

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 53

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi là “Nhóm Công ty”) đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 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, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập Báo cáo này 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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/06/2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Nhóm 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 một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Nhóm Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Phương Dung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Số: 986/2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 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 hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 26 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 53 bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất 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, 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 được tất cả các vấn đề 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 2.0561/25/TC-AC ngày 29/08/2025.



Hà Minh Long

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.480.060.260.692	1.440.969.527.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	82.582.739.601	70.815.289.412
Tiền	111		52.497.568.368	30.779.234.618
Các khoản tương đương tiền	112		30.085.171.233	40.036.054.794
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	260.436.015.135	264.648.040.013
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		259.348.193.642	263.466.701.870
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(678.500.000)	(678.500.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		263.133.134.152	268.494.875.245
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	156.961.422.690	180.278.566.275
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	67.184.423.978	37.113.060.659
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	42.389.193.245	57.134.278.177
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(3.401.905.761)	(6.031.029.866)
Hàng tồn kho	140	V.7	838.853.933.083	804.474.237.479
Hàng tồn kho	141		838.853.933.083	804.474.237.479
Tài sản ngắn hạn khác	160		35.054.438.721	32.537.084.851
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	17.078.502.885	16.956.261.132
Thuế GTGT được khấu trừ	162		15.968.367.388	14.314.504.266
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		2.007.568.448	1.266.319.453

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

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		680.837.506.177	754.230.820.648
Các khoản phải thu dài hạn	210		182.106.304.085	223.241.965.265
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	178.154.351.104	217.376.173.852
Tài sản cố định	220		21.927.453.287	22.730.591.188
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	21.228.642.683	22.469.908.813
- Nguyên giá	222		36.767.441.814	36.767.441.814
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.538.799.131)	(14.297.533.001)
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	698.810.604	260.682.375
- Nguyên giá	228		1.213.304.000	673.304.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(514.493.396)	(412.621.625)
Bất động sản đầu tư	240	V.11	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)
Tài sản dở dang dài hạn	250		65.272.776.880	62.613.399.865
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.12	65.272.776.880	62.613.399.865
Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	230.586.065.965	262.604.345.365
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		226.034.525.965	258.052.805.365
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		(9.500.000.000)	(9.500.000.000)
Tài sản dài hạn khác	270		14.747.457.728	14.881.216.465
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	12.743.285.799	12.759.152.069
Lợi thế thương mại	279		2.004.171.929	2.122.064.396
TỔNG TÀI SẢN	280		2.160.897.766.869	2.195.200.347.648

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

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.289.307.008.733	1.268.821.178.421
Nợ ngắn hạn	310		1.094.727.233.546	1.132.929.638.714
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	74.278.058.055	77.193.307.629
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	52.896.818.501	51.159.039.615
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	939.892.633	4.680.986.126
Phải trả người lao động	315		2.640.284.413	3.317.237.514
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	172.195.008.329	164.223.396.031
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		-	46.363.636
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	160.716.933.539	155.705.428.501
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	630.305.608.180	675.849.249.766
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		97.989.896	97.989.896
Nợ dài hạn	330		194.579.775.187	135.891.539.707
Phải trả dài hạn khác	338	V.17	46.018.404.475	46.018.404.475
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18	136.848.302.634	80.861.100.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.19	11.713.068.078	9.012.035.232
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.20	871.590.758.136	926.379.169.227
Vốn góp của chủ sở hữu	411		840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		840.839.760.000	840.839.760.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(1.692.973.908)	52.202.091.271
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		52.202.091.271	43.526.456.028
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(53.895.065.179)	8.675.635.243
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		32.443.972.044	33.337.317.956
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.160.897.766.869	2.195.200.347.648

