512
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(685.783.263)	(7.541.937.459)
Chi phí đi vay	06	16.117.660.185	13.578.193.653
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(22.676.539.790)	28.360.065.274
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	14.203.204.188	(18.937.904.890)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(28.997.522.923)	29.953.433.186
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	47.915.371.577	11.648.642.623
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(124.096.019)	4.977.108.710
Chi phí đi vay đã trả	14	(16.117.660.185)	(13.409.751.847)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(1.428.507.709)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(5.797.243.152)	41.163.085.347
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(913.619.638)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(17.300.000.000)	(14.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	22.595.412.278	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(4.694.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	685.783.263	2.147.639.175
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	5.981.195.541	(17.959.980.463)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		93.977.008.848	25.693.300.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(109.412.808.848)	(69.000.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15.435.800.000)	(43.307.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(15.251.847.611)	(20.104.195.116)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	34.951.589.593	102.964.405.114
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	19.699.741.982	82.860.209.998

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Ngô Thị Thanh Sắc

Trần Thúy Hà

Nguyễn Phương Dung



I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 Công ty trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 840.839.760.000 đồng, được 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.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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.

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 và 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%
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%
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%

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết
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	76,92%
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%
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%

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

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

Số lượng người lao động

Tổng số cán bộ nhân viên Công ty tại ngày 30/06/2026 là 43 người (tại ngày 01/01/2026 là 41 người).

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 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 đã được soát xét của Công ty sau khi trình bày và phân loại lại các số liệu so sánh cho phù hợp với cách trình bày mới theo quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026).

Các thay đổi về chính sách kế toán được thực hiện nhằm phản ánh phù hợp hơn bản chất của các giao dịch và sự kiện kinh tế, không làm thay đổi đáng kể tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty tại ngày 30/06/2026. Do đó, số liệu sau khi phân loại lại 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 kèm theo được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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.

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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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:

Tiền và các khoản tương đương

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập riêng cho từng khoản đầu tư chứng khoán khi giá trị ghi sổ của khoản đầu tư cao hơn giá chứng khoán thực tế trên thị trường tại thời điểm lập báo cáo tài chính năm.

Giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch đối với chứng khoán đã niêm yết và theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính năm đối với cổ phiếu đăng ký giao dịch trên thị trường UPCoM. Trường hợp chứng khoán không có giao dịch trong thời hạn theo quy định, hoặc bị hủy niêm yết, đình chỉ giao dịch hoặc ngừng giao dịch tại ngày trích lập dự phòng, Công ty xác định mức dự phòng theo quy định hiện hành đối với các khoản đầu tư khác.

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

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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

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.

Công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết 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.

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, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; 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 tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

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.

Chi phí chờ phân bổ

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 kỳ.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị 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 vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. 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 kỳ.

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	03
Tài sản cố định khác	03 - 15

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 vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. 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 kỳ.

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.

Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà 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 kỳ.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư (căn hộ khách sạn, shop house và cơ sở hạ tầng) là 44 - 50 năm.

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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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 cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp (cổ đông, thành viên công ty,...);
- 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.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, 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.

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

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

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

Doanh thu 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 Báo cáo tình hình tài chính 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 Báo cáo tình hình tài chính; 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

Ghi nhận chi phí

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan

trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

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 để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

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.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay trong thời gian đầu tư xây dựng tài sản được ghi giảm nguyên giá của tài sản có liên quan.

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.

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo theo bộ phận

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Tiền mặt	15.153.387	1.558.387
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.530.547.989	12.804.586.810
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.625.814.604	11.113.623.173
+ Tiền gửi tại các ngân hàng khác	1.904.733.385	1.690.963.637
- Tiền gửi tại công ty chứng khoán (*)	109.143.346	109.389.602
- Các khoản tương đương tiền(**)	15.044.897.260	22.036.054.794
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	12.000.000.000	22.000.000.000
+ Ngân hàng khác	3.000.000.000	-
+ Lãi dự thu	44.897.260	36.054.794
Cộng	19.699.741.982	34.951.589.593

(*) 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 Ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 2,4 - 4,75%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÁU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu B 09a-DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026				01/01/2026			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cổ phiếu niêm yết								
- Công ty Cổ phần Chứng khoán	3.924.805.000	1.272.287.000	(2.652.518.000)	3.924.805.000	1.365.803.650	(2.559.001.350)		
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	3.920.700.000	1.269.560.000	(2.651.140.000)	3.920.700.000	1.362.910.000	(2.557.790.000)		
	4.105.000	2.727.000	(1.378.000)	4.105.000	2.893.650	(1.211.350)		
Cổ phiếu không niêm yết (*)								
- Công ty Cổ phần Len Hà Đông	2.839.310.000	494.034.493	(2.345.275.507)	2.839.310.000	494.034.493	(2.345.275.507)		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)		
	701.190.000	494.034.493	(207.155.507)	701.190.000	494.034.493	(207.155.507)		
Cộng	6.764.115.000	1.766.321.493	(4.997.793.507)	6.764.115.000	1.859.838.143	(4.904.276.857)		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu B 09a-DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	31.231.794.521	31.231.794.521	-	41.591.225.652
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông	-	-	-	10.695.412.278
- CN Hà Nội				
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29.720.000.000	29.720.000.000	-	29.120.000.000
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt nam- CN Hà Nội	1.500.000.000	1.500.000.000	-	1.500.000.000
+ Lãi dự thu	11.794.521	11.794.521	-	275.813.374
- Cho vay(**)	13.773.934.246	13.095.434.246	(678.500.000)	8.000.000.000
+ Công ty CP Chứng Khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	-	(678.500.000)	-
+ Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và dịch vụ y tế nghị dưỡng Mandala	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
+ Công ty CP Viễn thông MERA AI	6.800.000.000	6.800.000.000	-	8.000.000.000
+ Lãi dự thu	295.434.246	295.434.246	-	-
Cộng	45.005.728.767	44.327.228.767	(678.500.000)	49.591.225.652
				(678.500.000)

(*) 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%/năm.

(**) Là các khoản cho vay bên liên quan, có thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất từ 11-13%/năm, mục đích cho vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu B 09a-DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	298.985.825.877	238.487.819.678	(60.498.006.199)	298.985.825.877	251.992.983.908	(46.992.841.969)
- Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	168.980.000.000	134.227.613.311	(34.752.386.689)	168.980.000.000	144.922.260.934	(24.057.739.066)
- Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	18.965.694.016	-	(18.965.694.016)	18.965.694.016	-	(18.965.694.016)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	77.112.500.000	77.112.500.000	-	77.112.500.000	77.112.500.000	-
- Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	4.480.000.000	2.231.029.359	(2.248.970.641)	4.480.000.000	2.821.160.512	(1.658.839.488)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Giáo dục UEP	500.000.000	46.559.682	(453.440.318)	500.000.000	165.999.799	(334.000.201)
- Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI	28.947.631.861	24.870.117.326	(4.077.514.535)	28.947.631.861	26.971.062.663	(1.976.569.198)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	218.942.160.000	214.034.525.965	(4.907.634.035)	263.942.160.000	258.052.805.365	(5.889.354.635)
- Công ty Cổ phần Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi	191.942.160.000	187.034.525.965	(4.907.634.035)	191.942.160.000	186.052.805.365	(5.889.354.635)
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	27.000.000.000	27.000.000.000	-	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)	14.051.540.000	4.551.540.000	(9.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách Sạn và Dịch Vụ Mandala	8.000.000.000	-	(8.000.000.000)	8.000.000.000	-	(8.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà Nội	4.551.540.000	4.551.540.000	-	4.551.540.000	4.551.540.000	-
Cộng	531.979.525.877	457.073.885.643	(74.905.640.234)	576.979.525.877	514.597.329.273	(62.382.196.604)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu B 09a-DN

Thông tin về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30/06/2026 và 01/01/2026 như sau:

Tên Công ty đầu tư	Nơi thành lập hoạt động	30/06/2026		01/01/2026	
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	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	99,99%	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	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Đồng Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Giáo dục UEP	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	76,92%	58,82%	76,92%	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	64,00%	64,00%	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%	79,71%	79,71%	79,71%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Thôn Mớ Đá, xã Kim Bôi, tỉnh Phú Thọ	48,47%	48,47%	48,47%	48,47%
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	18,00%	26,00%	48,00%	48,00%
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%	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%	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%	5,20%	5,20%	5,20%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu B 09a-DN

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	95.325.267.003	(213.477.095)	103.733.766.692	(213.477.095)
- Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	25.792.014.713	-	28.407.054.434	-
- Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	38.317.218.271	-	38.346.648.816	-
- Dự án Đa Hội	8.692.247.980	-	8.692.247.980	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	17.919.341.621	-	21.526.616.233	-
- Các đối tượng khác	4.604.444.418	(213.477.095)	6.761.199.229	(213.477.095)
Dài hạn	3.951.952.981	-	5.865.791.413	-
- Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	3.951.952.981	-	5.865.791.413	-
Cộng	117.060.908.998	(213.477.095)	109.599.558.105	(213.477.095)
Phải thu khách hàng là các bên liên quan(Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.1)	41.641.199.919	-	41.641.199.919	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị HLC	4.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cofeco	1.225.009.170	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Xây dựng IBST	1.120.109.982	-	-	-
- Các đối tượng khác	14.039.016.263	(1.129.361.000)	13.124.742.061	(1.129.361.000)
Cộng	20.384.135.415	(1.129.361.000)	13.124.742.061	(1.129.361.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu B 09a-DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	36.993.612.583	(249.543.956)	52.235.346.508	(2.878.668.061)
- Tạm ứng	14.912.560.652	-	12.966.725.578	-
- Ký cược, ký quỹ	4.282.793.582	-	11.477.283.582	-
- Phải thu khác	17.798.258.349	(249.543.956)	27.791.337.348	(2.878.668.061)
+ Công ty CP Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi trả hộ	1.486.773.547	-	8.177.280.219	-
+ Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	-	-	7.944.624.105	(1.994.624.105)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (iii)	6.000.000.000	-	-	-
+ Thuế TNDN tạm nộp 1% của BĐS	5.067.916.742	-	4.844.498.816	-
+ Các đối tượng khác	5.243.568.060	(249.543.956)	6.824.934.208	(884.043.956)
Dài hạn	165.662.832.690	-	165.662.832.690	-
- Ký cược, ký quỹ	2.041.250.000	-	2.041.250.000	-
- Phải thu khác	163.621.582.690	-	163.621.582.690	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Hợp tác kinh doanh (i)	132.463.444.960	-	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 Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (iv)	19.158.137.730	-	19.158.137.730	-
Cộng	202.656.445.273	(249.543.956)	217.898.179.198	(2.878.668.061)
Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.1)	133.824.926.516	-	133.679.611.448	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu B 09a-DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- (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 cùng hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh dự án Khu đô thị thương mại du lịch Apec Golden Valley Mường Lò. Hợp đồng hợp tác kinh doanh không thành lập pháp nhân mới, thực hiện theo cơ chế trực tiếp, Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Tổng số Công ty phải góp là 132.463.444.960 VND, số đã góp là 132.463.444.960 VND, tiến 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 phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên từ chuyển nhượng khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn. Khoản góp vốn này liên quan đến 03 hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại 03 phường thuộc tỉnh Bắc Ninh. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh được thực hiện theo mô hình đồng kiểm soát, trong đó Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là đơn vị thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Giá trị chuyển nhượng là 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu B 09a-DN

6. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	325.490.496.013	-	296.209.880.055	-
+ Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	117.465.953.665	-	117.083.886.908	-
+ Dự án The Parc One - Bắc Giang (tòa OCT5)	99.517.582.661	-	71.964.487.809	-
+ Dự án Apec Golden Place Lạng Sơn	90.804.085.313	-	88.875.231.418	-
+ Dự án KĐT số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	-	1.057.794.210	-
+ Các Dự án khác	16.645.080.164	-	17.228.479.710	-
- Thành phẩm Bất động sản	108.394.751.451	-	108.677.844.486	-
+ Dự án Mandala Phú Yên	102.869.022.240	-	102.869.022.240	-
+ Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT8)	5.525.729.211	-	5.808.822.246	-
- Hàng hóa nội thất	12.493.406.668	-	12.493.406.668	-
Cộng	446.378.654.132	-	417.381.131.209	-

7. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	-	1.202.269
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	1.202.269
Dài hạn	12.389.891.375	12.264.593.087
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	87.564.405	76.867.651
- Chi phí hoa hồng môi giới, thưởng bán hàng	12.302.326.970	12.187.725.436
+ Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)	12.032.450.393	11.991.390.429
+ Dự án khác	269.876.577	196.335.007
Cộng	12.389.891.375	12.265.795.356

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÁU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu B 09a-DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên(*)	58.700.637.271	58.700.637.271	58.700.637.271	58.700.637.271
- Công trình khác	2.956.856.632	2.956.856.632	2.956.856.632	2.956.856.632
Cộng	61.657.493.903	61.657.493.903	61.657.493.903	61.657.493.903

(*) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên 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 đăng ký đầu tư số 4516200420 cấp ngày 03/08/2010, điều chỉnh lần thứ 2 ngày 30/06/2026) với mục tiêu nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển thương mại, dịch vụ và nghỉ dưỡng với hệ thống cảnh quan không gian kiến trúc đi kèm đồng bộ, tổng diện tích thực hiện dự án là 52.711 m², tổng mức đầu tư là 996,66 tỷ đồng.