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 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	4.201.980.919	145.617.931.314
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	2.777.778
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	4.201.980.919	145.615.153.536
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	14.341.849.805	89.816.726.406
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(10.139.868.886)	55.798.427.130
Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	9.985.998.322	12.395.117.025
Chi phí tài chính	23	VI.4	29.493.875.076	25.923.890.399
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	24		29.400.358.426	25.803.807.070
Chi phí bán hàng	25	VI.5	234.459.972	20.104.262.575
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	23.842.099.834	14.202.143.283
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		981.720.600	(770.157.824)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(52.742.584.846)	7.193.090.074
Thu nhập khác	31		1.142.577.653	1.210.056.972
Chi phí khác	32		221.297.646	1.703.821.112
Lợi nhuận khác	40		921.280.007	(493.764.140)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(51.821.304.839)	6.699.325.934
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		66.073.406	4.709.279.846
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.8	2.701.032.846	2.494.642.562
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(54.588.411.091)	(504.596.474)
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(53.895.065.179)	(88.218.192)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(693.345.912)	(416.378.282)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	(640,97)	(1,05)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	(640,97)	(1,05)

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 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
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(51.821.304.839)	6.699.325.934
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.443.546.355	3.215.817.173
Các khoản dự phòng	03		(3.517.328.055)	74.750.700
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(9.924.065.049)	(12.373.214.296)
Chi phí đi vay	06		29.400.358.426	25.803.807.070
Các điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		(32.418.793.162)	23.420.486.581
trước thay đổi vốn lưu động				
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		46.982.157.565	(22.101.861.872)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(34.439.072.643)	25.116.147.169
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể	11		42.860.143.912	16.929.794.676
lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh				
nghiệp phải nộp)				
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(95.175.442)	4.339.803.694
Chi phí đi vay đã trả	14		(20.281.913.827)	(16.540.632.274)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(117.431.614)	(1.565.904.850)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(21.340.104)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	20		2.468.574.685	29.597.833.124
doanh				
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và	21		(3.210.163.982)	(1.033.347.656)
các tài sản dài hạn khác				
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	(21.902.729)
và các tài sản dài hạn khác				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(155.360.500.000)	(121.800.000.000)
của đơn vị khác				
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ	24		114.626.702.278	91.500.000.000
nợ của đơn vị khác				
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận	27		9.799.276.160	6.705.904.311
được chia				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu	30		(34.144.685.544)	(24.649.346.074)
tư				

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**(Theo phương pháp gián tiếp)***Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 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
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		216.335.694.484	128.724.127.155
Tiền trả nợ gốc vay	34		(172.892.133.436)	(163.437.295.608)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		43.443.561.048	(34.713.168.453)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		11.767.450.189	(29.764.681.403)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	70.815.289.412	119.293.475.919
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	82.582.739.601	89.528.794.516

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng



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.

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

Vốn điều lệ Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 840.839.760.000 đồng được chia thành 84.083.976 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần.

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

Số lượng người lao động

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) tại ngày 30/06/2026 là 72 người (tại ngày 01/01/2026 là 72 người).

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 đã được soát xét của Nhóm 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 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất (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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30/06/2026. Do đó, số liệu sau khi phân loại lại hoàn toàn có thể so sánh được.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 6 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này, bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	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%
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 kỳ kế toán:

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

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

Tên Công ty đầu tư	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết và lợi ích	
		30/06/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Kinh doanh nội thất	25,08%	25,08%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Đầu tư, kinh doanh bất động sản và nghỉ dưỡng	48,47%	48,47%
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	26,00%	48,00%

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC; Các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính; Và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con).

Nhóm Công ty được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Nhóm Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp để nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Nhóm Công ty cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện đang có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Nhóm Công ty.

Thời điểm bắt đầu và chấm dứt hợp nhất

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày Nhóm Công ty đạt được quyền kiểm soát đối với công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Nhóm Công ty, được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chỉ hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Phương pháp kế toán hợp nhất kinh doanh

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

Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Xác định và phân bổ lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ tương ứng với phần sở hữu của công ty mẹ. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

Định kỳ, Nhóm Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con; nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 Nhóm 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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Nhóm 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.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

Trong trường hợp một công ty thành viên của Nhóm Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên doanh, liên kết, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần lợi ích của Nhóm Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- 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.

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ của Nhóm Công ty bao gồm:

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 thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào 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 kỳ.

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

Loại tài sản	Số năm khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50
- Máy móc, thiết bị	03 - 05
- Phương tiện vận tải	10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03
- Tài sản cố định khác	03 - 15

Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào 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 năm.

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

Bất động sản đầu tư

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong 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 Nhóm Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Trường hợp công trình, hạng mục công trình mà Nhóm Công ty đang đầu tư xây dựng hoặc hợp tác kinh doanh để đầu tư xây dựng nhưng không thể tiếp tục triển khai được dự án thì Nhóm Công ty căn cứ vào tình hình thực tiễn để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ bản đã bỏ ra, phân chênh lệch nếu có sẽ được hạch toán vào kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty trong kỳ.

Các khoản nợ phải trả, chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty;
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước;
- Phải trả cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Vay và chi phí đi vay

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

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

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

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 Nhóm Công ty được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm các điều kiện sau:

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

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ; 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 Nhóm Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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 năm 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.

Thuế

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

Thuế Thu nhập hiện hành

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

Thuế Thu nhập hoãn lại

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

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

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

- Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

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

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

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 bộ phận

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Tiền mặt	15.576.789	1.981.789
- Tiền gửi không kỳ hạn	52.481.991.579	30.777.252.829
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	50.297.744.187	28.977.568.686
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	109.143.346	109.389.602
+ Các ngân hàng khác	2.075.104.046	1.690.294.541
- Tương đương tiền (*)	30.085.171.233	40.036.054.794
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	27.000.000.000	40.000.000.000
+ Các ngân hàng khác	3.000.000.000	-
+ Lãi dự thu	85.171.233	36.054.794
Cộng	82.582.739.601	70.815.289.412

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026				01/01/2026			
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu niêm yết	3.924.805.000	1.272.287.000	(2.652.518.000)	3.924.805.000	1.365.803.650	(2.559.001.350)	3.924.805.000	(2.559.001.350)
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	1.269.560.000	(2.651.140.000)	3.920.700.000	1.362.910.000	(2.557.790.000)	3.920.700.000	(2.557.790.000)
- Ngân hàng TMCP Việt Nam	4.105.000	2.727.000	(1.378.000)	4.105.000	2.893.650	(1.211.350)	4.105.000	(1.211.350)
Cổ phiếu không niêm yết (*)	2.839.310.000	494.034.493	(2.345.275.507)	2.839.310.000	494.034.493	(2.345.275.507)	2.839.310.000	(2.345.275.507)
- Công ty Cổ phần Len Hà Đông	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)	2.138.120.000	(2.138.120.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco	701.190.000	494.034.493	(207.155.507)	701.190.000	494.034.493	(207.155.507)	701.190.000	(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)	6.764.115.000	(4.904.276.857)

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	229.214.942.958	229.214.942.958	255.317.411.870	255.317.411.870
+ Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam	203.770.000.000	203.770.000.000	218.270.000.000	218.270.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	19.740.000.000	19.740.000.000	19.740.000.000	19.740.000.000
+ Ngân hàng khác	1.500.000.000	1.500.000.000	12.195.412.278	12.195.412.278
+ Lãi dự thu	4.204.942.958	4.204.942.958	5.111.999.592	5.111.999.592
- Cho vay	30.133.250.684	29.454.750.684	8.149.290.000	7.470.790.000
+ Ông Võ Quang Hưng	22.300.000.000	22.300.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Các đối tượng khác	6.778.500.000	6.100.000.000	3.149.290.000	2.470.790.000
+ Lãi dự thu	1.054.750.684	1.054.750.684	-	-
Cộng	259.348.193.642	258.669.693.642	263.466.701.870	262.788.201.870
				(678.500.000)