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. Dự án dự kiến hoàn thành các thủ tục và đưa dự án đi vào hoạt động Quý III/2029 (36 tháng kể từ ngày Nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất tính từ thời điểm Quyết định giao đất lần tiếp theo sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án theo quy định tại Nghị định số 147/NĐ-CP ngày 07/5/2026 của Chính phủ).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu B 09a-DN

9. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng	213.477.095	-	(213.477.095)	213.477.095
- Takaaki Iwai	98.477.095	-	(98.477.095)	98.477.095
- Công ty Cổ phần Sông Đà 11	110.000.000	-	(110.000.000)	110.000.000
- Phạm Ngọc Tuấn	5.000.000	-	(5.000.000)	5.000.000
Trả trước cho người bán	1.129.361.000	-	(1.129.361.000)	1.129.361.000
- Công ty CP kiến trúc Quốc tế	900.000.000	-	(900.000.000)	900.000.000
- Công ty TNHH xây dựng Tiến Thành 299 Bắc Giang	229.361.000	-	(229.361.000)	229.361.000
Phải thu khác	249.543.956	-	(249.543.956)	2.878.668.061
- Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	-	-	-	1.994.624.105
- Công ty CP Đầu tư DPA	249.543.956	-	(249.543.956)	634.500.000
- Các đối tượng khác	-	-	-	249.543.956
Cộng	1.592.382.051	-	(1.592.382.051)	4.221.506.156
				(4.221.506.156)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu B 09a-DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dùng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2026	18.238.988.174	6.455.527.375	1.788.246.728	468.485.516	4.134.359.782	31.085.607.575
30/06/2026	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						
01/01/2026	(5.927.671.152)	(507.296.667)	(1.287.259.219)	(468.485.516)	(1.270.649.021)	(9.461.361.575)
Khấu hao trong kỳ	(455.974.704)	(398.714.730)	(89.412.336)	-	(101.816.784)	(1.045.918.554)
30/06/2026	(6.383.645.856)	(906.011.397)	(1.376.671.555)	(468.485.516)	(1.372.465.805)	(10.507.280.129)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2026	12.311.317.022	5.948.230.708	500.987.509	-	2.863.710.761	21.624.246.000
30/06/2026	11.855.342.318	5.549.515.978	411.575.173	-	2.761.893.977	20.578.327.446

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2026 là 939.134.425 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 601.406.425 đồng).

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Ghi chú
1	Giá trị khu dịch vụ dự án Đa Hội (bể bơi, gym, nhà mẫu...)	01/07/2019	18.238.988.174	6.383.645.856	11.855.342.318	Đang sử dụng
2	Hệ thống bãi đỗ xe cơ khí	25/06/2025	5.813.111.279	387.540.756	5.425.570.523	Đang sử dụng

11. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2026	394.728.000	394.728.000
30/06/2026	394.728.000	394.728.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2026	(351.621.006)	(351.621.006)
Khấu hao trong kỳ	(15.066.665)	(15.066.665)
30/06/2026	(366.687.671)	(366.687.671)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2026	43.106.994	43.106.994
30/06/2026	28.040.329	28.040.329

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 277.728.000 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 155.000.000 đồng).

Chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu trong kỳ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Ghi chú
1	Phần mềm quản lý HRM	23/12/2024	57.000.000	28.959.671	28.040.329	Đang sử dụng
2	Phần mềm kế toán Bravo 8	18/06/2021	60.000.000	60.000.000	-	Đang sử dụng

12. Bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Nguyên giá	182.210.385.042	-	-	182.210.385.042
- Nhà và quyền sử dụng đất	167.148.134.997	-	-	167.148.134.997
- Cơ sở hạ tầng	15.062.250.045	-	-	15.062.250.045
Giá trị hao mòn lũy kế	(14.051.082.542)	(1.961.854.268)	-	(16.012.936.810)
- Nhà và quyền sử dụng đất	(13.169.812.351)	(1.791.201.548)	-	(14.961.013.899)
- Cơ sở hạ tầng	(881.270.191)	(170.652.720)	-	(1.051.922.911)
Giá trị còn lại	168.159.302.500	-	(1.961.854.268)	166.197.448.232
- Nhà và quyền sử dụng đất	153.978.322.646	-	(1.791.201.548)	152.187.121.098
- Cơ sở hạ tầng	14.180.979.854	-	(170.652.720)	14.010.327.134

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu B 09a-DN

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 ‘Bất động sản đầu tư’, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. 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 kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Đơn vị tính: VND Giá trị còn lại
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	88.698.222.809	(8.089.517.995)	80.608.704.814
04 căn Shophouse	1.779.593.292	(129.359.289)	1.650.234.003
01 căn hộ khách sạn	2.109.365.096	(110.410.872)	1.998.954.224
Tầng hầm OCT8	46.032.428.917	(5.063.567.185)	40.968.861.732
Trung tâm thương mại OCT8	14.722.055.843	(1.146.082.031)	13.575.973.812
Khu Bistro	10.023.172.191	(683.398.113)	9.339.774.078
Hạ tầng khác	14.031.607.470	(956.700.505)	13.074.906.965
Dự án Apec Mandala Wyndham	93.512.162.233	(7.923.418.815)	85.588.743.418
Tầng hầm	20.663.614.493	(1.909.138.284)	18.754.476.209
Khu khách sạn, vận hành	71.817.905.165	(5.919.058.125)	65.898.847.040
Hạ tầng khác	1.030.642.575	(95.222.406)	935.420.169
Cộng	182.210.385.042	(16.012.936.810)	166.197.448.232

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu B 09a-DN

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công ty Cổ phần APEC Finance	1.032.437.232	794.691.432
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	43.768.177.551	43.740.263.983
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 3 - ICIC	766.160.281	766.160.281
- Công ty Cổ phần Giải pháp	1.748.678.445	2.548.678.445
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Công nghệ Thông minh	1.219.291.198	2.419.291.198
- Công ty TNHH Xây dựng Nhôm Kính Việt	1.168.023.173	1.168.023.173
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đất Mới	1.217.831.418	1.617.831.418
- Công ty Cổ phần Mất Dụng CAG	-	853.389.155
- Công ty TNHH Nguyên Lâm	3.022.930.762	-
- Các đối tượng khác	8.337.662.404	8.298.100.420
Cộng	62.281.192.464	62.206.429.505
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.1)	44.528.638.415	44.500.724.847

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Dự án Đa Hội	4.773.842.067	4.773.842.067
- Dự án Phú Yên Condotel	25.531.462.604	24.807.162.638
- Dự án Phú Yên Shopcenter	254.396.976	254.396.976
- Dự án Bắc Giang	1.373.260.983	-
- Dự án Mũi Né	337.787.036	337.787.036
Cộng	32.270.749.666	30.173.188.717

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu B 09a-DN

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ				30/06/2026	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND			Phải nộp VND	Phải thu VND
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	301.173.776	1.266.319.453	1.713.188.664	2.014.362.440			-	1.266.319.453
- Thuế thu nhập cá nhân	155.484.817	-	1.151.564.341	1.054.512.747		252.536.411		-
- Các loại thuế khác	-	-	74.769.005	74.769.005		-		-
Cộng	456.658.593	1.266.319.453	2.939.522.010	3.143.644.192		252.536.411	1.266.319.453	



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu B 09a-DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

16. Vay và nợ thuế tài chính

	30/06/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị		Tăng		Giảm	
	VND		VND		VND	VND
a) Vay ngắn hạn	193.653.613.506		39.131.300.000	104.373.308.848	258.895.622.354	
Vay ngắn hạn	135.380.022.354		34.091.800.000	49.691.300.000	150.979.522.354	
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND (1)	22.000.000.000		-	45.000.000.000	67.000.000.000	
- Công ty Cổ phần APEC Land Huế (2)	70.857.622.354		-	-	70.857.622.354	
- Vay ngắn hạn các cá nhân (3)	42.522.400.000		34.091.800.000	4.691.300.000	13.121.900.000	
Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân (3)	58.273.591.152		5.039.500.000	54.682.008.848	107.916.100.000	
b) Vay dài hạn	130.667.308.848		54.845.708.848	5.039.500.000	80.861.100.000	
- Vay dài hạn các cá nhân (3)	130.667.308.848		54.845.708.848	5.039.500.000	80.861.100.000	
Cộng	324.320.922.354		93.977.008.848	109.412.808.848	339.756.722.354	

(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, khoản vay trên không có lãi suất và tài sản đảm bảo.

(2) Khoản vay giữa CTCP APEC 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 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 chỉ trả phí thu xếp vốn với tỷ lệ từ 1,5% đến 3,3%, tính trên số vốn huy động được. Đến 30/06/2026, không có khoản vay cá nhân nào quá hạn.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Trích trước chi phí dự án Phú Yên	32.806.177.454	32.806.177.454
- Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	24.690.546.097	27.259.085.214
- Trích trước chi phí dự án Mũi né	2.684.184.465	2.684.184.465
- Chi phí lãi vay	12.617.198.771	12.249.839.046
- Chi phí khác	656.124.400	-
Cộng	73.454.231.187	74.999.286.179
Chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.1)	53.827.878.981	53.565.057.063

18. Phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn	178.328.872.165	175.239.669.772
- Kinh phí Công đoàn	237.922.703	253.474.719
- Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	131.631.359	83.120
- Nhận tiền góp vốn các dự án(*)	127.853.312.017	127.616.115.072
+ Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên	46.760.720.298	46.760.720.298
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	25.173.115.364	25.228.678.419
+ Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	45.442.013.450	45.442.013.450
+ Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	1.706.601.784	1.413.841.784
+ Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh	8.770.861.121	8.770.861.121
- Thu hộ kinh phí bảo trì	24.723.465.016	24.279.294.122
+ Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	6.854.027.907	6.703.496.904
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	17.869.437.109	17.575.797.218
- Nhận đặt cọc mua nội thất Dự án Mũi Né	112.370.000	112.370.000
- Nhận ký quỹ ký cược	1.635.000.000	1.105.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.635.171.070	21.873.332.739
b. Dài hạn	46.018.404.475	46.018.404.475
- Nhận ký quỹ ký cược	46.018.404.475	46.018.404.475
+ 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	158.398.999
Cộng	224.347.276.640	221.258.074.247
Phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.1)	25.083.636.513	25.133.517.335

(*) 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.