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng được gửi tại các Ngân hàng Thương mại có phần với lãi suất từ 4,0% - 5,0%/năm.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc		Giá gốc	
	VND	Giá trị theo PP VCSH VND	VND	Giá trị theo PP VCSH VND
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	191.942.160.000	187.034.525.965	191.942.160.000	186.052.805.365
- Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	39.000.000.000	39.000.000.000	72.000.000.000	72.000.000.000
Cộng	240.942.160.000	226.034.525.965	273.942.160.000	258.052.805.365

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 trình lập hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết và lợi ích	
		30/06/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	25,08%	25,08%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Thôn Mớ Đá, xã Kim Bôi, tỉnh Phú Thọ	48,47%	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	26,00%	48,00%

PHÒNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THUẾ

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

d) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	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	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
- Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)	(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)	(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	14.051.540.000	4.551.540.000	(9.500.000.000)	14.051.540.000	4.551.540.000	(9.500.000.000)	(9.500.000.000)	

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

Tên Công ty đầu tư	Nơi thành lập hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết và lợi ích	
		30/06/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	19,00%	19,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Khách Sạn và Dịch Vụ Mandala	Tầng M, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	19,00%	19,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà Nội	Số 156 ngõ Xã Đàn II, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	5,20%	5,20%

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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	156.961.422.690	(553.477.095)	180.278.566.275	(553.477.095)
- Dự án Royal Park Huế	61.635.337.505	-	76.543.968.397	-
- 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	4.605.262.600	(553.477.095)	6.762.030.415	(553.477.095)
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	160.913.375.671	(553.477.095)	186.144.357.688	(553.477.095)

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
- Công ty TNHH Công nghệ AZT Việt Nam	32.792.001.000	-	20.040.100.300	-
- 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	28.047.303.826	(1.129.361.000)	17.072.960.359	(1.129.361.000)
Cộng	67.184.423.978	(1.129.361.000)	37.113.060.659	(1.129.361.000)

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	42.389.193.245	(1.719.067.666)	57.134.278.177	(4.348.191.771)
- Tạm ứng	19.514.277.150	(1.373.160.085)	16.732.605.278	(1.373.160.085)
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	4.294.724.582	-	11.479.283.582	-
- Các khoản phải thu khác	18.580.191.513	(345.907.581)	28.922.389.317	(2.975.031.686)
+ Công ty Cổ phần 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 - Hợp tác kinh doanh các dự án Nhà máy rác thải (1)	-	-	7.944.624.105	(1.994.624.105)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (1)	6.000.000.000	-	-	-
+ Thuế TNDN tạm nộp 1% của BĐS	5.306.129.532	-	5.082.711.606	-
+ Các khoản khác	5.787.288.434	(345.907.581)	7.717.773.387	(980.407.581)
Dài hạn	178.154.351.104	-	217.376.173.852	-
- Ký cược, ký quỹ	14.532.768.414	-	53.754.591.162	-
+ Ký quỹ thực hiện Dự án Dubai Ninh Thuận tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận (nay hợp nhất vào Sở tài chính tỉnh Khánh Hòa)	-	-	39.221.822.748	-
+ Công ty Truyền tải điện 1 - Chi nhánh Tổng Công ty Truyền tải Điện Quốc gia (2)	12.491.518.414	-	12.491.518.414	-
+ Ký cược, ký quỹ khác	2.041.250.000	-	2.041.250.000	-
- Các khoản phải thu khác	163.621.582.690	-	163.621.582.690	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Hợp tác kinh doanh Dự án Mương Lò (3)	132.463.444.960	-	132.463.444.960	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - Ủy thác đầu tư (4)	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên - Hợp tác kinh doanh tại Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên (5)	19.158.137.730	-	19.158.137.730	-
Cộng	220.543.544.349	(1.719.067.666)	274.510.452.029	(4.348.191.771)

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

- (1) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên từ chuyển nhượng khoản góp vốn theo các 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.
- (2) Khoản đặt cọc tại Công ty Truyền tải điện 1 - Chi nhánh Tổng Công ty Truyền tải Điện Quốc gia nhằm mục đích tham gia đấu giá tài sản là cáp quang thuộc Dự án Hệ thống truyền tải điện của Công ty Truyền tải Điện 1, gồm Lô số 1 (Đường dây 500kV Bắc – Nam mạch 1) và Lô số 52 (Đường dây 500kV Tây Hà Nội – Thường Tín).
- (3) 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 II/2028. 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.
- (4) 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 chúng 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.
- (5) 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.

VI ★ P.Đ. ★

★ M.S.D.A. ★

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

6. 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 khách hàng	553.477.095		-		(553.477.095)		553.477.095	
- 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	
- Các đối tượng khác	340.000.000		-		(340.000.000)		340.000.000	
Trả trước cho người bán	1.129.361.000		-		(1.129.361.000)		1.129.361.000	
- Công ty Cổ phần 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	1.719.067.666		-		(1.719.067.666)		10.348.191.771	
- Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	-		-		-		7.994.624.105	
- Các khoản phải thu tại Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	1.469.523.710		-		(1.469.523.710)		1.469.523.710	
- Các đối tượng khác	249.543.956		-		(249.543.956)		884.043.956	
Cộng	3.401.905.761		-		(3.401.905.761)		12.031.029.866	
							6.000.000.000	
								(6.031.029.866)

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	717.835.715.935	-	683.302.986.325	-
+ Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	117.465.953.665	-	117.083.886.908	-
+ Dự án The Parc One Bắc Giang	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 Royal Park Huế	348.564.843.254	-	340.510.978.104	-
+ Dự án Dubai Ninh Thuận	43.780.376.668	-	46.582.128.166	-
+ Các Dự án khác	17.702.874.374	-	18.286.273.920	-
- 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	5.525.729.211	-	5.808.822.246	-
- Hàng hóa nội thất	12.493.406.668	-	12.493.406.668	-
- Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	130.059.029	-	-	-
Cộng	838.853.933.083	-	804.474.237.479	-

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	17.078.502.885	16.956.261.132
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	19.151.396	46.909.643
- Chi phí môi giới bán căn hộ	16.909.351.489	16.909.351.489
- Các khoản khác	150.000.000	
Dài hạn	12.743.285.799	12.759.152.069
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	420.340.493	516.479.133
- Chi phí hoa hồng môi giới, thưởng bán hàng	12.302.326.970	12.187.725.436
+ Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	-	2.367.319
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	12.032.450.393	11.991.390.429
+ Dự án khác	269.876.577	193.967.688
- Các khoản khác	20.618.336	54.947.500
Cộng	29.821.788.684	29.715.413.201

9. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2026	673.304.000	673.304.000
- Mua trong kỳ	540.000.000	540.000.000
30/06/2026	1.213.304.000	1.213.304.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2026	(412.621.625)	(412.621.625)
- Khấu hao trong kỳ	(101.871.771)	(101.871.771)
30/06/2026	(514.493.396)	(514.493.396)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2026	260.682.375	260.682.375
30/06/2026	698.810.604	698.810.604

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2026	20.802.922.115	6.645.560.875	4.716.113.526	468.485.516	4.134.359.782	36.767.441.814
30/06/2026	20.802.922.115	6.645.560.875	4.716.113.526	468.485.516	4.134.359.782	36.767.441.814
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2026	(8.307.248.228)	(627.855.163)	(3.623.295.073)	(468.485.516)	(1.270.649.021)	(14.297.533.001)
- Khấu hao trong kỳ	(577.508.395)	(408.639.726)	(153.301.225)	-	(101.816.784)	(1.241.266.130)
30/06/2026	(8.884.756.623)	(1.036.494.889)	(3.776.596.298)	(468.485.516)	(1.372.465.805)	(15.538.799.131)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2026	12.495.673.887	6.017.705.712	1.092.818.453	-	2.863.710.761	22.469.908.813
30/06/2026	11.918.165.492	5.609.065.986	939.517.228	-	2.761.893.977	21.228.642.683

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 939.134.425 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 601.406.425 đồng).