19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế VND	Tổng cộng VND
01/01/2025	840.839.760.000	40.042.796.610	880.882.556.610
- Lãi trong năm trước	-	10.979.573.935	10.979.573.935
31/12/2025	840.839.760.000	51.022.370.545	891.862.130.545
01/01/2026	840.839.760.000	51.022.370.545	891.862.130.545
- Lỗ trong kỳ này	-	(51.119.092.374)	(51.119.092.374)
30/06/2026	840.839.760.000	(96.721.829)	840.743.038.171

b. Cổ phiếu

	30/06/2026 CP	01/01/2026 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
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	84.083.976	84.083.976
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84.083.976	84.083.976
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Doanh thu bán bất động sản	-	142.850.770.923
+ <i>Dự án Apec Aqua Bắc Giang</i>	-	126.292.097.617
+ <i>Dự án Apec Mandala Wyndham Bắc Giang</i>	-	16.558.673.306
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	3.352.929.382	2.692.440.006
- Doanh thu bán hàng hóa	-	36.435.184
Cộng	3.352.929.382	145.579.646.113
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.1)	295.434.246	4.863.790.362

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu B 09a-DN

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Giá vốn bán bất động sản	-	77.547.706.265
+ Dự án Apec Aqua Bắc Giang	-	58.854.710.643
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Bắc Giang	-	18.692.995.622
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	455.974.704	455.974.704
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	13.150.379.637	11.722.931.005
- Giá vốn hàng hóa	-	58.337.913
Cộng	13.606.354.341	89.784.949.887

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Lãi tiền gửi ngân hàng	397.124.476	2.298.034.335
- Lãi tiền cho vay	295.434.246	5.243.903.124
Cộng	692.558.722	7.541.937.459

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	13.210.379.385	13.170.577.586
- Chi phí chiết khấu	-	45.332.629
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	12.616.960.280	12.547.963.512
- Chi phí thu xếp vốn	2.907.280.800	407.616.067
Cộng	28.734.620.465	26.171.489.794

5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	1.012.631
- Chi phí hoa hồng môi giới	-	16.874.896.675
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	197.913.676	3.108.538.099
- Các chi phí khác	23.037.037	-
Cộng	220.950.713	19.984.447.405

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu B 09a-DN

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	10.240.565.892	7.545.182.922
- Chi phí vật liệu quản lý	15.977.269	21.169.993
- Chi phí đồ dùng văn phòng	16.928.376	26.173.702
- Chi phí khấu hao TSCĐ	146.783.057	157.632.269
- Thuế và các khoản lệ phí	2.493.786	4.011.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.288.176.868	1.268.571.324
- Chi phí bằng tiền khác	753.083.003	742.144.917
Cộng	13.464.008.251	9.764.886.127

7. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	15.977.269	-
- Chi phí nhân công	10.240.565.892	7.545.182.922
- Chi phí công cụ dụng cụ	16.928.376	-
- Khấu hao tài sản cố định	3.022.839.487	2.999.506.037
- Thuế, phí và lệ phí	2.493.786	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.216.388.455	24.070.317.301
- Chi phí khác	776.120.040	865.903.775
Cộng	27.291.313.305	35.480.910.035

8. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Thu tiền phạt hợp đồng	315.332.055	-
- Tiền điện nước thu hộ	35.267.874	-
- Phí chuyển nhượng	294.626.782	931.768.351
- Thu nhập khác	318.135.720	88.202.869
Cộng	963.362.431	1.019.971.220

9. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Chi phí quảng cáo, hoa hồng	-	1.015.948.216
- Tiền phạt vi phạm hành chính	-	506.593.811
- Chi phí thuê đất	27.000.000	79.000.000
- Các khoản chi phí khác	75.009.139	1.073.848.237
Cộng	102.009.139	1.659.442.048

10. Chi phí thuế TNDN

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(51.119.092.374)	6.776.339.531
Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính	14.085.401.568	2.023.242.634
- Chi phí không hợp lệ	875.022.183	1.015.948.216
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	13.210.379.385	1.007.294.418
Thu nhập chịu thuế trong kỳ	(37.033.690.806)	8.799.582.165
- Thu nhập từ kinh doanh Bất động sản	-	23.101.659.400
- Thu nhập từ hoạt động khác	(37.033.690.806)	(14.302.077.235)
Chuyển lỗ các năm trước	-	-
Thu nhập tính thuế/(Lỗ được chuyển)	(37.033.690.806)	8.799.582.165
- Kinh doanh Bất động sản	-	23.101.659.400
- Hoạt động khác	(37.033.690.806)	(14.302.077.235)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ này	-	4.620.331.880
- Thuế TNDN của kinh doanh Bất động sản	-	4.620.331.880
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	4.620.331.880

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
- 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Diễm Thụy	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 Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế nghỉ dưỡng Mandala	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	Bên liên quan của Thành viên quản lý
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Bên liên quan của Thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng giám đốc

	Chức vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 10/06/2026)	-	-
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 10/06/2026) Thành viên HĐQT (từ ngày 10/06/2026)	133.774.681	60.000.000
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên HĐQT	35.000.000	174.341.675
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT (đến ngày 10/06/2026)	-	30.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	5.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	18.000.000
Bà Nguyễn Thị Thơm	Thành viên BKS (từ 20/05/2025)	252.557.434	4.000.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS	2.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Phương Dung	Tổng Giám đốc	337.549.000	266.460.377
Cộng		765.881.115	594.802.052

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu B 09a-DN

Giao dịch với các bên liên quan

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Doanh thu từ các bên liên quan	295.434.246	4.863.790.362
- Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	-	36.435.184
- Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và dịch vụ y tế nghỉ dưỡng Mandala	145.315.068	-
- Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI	150.119.178	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	-	4.189.917.808
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	-	637.437.370
Mua hàng từ các bên liên quan	921.312.063	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	300.773	-
- Công ty Cổ phần Apec Land Huế	262.821.918	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	658.189.372	-

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu khách hàng với bên liên quan	41.641.199.919	41.641.199.919
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	3.243.667.323	3.243.667.323
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	38.397.532.596	38.397.532.596
Phải thu khác với bên liên quan	133.824.926.516	133.679.611.448
- Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	3.444.878	3.444.878
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	941.629.583	941.629.583
- Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và dịch vụ y tế nghỉ dưỡng Mandala	145.315.068	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	132.734.536.987	132.734.536.987
Phải trả người bán với bên liên quan	44.528.638.415	44.500.724.847
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	660.000.000	660.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	43.768.177.551	43.740.263.983
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	100.460.864	100.460.864
Phải trả khác với bên liên quan	25.083.636.513	25.133.517.335
- Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI	150.119.178	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	5.137.254.321	5.137.254.321
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Tế Dubai	19.796.263.014	19.996.263.014
Phải thu từ cho vay các bên liên quan	13.478.500.000	8.678.500.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
- Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và dịch vụ y tế nghỉ dưỡng Mandala	6.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI	6.800.000.000	8.000.000.000

Số dư với bên liên quan (tiếp)

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí phải trả các bên liên quan	53.827.878.981	53.565.057.063
- Công ty Cổ phần Apec Land Huế	8.950.575.343	8.687.753.425
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	246.082.192	246.082.192
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	44.631.221.446	44.631.221.446
Các khoản vay từ bên liên quan	92.857.622.354	137.857.622.354
- Công ty Cổ phần Apec Land Huế	70.857.622.354	70.857.622.354
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	22.000.000.000	67.000.000.000

2. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

Các tài sản cho thuê hoạt động bao gồm:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	5.016.000.000	5.016.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	7.524.000.000	10.032.000.000
Cộng	12.540.000.000	15.048.000.000

Các tài sản cho thuê hoạt động bao gồm:

- Cho Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và 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 và Dịch vụ Mandala - Chi nhánh Phú Yên thuê toàn bộ mặt bằng, trang thiết bị, cơ sở vật chất và tiện ích tại tòa nhà thuộc dự án APEC Mandala Wyndham Phú Yên tại Đại lộ Hùng Vương, Phường 7, TP Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên với giá thuê 200.000.000 VND/tháng. Thời hạn cho thuê là 5 năm, tính từ ngày 01/01/2023.

3. Các cam kết thuê tài sản

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	8.980.524.413	15.173.654.016
- Trên 1 năm đến 5 năm	14.107.129.242	22.362.917.878
Cộng	23.087.653.655	37.536.571.894

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 11.112.202.576 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 1.683.778.130 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 292.815.989 VND. Thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ (11/04/2025), 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 62 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang. Thời hạn thuê trong vòng 02 năm nhưng không quá tháng 03 năm 2027, kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ (tháng 11 năm 2024), cam kết trả thu nhập cố định hàng tháng từ 7.000.000 đến 15.000.000 VND/tháng tùy căn hộ.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 đã được soát xét sau khi trình bày và phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày mới theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC của Bộ Tài Chính ngày 27/10/2025 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu B 09a-DN

Các chỉ tiêu chính được phân loại lại bao gồm:

Số liệu theo Thông tư 200/2014/TT-BTC			Số phân loại lại		Số liệu theo Thông tư 99/2025/TT-BTC			
A. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			A. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG					
Tên chỉ tiêu	MS	31/12/2025 VND	Thay đổi VND	Tên chỉ tiêu	MS	01/01/2026 VND		
Các khoản tương đương tiền	112	22.000.000.000	36.054.794	Các khoản tương đương tiền	112	22.036.054.794		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	41.315.412.278	8.954.313.374	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	50.269.725.652		
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8.678.500.000	(8.678.500.000)					
			(678.500.000)	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	(678.500.000)		
Phải thu ngắn hạn khác	136	52.547.214.676	(311.868.168)	Phải thu ngắn hạn khác	135	52.235.346.508		
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(4.900.006.156)	678.500.000	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(4.221.506.156)		
			656.640.000	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	656.640.000		
Phải trả ngắn hạn khác	320	175.896.309.772	(656.640.000)	Phải trả ngắn hạn khác	320	175.239.669.772		
B. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			B. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ					
Tên chỉ tiêu	MS	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Thay đổi VND	Tên chỉ tiêu	MS	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND		
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	13.170.577.586	407.616.067	Trong đó: Chi phí đi vay	24	13.578.193.653		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu B 09a-DN

Số liệu theo Thông tư 200/2014/TT-BTC		Số phân loại lại	Số liệu theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	
C. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ		C. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ		
Tên chỉ tiêu	MS	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Thay đổi Tên chỉ tiêu VND	MS Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí lãi vay	06	13.170.577.586	407.616.067	06 13.578.193.653
Tiền lãi vay đã trả	14	(13.002.135.780)	(407.616.067)	14 (13.409.751.847)

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 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
REVIEWED INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD FROM 01 JANUARY 2026 TO 30 JUNE 2026

TABLE OF CONTENTS

CONTENT	PAGES
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2 - 3
REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION	4 - 5
INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	6 - 8
INTERIM SEPARATE INCOME STATEMENT	9
INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT	10 - 11
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	12 - 52

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Apec Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") presents this report together with the reviewed interim separate financial statements for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026.

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT, BOARD OF SUPERVISORS AND CHIEF ACCOUNTANT

The members of the Board of Directors, the Board of Management, the Board of Supervisors and the Chief Accountant of the Company who held office during the period from 01 January 2026 to 30 June 2026 and as at the date of this report are as follows:

Board of Directors:

Mr. Nguyen Manh Cuong	Chairman	Appointed on 10 June 2026
Mr. Nguyen Duc Quan	Chairman	Dismissed on 10 June 2026
	Member	From 10 June 2026
Mrs. Nguyen Phuong Dung	Member	
Mrs. Nguyen Do Hoang Lan	Member	
Mr. Dinh Quoc Duc	Member	Dismissed on 10 June 2026
Mr. Ho Xuan Vinh	Member	

Board of Management:

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

Board of Supervisors:

Mrs. Nguyen Thi Ngoc Ha	Chief Supervisor
Mrs. Nguyen Thi Thom	Member
Mrs. Dinh Thi Thu Hang	Member

Chief Accountant

Mrs. Tran Thuy Ha	Chief Accountant
-------------------	------------------

THE AUDITOR

The accompanying interim separate financial statements for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026 have been reviewed by UHY Auditing and Consulting Company Limited.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (CONT'D)

RESPONSIBILITY OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of the Company is responsible for preparing the interim separate financial statements for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026, which give a true and fair view of the interim financial position of the Company as at 30 June 2026, its interim separate results of operations and its interim separate cash flows for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026. In preparing those interim separate financial statements, the Board of Management 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 Management confirms that the Company's interim separate financial statements for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026 have been prepared in compliance with the above-mentioned requirements.