Chi tiết danh mục tài sản cố định hữu hình có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Ghi chú
1	Giá trị khu dịch vụ dự án Đa Hội (bể bơi, gym, nhà mẫu...)	18.238.988.174	6.383.645.856	11.855.342.318	Đang sử dụng
2	Hệ thống bãi đỗ xe cơ khí	5.813.111.279	387.540.756	5.425.570.523	Đang sử dụng

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

11. 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

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 VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
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

12. 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	6.572.139.609	6.572.139.609	3.912.762.594	3.912.762.594
Cộng	65.272.776.880	65.272.776.880	62.613.399.865	62.613.399.865

(*) 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a – DN/HN

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam	44.956.784.008	44.928.870.440
- Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế	2.594.530.766	5.445.345.424
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Hoàng Phú	2.753.645.718	-
- Các đối tượng khác	23.973.097.563	26.819.091.765
Cộng	74.278.058.055	77.193.307.629

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Khách hàng mua bất động sản	52.896.818.501	51.159.026.611
+ Dự án Royal Park Huế	20.626.068.835	20.985.837.894
+ Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	1.373.260.983	25.061.559.614
+ Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	25.785.859.580	4.773.842.067
+ Dự án Đa Hội	4.773.842.067	337.787.036
+ Dự án Mũi Né	337.787.036	-
- Các đối tượng khác	-	13.004
Cộng	52.896.818.501	51.159.039.615

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn/phải thu Nhà nước	Số phát sinh trong kỳ					
	01/01/2026				30/06/2026	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
- Thuế GTGT phải nộp	301.173.776	1.266.319.453	1.713.188.664	2.014.362.440	-	1.266.319.453
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.791.541.143	-	66.073.406	4.532.790.138	66.073.406	741.248.995
- Thuế thu nhập cá nhân	588.271.207	-	1.756.447.325	1.470.899.305	873.819.227	-
- Các loại thuế khác	-	-	159.769.005	159.769.005	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	300.000.000	300.000.000	-	-
Cộng	4.680.986.126	1.266.319.453	3.995.478.400	8.477.820.888	939.892.633	2.007.568.448

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	111.357.975.913	101.473.948.898
- 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 khác	656.124.400	-
Cộng	172.195.008.329	164.223.396.031

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

17. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Kinh phí Công đoàn	243.950.069	259.244.546
- Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm	140.321.196	83.120
- Nhận tiền góp vốn các dự án(*)	127.853.312.017	127.619.188.862
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên</i>	<i>46.760.720.298</i>	<i>46.760.720.298</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>25.173.115.364</i>	<i>25.228.678.419</i>
<i>Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên</i>	<i>45.442.013.450</i>	<i>45.442.013.450</i>
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	<i>1.706.601.784</i>	<i>1.413.841.784</i>
<i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội</i>	<i>8.770.861.121</i>	<i>8.773.934.911</i>
- Thu hộ kinh phí bảo trì	24.723.465.016	24.279.294.122
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	<i>6.854.027.907</i>	<i>6.703.496.904</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>17.869.437.109</i>	<i>17.575.797.218</i>
- Nhận đặt cọc mua nội thất Dự án Mũi Né	112.370.000	112.370.000
- Nhận ký quỹ ký cược	1.835.000.000	1.421.126.093
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.808.515.241	2.014.121.758
Cộng	160.716.933.539	155.705.428.501

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

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

b. Dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Nhận đặt cọc mua bất động sản Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên	45.860.005.476	45.860.005.476
- Nhận ký quỹ ký cược	158.398.999	158.398.999
Cộng	46.018.404.475	46.018.404.475