The Board of Management 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 relevant legal regulations on the preparation and presentation of separate financial statements. Additionally, the Board of Management 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 Management,



Nguyen Phuong Dung
General Director
Hanoi, 26 August 2026

No.: 985/2026/UHY - BCSX

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION
On the separate financial statements of Apec Investment Joint Stock Company
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

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

We have reviewed the accompanying interim separate financial statements of Apec Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") which were prepared on 26 August 2026 and set out on page 06 to 52, which comprise the interim separate statement of financial position as at 30 June 2026, interim separate income statement and interim separate cash flow statement for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026 and the Notes to interim separate financial statements.

The Board of Management's responsibility

The Board of Management 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 relevant legal regulations on the preparation and presentation of separate financial statements, and for such internal control as the Board of Management 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 a conclusion on these interim financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with the Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 – Review of Interim financial information performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION (CONT'D)

Auditors' Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the Company as at 30 June 2026, and of the results of its operation and its cash flows for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026 in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the Interim financial statements.

Other Matter

The interim separate financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 of Apec Investment Joint Stock Company have been reviewed by another independent auditor and audit firm in accordance with Review Report No. 2.0560/25/TC-AC dated 29 August 2025.



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, 26 August 2026

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

ASSETS	Codes	Notes	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A. CURRENT ASSETS	100		672,532,744,309	673,837,441,845
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	19,699,741,982	34,951,589,593
Cash	111		4,654,844,722	12,915,534,799
Cash equivalents	112		15,044,897,260	22,036,054,794
II. Short-term financial investments	120	V.2	46,093,550,260	51,451,063,795
Trading securities	121		6,764,115,000	6,764,115,000
Provision for impairment of trading securities	122		(4,997,793,507)	(4,904,276,857)
Short-term held-to-maturity investments	123		45,005,728,767	50,269,725,652
Provision for short-term held-to-maturity investments	124		(678,500,000)	(678,500,000)
III. Current receivables	130		151,110,632,950	164,872,349,105
Short-term trade receivables from customers	131	V.3	95,325,267,003	103,733,766,692
Short-term advances to suppliers	132	V.4	20,384,135,415	13,124,742,061
Other short-term receivables	135	V.5	36,993,612,583	52,235,346,508
Provision for doubtful short-term receivables	136	V.9	(1,592,382,051)	(4,221,506,156)
IV. Inventories	140		446,378,654,132	417,381,131,209
Inventories	141	V.6	446,378,654,132	417,381,131,209
V. Other short-term assets	160		9,250,164,985	5,181,308,143
Short-term prepaid expenses	161	V.7	-	1,202,269
Deductible value-added tax	162		7,983,845,532	3,913,786,421
Taxes and other receivables from the State Budget	163	V.16	1,266,319,453	1,266,319,453

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONT'D)

As at 30 June 2026

ASSETS	Codes	Notes	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
B. NON-CURRENT ASSETS	200		887,539,872,599	949,874,695,860
I. Long-term receivables	210		169,614,785,671	171,528,624,103
Long-term trade receivables	211	V.3	3,951,952,981	5,865,791,413
Other long-term receivables	215	V.5	165,662,832,690	165,662,832,690
II. Fixed assets	220		20,606,367,775	21,667,352,994
Tangible fixed assets	221	V.10	20,578,327,446	21,624,246,000
- Historical cost	222		31,085,607,575	31,085,607,575
- Accumulated depreciation	223		(10,507,280,129)	(9,461,361,575)
Intangible assets	227	V.11	28,040,329	43,106,994
- Historical cost	228		394,728,000	394,728,000
- Accumulated amortisation	229		(366,687,671)	(351,621,006)
III. Investment property	240	V.12	166,197,448,232	168,159,302,500
- Historical cost	241		182,210,385,042	182,210,385,042
- Accumulated depreciation	242		(16,012,936,810)	(14,051,082,542)
IV. Long-term assets in progress	250		61,657,493,903	61,657,493,903
Construction in progress	252	V.8	61,657,493,903	61,657,493,903
V. Long-term financial investments	260	V.2	457,073,885,643	514,597,329,273
Investments in subsidiaries	261		298,985,825,877	298,985,825,877
Investments in joint-ventures,	262		218,942,160,000	263,942,160,000
Equity investments in other entities	263		14,051,540,000	14,051,540,000
Provision for impairment of long-term investments in other entities	264		(74,905,640,234)	(62,382,196,604)
VI. Other long-term assets	270		12,389,891,375	12,264,593,087
Long-term prepaid expenses	271	V.7	12,389,891,375	12,264,593,087
TOTAL ASSETS	280		1,560,072,616,908	1,623,712,137,705

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONT'D)

As at 30 June 2026

RESOURCES	Codes	Notes	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
C. LIABILITIES	300		719,329,578,737	731,850,007,160
I. Current liabilities	310		542,643,865,414	604,970,502,685
Short-term trade payables to suppliers	311	V.13	62,281,192,464	62,206,429,505
Short-term advances from customers	312	V.14	32,270,749,666	30,173,188,717
Dividends and profits payable	313		656,640,000	656,640,000
Short-term taxes and other payables to the State Budget	314	V.15	252,536,411	456,658,593
Payables to employees	315		1,648,040,119	2,198,654,033
Short-term accrued expenses	316	V.17	73,454,231,187	74,999,286,179
Short-term deferred revenue	319		-	46,363,636
Other short-term payables	320	V.18	178,328,872,165	175,239,669,772
Short-term borrowings and finance lease obligations	321	V.16	193,653,613,506	258,895,622,354
Bonus and welfare funds	323		97,989,896	97,989,896
II. Long-term liabilities	330		176,685,713,323	126,879,504,475
Other long-term payables	338	V.18	46,018,404,475	46,018,404,475
Long-term borrowings and finance lease obligations	339	V.16	130,667,308,848	80,861,100,000
D. EQUITY	400		840,743,038,171	891,862,130,545
Share capital	411	V.19	840,839,760,000	840,839,760,000
- Shares with voting rights	411a		840,839,760,000	840,839,760,000
Retained earnings	420		(96,721,829)	51,022,370,545
- Accumulated retained earnings at the end of the previous period	420a		51,022,370,545	40,042,796,610
- Retained earnings for the current period	420b		(51,119,092,374)	10,979,573,935
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	440		1,560,072,616,908	1,623,712,137,705

Approved, 26 August 2026

Preparer



Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant



Tran Thuy Ha

General Director



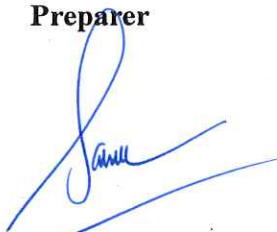
Nguyen Phuong Dung

INTERIM SEPARATE INCOME STATEMENT
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

ITEMS	Codes	Notes	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
Gross revenue from sales of goods and rendering of services	01	VI.1	3,352,929,382	145,579,646,113
Net revenue from sales of goods and rendering of services	10		3,352,929,382	145,579,646,113
Cost of goods sold and services rendered	11	VI.2	13,606,354,341	89,784,949,887
Gross profit/(loss) from goods sold and services rendered	20		(10,253,424,959)	55,794,696,226
Financial income	22	VI.3	692,558,722	7,541,937,459
Financial expenses	23	VI.4	28,734,620,465	26,171,489,794
- In which: Borrowing cost	24		16,117,660,185	13,578,193,653
Selling expenses	25	VI.5	220,950,713	19,984,447,405
General and administration expenses	26	VI.6	13,464,008,251	9,764,886,127
Net profit/(loss) from operating activities	30		(51,980,445,666)	7,415,810,359
Other income	31	VI.8	963,362,431	1,019,971,220
Other expenses	32	VI.9	102,009,139	1,659,442,048
Other profit/(loss)	40		861,353,292	(639,470,828)
Profit/(loss) before tax	50		(51,119,092,374)	6,776,339,531
Current corporate income tax expense	51	VI.10	-	4,620,331,880
Profit/(loss) after tax	60		(51,119,092,374)	2,156,007,651
Basic earnings per share	70	VI.11	-	-
Diluted earnings per share	71	VI.11	-	-

Approved, 26 August 2026

Preparer


Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant


Tran Thuy Ha

General Director


Nguyen Phuong Dung

INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

(Applying indirect method)

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

ITEMS	Codes	Notes	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
I. Cash flows from operating activities				
Profit before tax	01		(51,119,092,374)	6,776,339,531
Adjustments for:				
Depreciation and amortisation of fixed assets and investment properties	02		3,022,839,487	2,999,506,037
Provisions	03		9,987,836,175	12,547,963,512
Gain/loss from investing and financing activities	05		(685,783,263)	(7,541,937,459)
Borrowing costs	06		16,117,660,185	13,578,193,653
Operating profit before movements in working capital	08		(22,676,539,790)	28,360,065,274
(Increase)/Decrease in receivables	09		14,203,204,188	(18,937,904,890)
(Increase)/Decrease in inventories	10		(28,997,522,923)	29,953,433,186
(Increase)/Decrease in payables (excluding interest and corporate income tax)	11		47,915,371,577	11,648,642,623
(Increase)/Decrease in prepaid expenses	12		(124,096,019)	4,977,108,710
Borrowing costs paid	14		(16,117,660,185)	(13,409,751,847)
Corporate income tax paid	15		-	(1,428,507,709)
Net cash flows from operating activities	20		(5,797,243,152)	41,163,085,347
II. Cash flows from investing activities				
Cash payments for acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21		-	(913,619,638)
Cash outflows for loans granted and purchase of debt instruments of other entities	23		(17,300,000,000)	(14,500,000,000)
Cash inflows from collection of loans and disposal of debt instruments of other entities	24		22,595,412,278	-
Equity investments in other entities	25		-	(4,694,000,000)
Cash inflows from investments in other entities	26		-	-
Interest, dividends and profit distributions received	27		685,783,263	2,147,639,175
Net cash flows from investing activities	30		5,981,195,541	(17,959,980,463)

INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (CONT'D)

(Applying indirect method)

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

ITEMS	Codes	Notes	From 01/01/2026	From 01/01/2025
			to 30/06/2026	to 30/06/2025
			VND	VND
III. Cash flows from financing activities				-
Cash receipts from borrowings	33		93,977,008,848	25,693,300,000
Cash repayment of borrowings	34		(109,412,808,848)	(69,000,600,000)
Net cash flows from financing	40		(15,435,800,000)	(43,307,300,000)
Net cash flows during the period	50		(15,251,847,611)	(20,104,195,116)
Opening balance of cash and cash equivalents	60	V.1	34,951,589,593	102,964,405,114
Effects of changes in foreign exchange rates	61		-	-
Ending balance of cash and cash equivalents	70	V.1	19,699,741,982	82,860,209,998

Approved, 26 August 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Ngo Thi Thanh Sac

Tran Thuy Ha

Nguyen Phuong Dung



I. COMPANY OVERVIEW

Ownership structure

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 by the Hanoi Department of Finance.

The charter capital as stated in the Corporate 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.

Business sectors

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

Principal business activities

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

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.

Corporate structure

Subsidiaries

Company name	Head office address	Principal business activities	Ownership interest ratio and 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%
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%
Dubai International Investment Joint Stock Company	Yen Ninh Street, Dong Hai Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam.	Real estate investment and trading	55%
UEP Education Group Corporation	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam.	Educational support services	76.92%

Company name	Head office address	Principal business activities	Ownership interest ratio and voting right ratio
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%
MERA AI Tele-communications Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam.	Tele-communications services	79.71%

Operations of subsidiaries during the period:

Company name	Status
Apec Land Hue Joint Stock Company	Loss incurred from business operations during the period
Apec Tuc Duyen Investment Joint Stock Company	Pending dissolution
Dubai International Investment Joint Stock Company	Pre-operating stage, no revenue
UEP Education Group Corporation	Loss-making operations during the period
E-ACADEMY Education Joint Stock Company	Loss-making operations during the period
MERA AI Tele-communications Joint Stock Company	Loss-making operations during the period

Number of employees

The total number of employees of the Company as at 30 June 2026 was 43 (As at 01 January 2026, it was 41).

Statement on comparability of information in the separate financial statements

Comparative figures are derived from the audited separate financial statements of the Company for the financial year ended 31 December 2025 and the reviewed interim separate financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, after reclassification and representation to align with the new presentation requirements under Circular No. 99/2025/TT-BTC amending and supplementing certain articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC guiding the preparation and presentation of financial statements (effective from 01 January 2026).

Changes in accounting policies were made to better reflect the nature of transactions and economic events, and did not result in any material impact on the separate financial position, separate operating results, and separate cash flows of the Company as at 30 June 2026. Consequently, the reclassified figures are fully comparable.

II. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

Financial year

The financial year begins on 01 January and ends on 31 December of the calendar year. The accompanying separate financial statements have been prepared for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026.

Accounting currency

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

III. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

1. Applied accounting standards and regulations

The Company applies Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 by the Minister of Finance, as well as other circulars providing guidance on the implementation of accounting standards issued by the Ministry of Finance, and other relevant legal regulations on the preparation and presentation of the financial statements.

2. Statement of compliance with accounting standards and regulations

The Board of Management confirms that the Company has complied with the requirements of Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025, other circulars providing guidance on the implementation of accounting standards issued by the Ministry of Finance, and other relevant legal regulations on the preparation and presentation of the financial statements in preparing the financial statements.

IV. ACCOUNTING POLICIES APPLIED

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

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits, cash in transit, and monetary gold. Cash equivalents are short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash with an original maturity of no more than three months from the acquisition date and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

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.

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 individual securities investment when the carrying amount of the investment exceeds its actual market value at the end of the annual reporting period.

The actual market price of securities is determined based on the closing price on the most recent trading date for listed securities, and the average reference price within the 30 consecutive trading days immediately preceding the annual reporting date for shares registered for trading on the UPCoM market. In cases where securities have no transactions within the prescribed period, or are delisted, suspended from trading, or stopped from trading at the provision date, the Company determines the provision in accordance with current regulations applicable to other investments.

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.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments comprise investments that the Company has the positive intent and ability to hold until maturity. Held-to-maturity investments comprise: term deposits at banks, bonds, preference shares that the issuer is required to redeem at a certain date in the future, loans held to maturity for the purpose of earning periodic interest, and other held-to-maturity investments.

Held-to-maturity investments are initially recognised at cost, comprising the purchase price and directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition, these investments are stated at recoverable amount. Interest income from held-to-maturity investments earned after the acquisition date is recognised in the income statement on an accrual basis. Pre-acquisition interest earned prior to the Company's holding is recorded as a reduction against the cost at the acquisition date.

When there is clear evidence that part or all of an investment may not be recoverable and the amount of loss can be reliably measured, the loss is recognised as financial expense in the period and directly deducted from the carrying value of the investment.

Investments in subsidiaries, associates

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.

Associates

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

Investments in subsidiaries, joint ventures, and associates are initially recognised at cost, which includes the purchase price or capital contribution plus any directly attributable transaction costs.

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 loss on investments in subsidiaries, joint ventures, and associates is recognised when the subsidiary, joint venture, or associate incurs losses. The provision amount equals the difference between the total actual paid-in capital of all parties in the investee and its actual total equity, multiplied by the ratio of the Company's capital contribution to the total actual paid-in capital of all parties. If the subsidiary, joint venture, or associate is required to prepare consolidated financial statements, the basis for determining the loss provision is its consolidated financial statements.

Increases or decreases in the provision for impairment of investments in subsidiaries, joint-ventures, associates 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 are recognised in financial expenses.

Receivables and provision for doubtful receivables

Receivables are monitored in detail by original maturity, remaining maturity as at the reporting date, original currency, and individual counterparty; and 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 individual doubtful debt based on the aging of overdue debts or expected potential losses, specifically as follows:

- For overdue receivables:
 - 30% of the outstanding balance for receivables past due from over 6 months to less than 1 year.
 - 50% of the outstanding balance for receivables past due from 1 year to less than 2 years.
 - 70% of the outstanding balance for receivables past due from 2 years to less than 3 years.
 - 100% of the outstanding balance for receivables past due for 3 years or more.
- For receivables that are not past due but unlikely to be recovered: provision is made based on the estimated loss.

Increases or decreases in the provision for doubtful debts at the end of the accounting period are recognised in general and administrative expenses.

Inventories

Inventories are measured at the lower of cost and net realisable 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 realisable 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 decline in value of inventories is made for each inventory item whose cost exceeds its net realisable value. Increases or decreases in the provision for decline in value of inventories required at the end of the accounting period are 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.

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.

Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of a tangible fixed asset comprises all expenditures incurred by the Company to acquire the asset up to the time the asset is brought to the location and condition necessary for it to operate in the manner intended by the Company. Expenditures incurred subsequent to initial recognition are added to the carrying amount of the asset only when it is probable that such expenditures will generate future economic benefits from the use of the asset. Expenditures that do not satisfy the above condition are recognised as production and business expenses in the period incurred.

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:

Assets	Useful life (years)
Buildings and structures	20 - 50
Motor vehicles, transmission	10
Office equipment	03
Other tangible fixed assets	03 - 15

Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

The cost of intangible fixed assets includes all expenditures incurred by the Company to bring the asset to the location and condition necessary for it to operate in the manner intended by the Company. Costs related to intangible fixed assets incurred after initial recognition are recognised as production and business expenses in the period incurred unless these costs are directly associated with a specific intangible fixed asset and increase the future economic benefits expected to be derived from that asset.

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

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 amortised using the straight-line method over a period of 03 to 05 years.

Investment properties

Investment properties comprise condotels and shophouses owned by the Company and held for lease.

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 period.

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 a straight-line basis over their estimated useful lives. The depreciation period of investment properties (comprising condotels, shophouses, and infrastructure) ranges from 44 to 50 years.

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.

Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recognized at the amount of present obligations to be settled by the Company in the future, arising from transactions for goods and services received or other financial obligations as at the financial statement date.

Accrued expenses are recognized on the basis of reasonable and reliable estimates of the amount payable, based on available information and conditions at the end of the accounting period.

Payables are tracked in detail by original maturity, remaining maturity at the reporting date, original currency, and by counterparty. Liabilities shall not be recognised at an amount lower than the payment obligation.

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;
- Dividend and profit payable: Represents dividends and profits payable by the Company to its owners (shareholders, members of the Company, etc.).
- 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.

Principles of recognition of borrowing costs

Borrowings are initially recognised at the actual proceeds received. Transaction costs and financial expenses arising in connection with the borrowings are recognised as financial expenses in the period, except where they are capitalised in accordance with the Company's borrowing cost policy.

Subsequent to initial recognition, borrowings are stated at the outstanding amount payable, including principal and interest payable under the terms of the loans or lease contracts. Loan interest and related financial expenses are recognised as expenses in the period in which they are incurred, except where they are capitalised in accordance with the Company's borrowing cost policy.

Owner's Equity

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

Undistributed post-tax profit represents the profit (profit or loss) from the enterprise's operations after deducting current year Corporate Income Tax (CIT) expense and retrospective adjustments due to changes in accounting policies and retrospective restatements due to material prior period errors.

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

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

Revenue and income recognition

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.

Apartment Handover and Repossession Policy

Customers signing the sales and purchase agreement shall take handover of the apartment upon fully paying a minimum of 30% of the apartment value (including VAT) and the 2% maintenance fee. Customers may opt to pay in multiple instalments, over a period of up to 100 months from the handover date.

If the customer (the buyer) fails to settle any payment and overdue interest exceeding 30 days from the payment due date of any instalment, or if the cumulative delay across all required payment instalments under the agreement exceeds 60 days, the Company reserves the right to issue a written notification to terminate the contract and shall be entitled to resell the apartment to another customer without requiring the buyer's consent.

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 statement of financial position 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 reporting 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 a 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.

Interest income

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

Expenses

Cost of sales is recognised when expenses related to the generation of revenue have been incurred and can be reliably measured, matching with the corresponding revenue in accordance with the matching principle, regardless of the timing of payment. Where necessary, costs directly related to revenue recognised during the period are estimated and recognised based on reasonable and consistent assumptions. Expenses exceeding normal consumption levels are recognised immediately in cost of sales in accordance with the prudence principle.

Expenses other than cost of sales, including selling expenses, general and administrative expenses, and other operating expenses, are recognised in the income statement in the period in which they are incurred, matching with related revenue and regardless of the timing of payment. These expenses are recognised when there is sufficient evidence of an obligation being incurred and can be reliably measured.

Expenses that do not bring future economic benefits are recognised immediately in expenses for the period in accordance with the prudence principle.

Expenses are classified and presented in accordance with the economic nature of each expense type pursuant to applicable accounting standards and current accounting regulations.

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. Where borrowing costs are directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifying assets that require a substantial period of time to be ready for their intended use or sale, such borrowing costs are capitalised as part of the cost of those assets.

To the extent that funds are borrowed specifically for the purpose of construction or production of a qualifying asset, the borrowing costs eligible for capitalisation on that asset shall be determined as the actual borrowing costs incurred on that borrowing during the period less (-) any investment income on the temporary investment of those borrowings.

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.

Income arising from the temporary investment of borrowings during the asset construction period is deducted from the historical cost of the related assets.

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.

Related parties

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

In considering related party relationships, the substance of the relationship takes precedence over its legal form.

Segment reporting

The Company does not prepare segment reports by business sector or geographical area as its primary operation is in the real estate business within the territory of Vietnam.

V. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

1. Cash and cash equivalents

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Cash on hand	15,153,387	1,558,387
- Cash at bank	4,530,547,989	12,804,586,810
+ <i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	2,625,814,604	11,113,623,173
+ <i>Other banks</i>	1,904,733,385	1,690,963,637
- Deposits in Security Company (*)	109,143,346	109,389,602
- Cash equivalents(**)	15,044,897,260	22,036,054,794
+ <i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	12,000,000,000	22,000,000,000
+ <i>Other banks</i>	3,000,000,000	-
+ <i>Accrued interest</i>	44,897,260	36,054,794
Total	19,699,741,982	34,951,589,593

(*) Deposits at security companies consist of the balance of accounts held at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company (A related party).

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

2. Financial investments

2a. Trading securities

	30/06/2026			01/01/2026		
	Cost	Recoverable amount	Provision	Cost	Recoverable amount	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Listed shares	3,924,805,000	1,272,287,000	(2,652,518,000)	3,924,805,000	1,365,803,650	(2,557,790,000)
- Apec Securities JSC	3,920,700,000	1,269,560,000	(2,651,140,000)	3,920,700,000	1,362,910,000	(2,557,790,000)
- Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	4,105,000	2,727,000	(1,378,000)	4,105,000	2,893,650	(1,211,350)
Unlisted shares (*)	2,839,310,000	494,034,493	(2,345,275,507)	2,839,310,000	494,034,493	(2,345,275,507)
- Ha Dong Woollen JSC.	2,138,120,000	-	(2,138,120,000)	2,138,120,000	-	(2,138,120,000)
- Foodinco Investment and Trading JSC	701,190,000	494,034,493	(207,155,507)	701,190,000	494,034,493	(207,155,507)
Total	6,764,115,000	1,766,321,493	(4,997,793,507)	6,764,115,000	1,859,838,143	(4,903,065,507)

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

2b. Held-to-maturity investments

	30/06/2026			01/01/2026		
	Cost	Recoverable amount	Provision	Cost	Recoverable amount	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Term deposit (*)	31,231,794,521	31,231,794,521	-	41,591,225,652	41,591,225,652	-
+ Orient Joint Stock Commercial Bank - Hanoi Branch	-	-	-	10,695,412,278	10,695,412,278	-
+ Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	29,720,000,000	29,720,000,000	-	29,120,000,000	29,120,000,000	-
+ Vietnam Maritime Joint Stock Commercial Bank - Hanoi Branch	1,500,000,000	1,500,000,000	-	1,500,000,000	1,500,000,000	-
+ Accrued interest	11,794,521	11,794,521	-	275,813,374	275,813,374	-
- Lend (**)	13,773,934,246	13,095,434,246	(678,500,000)	8,678,500,000	8,000,000,000	(678,500,000)
+ Apec Securities JSC	678,500,000	-	(678,500,000)	678,500,000	-	(678,500,000)
+ Mandala Healthcare and Medical Resort Services JSC	6,000,000,000	6,000,000,000	-	-	-	-
+ Mera AI Telecom JSC	6,800,000,000	6,800,000,000	-	8,000,000,000	8,000,000,000	-
+ Accrued interest	295,434,246	295,434,246	-	-	-	-
Total	45,005,728,767	44,327,228,767	(678,500,000)	50,269,725,652	49,591,225,652	(678,500,000)

(*) 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.

(**) Loans to related parties with a term of 12 months and interest rates ranging from 11 to 13% per year, aimed at serving the borrower's business and production activities.

	30/06/2026			01/01/2026		
	Cost	Recoverable amount	Provision	Cost	Recoverable amount	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Investments in subsidiaries	298,985,825,877	238,487,819,678	(60,498,006,199)	298,985,825,877	251,992,983,908	(46,992,841,969)
- Apec Land Hue JSC	168,980,000,000	134,227,613,311	(34,752,386,689)	168,980,000,000	144,922,260,934	(24,057,739,066)
- Apec Tuc Duyen Investment JSC	18,965,694,016	-	(18,965,694,016)	18,965,694,016	-	(18,965,694,016)
- Dubai International Investment JSC	77,112,500,000	77,112,500,000	-	77,112,500,000	77,112,500,000	-
- E-Academy Education JSC	4,480,000,000	2,231,029,359	(2,248,970,641)	4,480,000,000	2,821,160,512	(1,658,839,488)
- UEP Education Group Corporation	500,000,000	46,559,682	(453,440,318)	500,000,000	165,999,799	(334,000,201)
- Mera AI Telecom JSC	28,947,631,861	24,870,117,326	(4,077,514,535)	28,947,631,861	26,971,062,663	(1,976,569,198)
Investments in associates	218,942,160,000	214,034,525,965	(4,907,634,035)	263,942,160,000	258,052,805,365	(5,889,354,635)
- Kim Boi Trade and Travel JSC	191,942,160,000	187,034,525,965	(4,907,634,035)	191,942,160,000	186,052,805,365	(5,889,354,635)
- PVF - CAND Education JSC	27,000,000,000	27,000,000,000	-	72,000,000,000	72,000,000,000	-
Investments in other entities	14,051,540,000	4,551,540,000	(9,500,000,000)	14,051,540,000	4,551,540,000	(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	-	4,551,540,000	4,551,540,000	-
Total	531,979,525,877	457,073,885,643	(74,905,640,234)	576,979,525,877	514,597,329,273	(62,382,196,604)

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

Information on the investee entities as at 30 June 2026 and 01 January 2026 is as follows:

Investee entity names	Operation and establishment place	30/06/2026		01/01/2026	
		Benefit percentage	Voting percentage	Benefit percentage	Voting percentage
Apec Land Hue JSC	Floor 3, Building No.28 Ly Thuong Kiet Street, Thuan Hoa Ward, Hue City	99.99%	99.99%	99.99%	99.99%
Apec Tuc Duyen Investment JSC	North-South Intersection, Civil Group No.22, Gia Sang Ward, Thai Nguyen Province.	100%	100%	100%	100%
Dubai International Investment JSC	Yen Ninh Street, Dong Hai Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam.	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
UEP Education Group Corporation	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam.	76.92%	58.82%	76.92%	58.82%
E-ACADEMY Education JSC	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam.	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%
MERA AI Telecommunications JSC	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam.	79.71%	79.71%	79.71%	79.71%
Kim Boi Trade and Travel JSC	Mo Da Hamlet, Kim Boi Commune, Phu Tho Province	48.47%	48.47%	48.47%	48.47%
PVF-CAND Education JSC	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi.	18.00%	26.00%	48.00%	48.00%
Mandala Real Estate Management JSC	Floor 3, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi.	19.00%	19.00%	19.00%	19.00%
Mandala Hotel and Service Management JSC	Floor M, Grand Plaza building, No.117, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi.	19.00%	19.00%	19.00%	19.00%
Hanoi Real Estate Investment JSC	No. 156, Xa Dan II Alley, Dong Da Ward, Hanoi City.	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

3. Trade receivables

	30/06/2026		01/01/2026	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
Short-term trade receivables from customers	95,325,267,003	(213,477,095)	103,733,766,692	(213,477,095)
- Apec Aqua Park Bac Giang Project	25,792,014,713	-	28,407,054,434	-
- Mandala Wyndham Phu Yen Project	38,317,218,271	-	38,346,648,816	-
- Da Hoi Project	8,692,247,980	-	8,692,247,980	-
- Mandala Hotel and Service Management JSC	17,919,341,621	-	21,526,616,233	-
- Other customers	4,604,444,418	(213,477,095)	6,761,199,229	(213,477,095)
Long-term trade receivables from customers	3,951,952,981	-	5,865,791,413	-
- Apec Aqua Park Bac Giang Project	3,951,952,981	-	5,865,791,413	-
Total	117,060,908,998	(213,477,095)	109,599,558,105	(213,477,095)
Trade receivables from Related Parties (Details presented in Note VII.1)	41,641,199,919	-	41,641,199,919	-

4. Advances to suppliers

	30/06/2026		01/01/2026	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
- HLC Investment and Urban Development JSC	4,000,000,000	-	-	-
- Cofeco JSC	1,225,009,170	-	-	-
- IBST Investment and Construction Technology JSC	1,120,109,982	-	-	-
- Others	14,039,016,263	(1,129,361,000)	13,124,742,061	(1,129,361,000)
Total	20,384,135,415	(1,129,361,000)	13,124,742,061	(1,129,361,000)

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

5. Other receivables

	30/06/2026		01/01/2026	
	Balance	Provision	Balance	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term				
- Advances	36,993,612,583	(249,543,956)	52,235,346,508	(2,878,668,061)
- Deposits and collaterals	14,912,560,652	-	12,966,725,578	-
- Other receivables	4,282,793,582	-	11,477,283,582	-
+ <i>Mandala Real Estate Management JSC - Payments on behalf</i>	17,798,258,349	(249,543,956)	27,791,337,348	(2,878,668,061)
	1,486,773,547	-	8,177,280,219	-
+ <i>Tu Son Environment Treatment Co., Ltd</i>	-	-	7,944,624,105	(1,994,624,105)
+ <i>Apec Thai Nguyen Investment JSC(iii)</i>	6,000,000,000	-	-	-
+ <i>Provisional 1% corporate income tax for real estate transfers</i>	5,067,916,742	-	4,844,498,816	-
+ <i>Others</i>	5,243,568,060	(249,543,956)	6,824,934,208	(884,043,956)
Long-term				
- Deposits and collaterals	165,662,832,690	-	165,662,832,690	-
- Other receivables	2,041,250,000	-	2,041,250,000	-
+ <i>Apec Group JSC- Business Cooperation (i)</i>	163,621,582,690	-	163,621,582,690	-
+ <i>Mandala Hotel and Service Management JSC (ii)</i>	132,463,444,960	-	132,463,444,960	-
+ <i>Apec Thai Nguyen Investment JSC (iv)</i>	12,000,000,000	-	12,000,000,000	-
	19,158,137,730	-	19,158,137,730	-
Total	202,656,445,273	(249,543,956)	217,898,179,198	(2,878,668,061)
Other receivables from Related Parties (Details presented in Note VII.1)	133,824,926,516	-	133,679,611,448	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

- (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) Receivable from APEC Thai Nguyen Investment Joint Stock Company regarding the transfer of capital contribution under the business cooperation contract with Tu Son Environmental Treatment Co., Ltd. This capital contribution is related to 03 business cooperation contracts for the investment in the project of waste treatment facility and municipal waste incinerator in 03 wards of Bac Ninh province. The business cooperation contracts are executed under a joint control model, in which Tu Son Environmental Treatment Co., Ltd. is responsible for accounting works and tax finalisation. The transfer value is VND 6,000,000,000.
- (iv) Investment cooperation under business cooperation contract No. 0108/2019/HDHTKD-APEC dated 01 August 2019. Currently, the project is in the process of completing legal procedures for the execution of sales and purchase contracts with customers.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

6. Inventories

	30/06/2026		01/01/2026	
	Balance	Provision	Balance	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Work in progress	325,490,496,013	-	296,209,880,055	-
+ Da Hoi Industrial Park Project	117,465,953,665	-	117,083,886,908	-
+ Aqua Park Bac Giang Project (OCT5)	99,517,582,661	-	71,964,487,809	-
+ Golden Palace Lang Son Project	90,804,085,313	-	88,875,231,418	-
+ Urban Area No. 5 Project, Tuc Duyen Ward	1,057,794,210	-	1,057,794,210	-
+ Other projects	16,645,080,164	-	17,228,479,710	-
- Inventory properties held for sale	108,394,751,451	-	108,677,844,486	-
+ Mandala Phu Yen Project	102,869,022,240	-	102,869,022,240	-
+ Aqua Park Bac Giang Project (OCT8)	5,525,729,211	-	5,808,822,246	-
- Furniture inventory	12,493,406,668	-	12,493,406,668	-
Total	446,378,654,132	-	417,381,131,209	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

7. Prepaid expenses

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Short-term	-	1,202,269
- Tools and equipments issued for use	-	1,202,269
Long-term	12,389,891,375	12,264,593,087
- Tools and equipments issued for use	87,564,405	76,867,651
- Expenses for brokerage commission, sales bonus	12,302,326,970	12,187,725,436
+ <i>Mandala Phu Yen Project (Condotel)</i>	12,032,450,393	11,991,390,429
+ <i>Other projects</i>	269,876,577	196,335,007
Total	12,389,891,375	12,265,795,356

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

8. Long-term assets in progress

	30/06/2026		01/01/2026	
	Historical cost	Recoverable amount	Historical cost	Recoverable amount
	VND	VND	VND	VND
- Thai Nguyen Plaza Project (*)	58,700,637,271	58,700,637,271	58,700,637,271	58,700,637,271
- Other constructions	2,956,856,632	2,956,856,632	2,956,856,632	2,956,856,632
Total	61,657,493,903	61,657,493,903	61,657,493,903	61,657,493,903

(*) Thai Nguyen Commercial Center Project under the project of "Commercial, Service, Office for Lease and Luxury Hotel Complex in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City" (under Investment Registration Certificate No. 4516200420 dated 03 August 2010, as amended for the second time on 30 June 2026) aims to meet the demand for commercial, service, and resort development accompanied by a synchronised landscape and architectural space system, with a total project implementation area of 52,711 m² and a total investment of VND 996.66 billion.

The project commenced in 2010 with the construction of several technical infrastructure items and land clearance was completed. The project is expected to finalise all procedures and put the project into operation in the third Quarter of 2029 (36 months from the date the Investor is allocated or leased the land, calculated from the date of the next Land Allocation Decision after the competent authority resolves the project's difficulties and obstacles in accordance with Decree No. 147/ND-CP dated 7 May 2026 issued by the Government).

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

9. Provision for doubtful debts

	30/06/2026			01/01/2026		
	Historical cost VND	Recoverable amount VND	Provision VND	Historical cost VND	Fair value VND	Provision VND
Trade receivables from customers	213,477,095	-	(213,477,095)	213,477,095	-	(213,477,095)
- Takaaki Iwai	98,477,095	-	(98,477,095)	98,477,095	-	(98,477,095)
- Song Da 11 JSC	110,000,000	-	(110,000,000)	110,000,000	-	(110,000,000)
- Pham Ngoc Tuan	5,000,000	-	(5,000,000)	5,000,000	-	(5,000,000)
Advances to suppliers	1,129,361,000	-	(1,129,361,000)	1,129,361,000	-	(1,129,361,000)
- International Architecture JSC	900,000,000	-	(900,000,000)	900,000,000	-	(900,000,000)
- Tien Thanh 299 Bac Giang Construction Co., Ltd	229,361,000	-	(229,361,000)	229,361,000	-	(229,361,000)
Other receivables	249,543,956	-	(249,543,956)	2,878,668,061	-	(2,878,668,061)
- Tu Son Environmental Treatment Co., Ltd	-	-	-	1,994,624,105	-	(1,994,624,105)
- DPA Investment JSC	-	-	-	634,500,000	-	(634,500,000)
- Others	249,543,956	-	(249,543,956)	249,543,956	-	(249,543,956)
Total	1,592,382,051	-	(1,592,382,051)	4,221,506,156	-	(4,221,506,156)

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

10. Tangible fixed assets

	Buildings, Structures	Machinery, equipments	Motorvehicles, transmission	Office equipments	Other tangible fixed assets	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
COST						
01/01/2026	18,238,988,174	6,455,527,375	1,788,246,728	468,485,516	4,134,359,782	31,085,607,575
30/06/2026	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						
01/01/2026	(5,927,671,152)	(507,296,667)	(1,287,259,219)	(468,485,516)	(1,270,649,021)	(9,461,361,575)
Depreciation during the period	(455,974,704)	(398,714,730)	(89,412,336)	-	(101,816,784)	(1,045,918,554)
30/06/2026	(6,383,645,856)	(906,011,397)	(1,376,671,555)	(468,485,516)	(1,372,465,805)	(10,507,280,129)
CARRYING AMOUNT						
01/01/2026	12,311,317,022	5,948,230,708	500,987,509	-	2,863,710,761	21,624,246,000
30/06/2026	11,855,342,318	5,549,515,978	411,575,173	-	2,761,893,977	20,578,327,446

The cost of fully depreciated tangible fixed assets that are still in use as at 30 June 2026 is VND 939,134,425 (as at 01 January 2026: VND 601,406,425).

Details of tangible fixed assets currently in use during the period with an original cost representing 10% or more of the total cost of tangible fixed assets:

No	Assets	Depreciation start date	Cost	Accumulated depreciation	Carrying amount	Note
1	Carrying value of service	01/07/2019	18,238,988,174	6,383,645,856	11,855,342,318	In use
2	Mechanical car	25/06/2025	5,813,111,279	387,540,756	5,425,570,523	In use

11. Intangible fixed assets

	Computer software VND	Total VND
COST		
01/01/2026	394,728,000	394,728,000
30/06/2026	394,728,000	394,728,000
ACCUMULATED AMORTISATION		
01/01/2026	(351,621,006)	(351,621,006)
Amortisation during the period	(15,066,665)	(15,066,665)
30/06/2026	(366,687,671)	(366,687,671)
CARRYING AMOUNT		
01/01/2026	43,106,994	43,106,994
30/06/2026	28,040,329	28,040,329

The cost of fully amortised intangible fixed assets that are still in use as at 30 June 2026 is VND 277,728,000 (as at 01 January 2026: VND 155,000,000).

Details of intangible fixed assets currently in use during the period with a cost representing 10% or more of the total cost of intangible fixed assets:

No	Assets	Amortisation start date	Cost	Accumulated amortisation	Carrying amount	Note
1	HRM Management Software	23/12/2024	57,000,000	28,959,671	28,040,329	In use
2	Bravo 8 Accounting Software	18/06/2021	60,000,000	60,000,000	-	In use

12. Investment property

	01/01/2026 VND	Increase during the period VND	Decrease during the period VND	30/06/2026 VND
Historical cost	182,210,385,042	-	-	182,210,385,042
- Buildings and land use rights	167,148,134,997	-	-	167,148,134,997
- Infrastructure	15,062,250,045	-	-	15,062,250,045
Accumulated	(14,051,082,542)	(1,961,854,268)	-	(16,012,936,810)
- Buildings and land use rights	(13,169,812,351)	(1,791,201,548)	-	(14,961,013,899)
- Infrastructure	(881,270,191)	(170,652,720)	-	(1,051,922,911)
Carrying amount	168,159,302,500	-	(1,961,854,268)	166,197,448,232
- Buildings and land use rights	153,978,322,646	-	(1,791,201,548)	152,187,121,098
- Infrastructure	14,180,979,854	-	(170,652,720)	14,010,327,134

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

According to Vietnamese Accounting Standard No. 05 'Investment Properties', 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 accounting period is as follows:

	Cost	Accumulated depreciation	Carrying amount
Apec Aqua Park Bac Giang Project	88,698,222,809	(8,089,517,995)	80,608,704,814
04 Shophouse units	1,779,593,292	(129,359,289)	1,650,234,003
01 Condotel unit	2,109,365,096	(110,410,872)	1,998,954,224
OCT8 Basement	46,032,428,917	(5,063,567,185)	40,968,861,732
OCT8 Commercial Center	14,722,055,843	(1,146,082,031)	13,575,973,812
Bistro Area	10,023,172,191	(683,398,113)	9,339,774,078
Other infrastructure	14,031,607,470	(956,700,505)	13,074,906,965
Apec Mandala Wyndham Project	93,512,162,233	(7,923,418,815)	85,588,743,418
Basement	20,663,614,493	(1,909,138,284)	18,754,476,209
Hotel and operational area	71,817,905,165	(5,919,058,125)	65,898,847,040
Other infrastructure	1,030,642,575	(95,222,406)	935,420,169
Total	182,210,385,042	(16,012,936,810)	166,197,448,232

13. Short-term trade payables

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Apec Finance JSC	1,032,437,232	794,691,432
- IDJ Vietnam Investment JSC	43,768,177,551	43,740,263,983
- ICIC - Number 3 Investment and Construction JSC	766,160,281	766,160,281
- Solutions JSC	1,748,678,445	2,548,678,445
- Intelligent Techonology Services JSC	1,219,291,198	2,419,291,198
- Viet Tech Construction Glass Alluminum Co., Ltd	1,168,023,173	1,168,023,173
- ALC Corp	1,217,831,418	1,617,831,418
- CAG Facade JSC	-	853,389,155
- Consolidated Real Estate Investment JSC	3,022,930,762	-
- Others	8,337,662,404	8,298,100,420
Total	62,281,192,464	62,206,429,505
Trade payables to Related Parties (Details presented in Note VII.1)	44,528,638,415	44,500,724,847

14. Short-term advances from customers

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Da Hoi Project	4,773,842,067	4,773,842,067
- Phu Yen Condotel Project	25,531,462,604	24,807,162,638
- Phu Yen Shopcenter Project	254,396,976	254,396,976
- Bac Giang Project	1,373,260,983	-
- Mui Ne Project	337,787,036	337,787,036
Total	32,270,749,666	30,173,188,717

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

15. Taxes and other payables to the State Budget

	01/01/2026		Amount incurred during the period		30/06/2026	
	Payable	Receivable	Amount payable	Amount paid	Payable	Receivable
- Value Added Tax (VAT)	301,173,776	1,266,319,453	1,713,188,664	2,014,362,440	-	1,266,319,453
- Personal income tax	155,484,817	-	1,151,564,341	1,054,512,747	252,536,411	-
- Other taxes	-	-	74,769,005	74,769,005	-	-
Total	456,658,593	1,266,319,453	2,939,522,010	3,143,644,192	252,536,411	1,266,319,453

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

16. Loans and finance lease obligations

	30/06/2026	During the period		01/01/2026
	Amount	Increase	Decrease	Amount
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings	193,653,613,506	39,131,300,000	104,373,308,848	258,895,622,354
Short-term borrowings	135,380,022,354	34,091,800,000	49,691,300,000	150,979,522,354
- PVF-CAND Education JSC (1)	22,000,000,000	-	45,000,000,000	67,000,000,000
- APEC Land Hue JSC (2)	70,857,622,354	-	-	70,857,622,354
- Short-term loans from individuals (3)	42,522,400,000	34,091,800,000	4,691,300,000	13,121,900,000
Current portion of long-term borrowings from individuals (3)	58,273,591,152	5,039,500,000	54,682,008,848	107,916,100,000
b) Long-term borrowings	130,667,308,848	54,845,708,848	5,039,500,000	80,861,100,000
- Long-term loans from individuals (3)	130,667,308,848	54,845,708,848	5,039,500,000	80,861,100,000
Total	324,320,922,354	93,977,008,848	109,412,808,848	339,756,722,354

(1) Loan between PVF-CAND Education Joint Stock Company and Apec Investment Joint Stock Company under Loan Agreement No. 02/2025/HDVV/PVF-API dated November 2025. The 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) Loans mobilised 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 mobilised amount. As at 30 June 2026, no individual loans were overdue.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

17. Short-term accrued expenses

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Accrued expenses of Phu Yen Project	32,806,177,454	32,806,177,454
- Accrued expenses of Bac Giang Project	24,690,546,097	27,259,085,214
- Accrued expenses of Mui Ne Project	2,684,184,465	2,684,184,465
- Loan interest expenses	12,617,198,771	12,249,839,046
- Other expenses	656,124,400	-
Total	73,454,231,187	74,999,286,179
Accrued expenses to Related Parties (Details presented in Note VII.1)	53,827,878,981	53,565,057,063

18. Other payables

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Short-term	178,328,872,165	175,239,669,772
- Trade Union fees	237,922,703	253,474,719
- Social insurance, Health insurance, Unemployment insurance premiums	131,631,359	83,120
- Contribution capital received in projects (*)	127,853,312,017	127,616,115,072
+ Urban Area No. 5 Project, Tuc Duyen Ward	46,760,720,298	46,760,720,298
+ Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project	25,173,115,364	25,228,678,419
+ Thai Nguyen Plaza Project	45,442,013,450	45,442,013,450
+ Apec Aqua Park Bac Giang Project	1,706,601,784	1,413,841,784
+ Da Hoi Industrial Park Project - Bac Ninh	8,770,861,121	8,770,861,121
- Receipt of maintenance fees on behalf	24,723,465,016	24,279,294,122
+ Apec Aqua Park Bac Giang Project	6,854,027,907	6,703,496,904
+ Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project	17,869,437,109	17,575,797,218
- Deposits received for interior purchases of Mui Ne Project	112,370,000	112,370,000
- Security deposits received	1,635,000,000	1,105,000,000
- Other Payables	23,635,171,070	21,873,332,739
b. Long-term	46,018,404,475	46,018,404,475
- Security deposits received	46,018,404,475	46,018,404,475
+ An Phat Land., JSC	45,860,005,476	45,860,005,476
+ Other deposits and security deposits	158,398,999	158,398,999
Total	224,347,276,640	221,258,074,247
Other payables to Related Parties (Details presented in Note VII.1)	25,083,636,513	25,133,517,335

(*) Funds contributed by organisations 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.

19. Owner's equity

a. Changes in owner's equity

Items	Share capital	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND
01/01/2025	840,839,760,000	40,042,796,610	880,882,556,610
- Profit for the prior year	-	10,979,573,935	10,979,573,935
31/12/2025	840,839,760,000	51,022,370,545	891,862,130,545
01/01/2026	840,839,760,000	51,022,370,545	891,862,130,545
- Loss for the current period	-	(51,119,092,374)	(51,119,092,374)
30/06/2026	840,839,760,000	(96,721,829)	840,743,038,171

b. Shares

	30/06/2026	01/01/2026
	Shares	Shares
- Number of shares registered for issuance	84,083,976	84,083,976
- Number of shares issued to the public	84,083,976	84,083,976
+ <i>Ordinary shares</i>	84,083,976	84,083,976
- Number of outstanding shares	84,083,976	84,083,976
+ <i>Ordinary shares</i>	84,083,976	84,083,976
<i>Par value per share (VND/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

	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
	VND	VND
- Revenue from sale of real estate	-	142,850,770,923
+ <i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	-	126,292,097,617
+ <i>Apec Mandala Wyndham Bac Giang Project</i>	-	16,558,673,306
- Revenue from investment property operations	3,352,929,382	2,692,440,006
- Revenue from sale of goods	-	36,435,184
Total	3,352,929,382	145,579,646,113
Revenue from Related Parties (Details presented in Note VII.1)	295,434,246	4,863,790,362

2. Cost of goods sold

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Cost of real estate sold	-	77,547,706,265
+ <i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	-	58,854,710,643
+ <i>Apec Mandala Wyndham Bac Giang Project</i>	-	18,692,995,622
- Cost of services rendered	455,974,704	455,974,704
- Cost of investment property business	13,150,379,637	11,722,931,005
- Cost of merchandise sold	-	58,337,913
Total	13,606,354,341	89,784,949,887

3. Financial income

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Bank interest income	397,124,476	2,298,034,335
- Loan interest income	295,434,246	5,243,903,124
Total	692,558,722	7,541,937,459

4. Financial expenses

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Interest expense	13,210,379,385	13,170,577,586
- Commercial discounts	-	45,332,629
- Provision for devaluation of trading securities and investment losses	12,616,960,280	12,547,963,512
- Arrangement fees	2,907,280,800	407,616,067
Total	28,734,620,465	26,171,489,794

5. Selling expenses

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Tools and equipment expenses	-	1,012,631
- Commission expenses	-	16,874,896,675
- Outsourced service expenses	197,913,676	3,108,538,099
- Other expenses	23,037,037	-
Total	220,950,713	19,984,447,405

6. General and administrative expenses

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Administrative staff expenses	10,240,565,892	7,545,182,922
- Administrative materials expenses	15,977,269	21,169,993
- Office equipment and supplies expenses	16,928,376	26,173,702
- Fixed asset depreciation expenses	146,783,057	157,632,269
- Taxes, charges, fees	2,493,786	4,011,000
- External service expenses	2,288,176,868	1,268,571,324
- Other cash expenses	753,083,003	742,144,917
Total	13,464,008,251	9,764,886,127

7. Operating costs by nature

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Raw material expenses	15,977,269	-
- Labour expenses	10,240,565,892	7,545,182,922
- Tools, instruments and supplies expenses	16,928,376	-
- Fixed asset depreciation expenses	3,022,839,487	2,999,506,037
- Taxes, charges, fees	2,493,786	-
- External service expenses	13,216,388,455	24,070,317,301
- Other cash expenses	776,120,040	865,903,775
Total	27,291,313,305	35,480,910,035

8. Other income

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Contract penalty income	315,332,055	-
- Electricity and water charges collected on behalf	35,267,874	-
- Transfer fee	294,626,782	931,768,351
- Other income	318,135,720	88,202,869
Total	963,362,431	1,019,971,220

9. Other expenses

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Advertising and commission expenses	-	1,015,948,216
- Administrative penalties	-	506,593,811
- Land rental expenses	27,000,000	79,000,000
- Other expenses	75,009,139	1,073,848,237
Total	102,009,139	1,659,442,048

10. Current corporate income tax expense

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
Profit before tax	(51,119,092,374)	6,776,339,531
Adjustments increasing taxable profit	14,085,401,568	2,023,242,634
- Non-deductible expenses	875,022,183	1,015,948,216
- Non-deductible interest expenses under Decree No.132/2020/ND-CP	13,210,379,385	1,007,294,418
Taxable income for the period	(37,033,690,806)	8,799,582,165
- Income from real estate business	-	23,101,659,400
- Income from other activities	(37,033,690,806)	(14,302,077,235)
Loss carried forward from prior years	-	-
Assessable profit/(Tax losses to be carried forward)	(37,033,690,806)	8,799,582,165
- Real estate business	-	23,101,659,400
- Other activities	(37,033,690,806)	(14,302,077,235)
Corporate Income Tax rate	20%	20%
Estimated corporate income tax payable for the period	-	4,620,331,880
- Corporate Income Tax (CIT) on real estate business	-	4,620,331,880
Current Corporate Income Tax expense	-	4,620,331,880

11. Basic earnings per share

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

VII. OTHER INFORMATION

1. Transactions and balances with Related Parties

Related parties	Relationship
- Apec Land Hue JSC	Subsidiary
- Apec Tuc Duyen Investment JSC	Subsidiary
- Dubai International Investment JSC	Subsidiary
- E-Academy Education JSC	Subsidiary
- UEP Education Group Corporation	Subsidiary
- Mera AI Telecom JSC	Subsidiary
- Kim Boi Trade and Travel JSC	Associate
- PVF - CAND Education JSC	Associate
- Dream Vina Works JSC	Associate of a subsidiary
- Diem Thuy Infrastructure Construction Investment JSC	Entities with common key management personnel
- IDJ Investment JSC	Entities with common key management personnel
- Contana Group JSC	Entities with common key management personnel
- Mandala Healthcare and Medical Resort Services JSC	Entities with common key management personnel
- Apec Group JSC	Related parties of key management
- Apec Securities JSC	Related parties of key management

Remuneration of the Board of Directors, Board of Supervisors and General Director

	Title	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
Mr. Nguyen Manh Cuong	Chairman (from 10/06/2026)	-	-
Mr. Nguyen Duc Quan	Chairman (until 10/06/2026)	133,774,681	60,000,000
	Member of the Board of Directors (from 10/06/2026)		
Mrs. Nguyen Do Hoang Lan	Member of the Board of Directors	35,000,000	174,341,675
Mr. Dinh Quoc Duc	Member of the Board of Directors (until 10/06/2026)	-	30,000,000
Mr. Ho Xuan Vinh	Member of the Board of Directors	5,000,000	30,000,000
Mrs. Nguyen Thi Ngoc Ha	Head of the Board of Supervisors	-	18,000,000
Mrs. Nguyen Thi Thom	Member of the Board of Supervisors (from 20/05/2025)	252,557,434	4,000,000
Mrs. Dinh Thi Thu Hang	Member of the Board of Supervisors	2,000,000	12,000,000
Mrs. Nguyen Phuong Dung	General Director	337,549,000	266,460,377
Total		765,881,115	594,802,052

Transactions with related parties

	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
	VND	VND
Revenue from related parties	295,434,246	4,863,790,362
- Dream Works Vietnam JSC	-	36,435,184
- Mandala Healthcare and Medical Resort Services JSC	145,315,068	-
- Mera AI Telecom JSC	150,119,178	-
- Apec Group JSC	-	4,189,917,808
- Kim Boi Trade and Travel JSC	-	637,437,370
Purchase of goods with related parties	921,312,063	-
- Apec Securities JSC	300,773	-
- Apec Land Hue JSC	262,821,918	-
- IDJ Investment JSC	658,189,372	-

Balance with related parties

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trade receivables from Related Parties	41,641,199,919	41,641,199,919
- Kim Boi Trade and Travel JSC	3,243,667,323	3,243,667,323
- IDJ Investment JSC	38,397,532,596	38,397,532,596
Other receivables from Related Parties	133,824,926,516	133,679,611,448
- E-Academy Education JSC	3,444,878	3,444,878
- Kim Boi Trade and Travel JSC	941,629,583	941,629,583
- Mandala Healthcare and Medical Resort Services JSC	145,315,068	-
- Apec Group JSC	132,734,536,987	132,734,536,987
Trade payables to Related Parties	44,528,638,415	44,500,724,847
- Apec Securities JSC	660,000,000	660,000,000
- IDJ Investment JSC	43,768,177,551	43,740,263,983
- Apec Group JSC	100,460,864	100,460,864
Other payables to Related Parties	25,083,636,513	25,133,517,335
- Mera AI Telecom JSC	150,119,178	-
- IDJ Investment JSC	5,137,254,321	5,137,254,321
- Apec Group JSC	19,796,263,014	19,996,263,014
Loan receivables from Related Parties	13,478,500,000	8,678,500,000
- Apec Securities JSC	678,500,000	678,500,000
- Mandala Healthcare and Medical Resort Services JSC	6,000,000,000	-
- Mera AI Telecom JSC	6,800,000,000	8,000,000,000

Balances with related parties (cont'd)

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Accrued expenses to Related Parties	53,827,878,981	53,565,057,063
- Apec Land Hue JSC	8,950,575,343	8,687,753,425
- Dubai International Investment JSC	246,082,192	246,082,192
- IDJ Investment JSC	44,631,221,446	44,631,221,446
Loans from Related Parties	92,857,622,354	137,857,622,354
- Apec Land Hue JSC	70,857,622,354	70,857,622,354
- PVF - CAND Education JSC	22,000,000,000	67,000,000,000

2. Operating lease assets

As at 30 June 2026, the future minimum lease payments receivable under non-cancellable operating lease contracts are as follows:

Operating lease assets include:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- From under 1 year	5,016,000,000	5,016,000,000
- From 1 to 5 years	7,524,000,000	10,032,000,000
Total	12,540,000,000	15,048,000,000

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.

3. Operating lease commitments

As at 30 June 2026, the future minimum lease payments payable under non-cancellable operating lease contracts are as follows:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Under 1 year	8,980,524,413	15,173,654,016
- From 1 to 5 years	14,107,129,242	22,362,917,878
Total	23,087,653,655	37,536,571,894

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 11,112,202,576. 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 1,683,778,130. 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 292,815,989. The lease term is 5 years from the commencement date of the condominium rental program (11 April 2025), with an agreed interest rate of 8% per annum applied to the value of the apartment (excluding VAT).
- Leases from owners of 62 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.

4. Comparative figures

Comparative figures in the interim separate financial statements for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026 represent the numbers in the separate financial statements for the financial year ended 31 December 2025, which were audited, and the interim separate financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, which were reviewed, after representation and reclassification to conform with the new presentation requirements under Circular No. 99/2025/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 27 October 2025 (effective from 01 January 2026).

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

Main reclassified line items include:

Figures according to Circular No. 200/2014/TT-BTC **Reclassified figures** **Figures according to Circular No. 99/2025/TT-BTC**

A. SEPARATE BALANCE SHEET

A. SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITIONS

Items	Code	31/12/2025 VND	Changes VND	Items	Code	01/01/2026 VND
Cash equivalents	112	22,000,000,000	36,054,794	Cash equivalents	112	22,036,054,794
Held-to-maturity investments	123	41,315,412,278	8,954,313,374	Short-term held-to-maturity investments	123	50,269,725,652
Short-term loan receivables	135	8,678,500,000	(8,678,500,000)			-
			(678,500,000)	Provision for short-term held-to-maturity investments	124	(678,500,000)
Other short-term receivables	136	52,547,214,676	(311,868,168)	Other short-term receivables	135	52,235,346,508
Provision for doubtful short-term receivables	137	(4,900,006,156)	678,500,000	Provision for doubtful short-term receivables	136	(4,221,506,156)
			656,640,000	Dividends and profit distribution	313	656,640,000
Other short-term payables	320	175,896,309,772	(656,640,000)	Other short-term payables	320	175,239,669,772

B. INTERIM SEPARATE INCOME STATEMENT

B. INTERIM SEPARATE INCOME STATEMENT

Items	Code	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	Changes VND	Items	Code	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
Include: Interest expenses	23	13,170,577,586	407,616,067	Include: Borrowing costs	24	13,578,193,653

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a-DN

Figures according to Circular No. 200/2014/TT-BTC

Reclassified
figures

Figures according to Circular No. 99/2025/TT-BTC

C. INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

C. INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

Items	Code	From 01/01/2025 to 30/06/2025	Changes	Items	Code	From 01/01/2025 to 30/06/2025
		VND	VND			VND
Interest expenses	06	13,170,577,586	407,616,067	Borrowing costs	06	13,578,193,653
Interest expenses paid	14	(13,002,135,780)	(407,616,067)	Borrowing costs paid	14	(13,409,751,847)

5. Events after the end of the accounting period

There have been no material events occurring after the reporting date that require adjustments to, or disclosures in the separate financial statements.

Approved, 26 August 2026

Preparer



Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant



Tran Thuy Ha

General Director



Nguyen Phuong Dung