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

18. Vay và nợ thuế tài chính

	30/06/2026	Trong kỳ		01/01/2026
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	630.305.608.180	172.348.491.850	217.892.133.436	675.849.249.766
Vay ngắn hạn	572.032.017.028	167.308.991.850	163.210.124.588	567.933.149.766
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND (1)	34.000.000.000	12.000.000.000	45.000.000.000	67.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân (2)	152.837.118.346	112.866.246.519	112.518.824.588	152.489.696.415
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	13.050.362.369	558.843.955	-	12.491.518.414
- Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và dịch vụ y tế nghi dưỡng Mandala	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	2.000.000.000	3.000.000.000	1.000.000.000	-
- Vay ngắn hạn cá nhân phục vụ đầu tư	325.000.000	-	-	325.000.000
- Vay ngắn hạn các cá nhân phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh (4)	323.297.136.313	792.101.376	-	322.505.034.937
- Vay ngắn hạn các cá nhân khác (5)	42.522.400.000	34.091.800.000	4.691.300.000	13.121.900.000
Vay dài hạn đến hạn trả	58.273.591.152	5.039.500.000	54.682.008.848	107.916.100.000
- Vay dài hạn các cá nhân khác (5)	58.273.591.152	5.039.500.000	54.682.008.848	107.916.100.000
b) Vay dài hạn	136.848.302.634	61.026.702.634	5.039.500.000	80.861.100.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (6)	6.180.993.786	6.180.993.786	-	-
- Vay dài hạn các cá nhân khác (5)	130.667.308.848	54.845.708.848	5.039.500.000	80.861.100.000
Cộng	767.153.910.814	233.375.194.484	222.931.633.436	756.710.349.766

Trong đó, Vay từ các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số VII.1.

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

- (1) Khoản vay Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND bởi Công ty mẹ và Công ty Cổ phần APEC Land Huế, không có lãi suất và tài sản đảm bảo.
- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân của Công ty Cổ phần APEC Land Huế để bù đắp thiếu hụt thanh toán (vốn ngắn hạn) tạm thời với lãi suất thả nổi. Khoản vay này được đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng của Công ty Cổ phần APEC Land Huế với giá trị 191.890.000.000 đồng tại ngày 30/06/2026.
- (3) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội của Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2026/17798820/HĐTD ký ngày 07/04/2026 với hạn mức vay 48.000.000.000 đồng để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay; thời hạn cấp tín dụng đến 31/01/2027; thời hạn trả nợ và lãi suất được quy định trên từng khế ước/hợp đồng tín dụng cụ thể; tài sản đảm bảo là Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2025/17798820/HĐĐB ngày 02/10/2025 và các hợp đồng đảm bảo khác có phạm vi đảm bảo các nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng này.
- (4) Các hợp đồng vay cá nhân của Công ty Cổ phần APEC Land Huế để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất cố định 6%/năm. Các hợp đồng đều gắn liền với Bản đăng ký nguyên vọng mua bất động sản dự án Royal Park Huế và văn bản thỏa thuận về việc các cá nhân được rút một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay đã giải ngân để bù trừ với nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng mua bán bất động sản đã đăng ký. Lãi suất cho vay sẽ tự động điều chỉnh giảm xuống mức 0%/năm đối với phần vốn cho vay đã rút để thanh toán, bù trừ với hợp đồng mua bán, phần vốn vay còn lại (nếu có) chưa bù trừ sẽ tiếp tục tính lãi theo quy định của hợp đồng vay. Hợp đồng vay sẽ tự động chấm dứt nếu toàn bộ khoản vay đã được sử dụng để bù trừ nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng mua bán bất động sản.
- (5) Khoản vay được Công ty mẹ huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Asaving/A-Exchange với các khách hàng do đối tác (gồm Công ty CP Tập đoàn Apec Group và CTCP Apec Finance) tìm kiếm và giới thiệu. Khách hàng tiến hành mua sản phẩm tài chính Asaving/ A-Exchange của Công ty dưới hình thức ký hợp đồng trực tiếp hoặc hợp đồng điện tử. Tài sản của bên cho vay được Công ty quản lý thông qua ứng dụng Apec Finance của Công ty Cổ phần Apec Finance. Các khoản vay không có tài sản đảm bảo. Lãi suất vay trong hạn từ 7%/năm đến 14%/năm, thời hạn cho vay từ 06 tháng đến 54 tháng. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 100% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả. Đối với từng lần huy động vốn thành công, Công ty sẽ chi trả phí thu xếp vốn với tỷ lệ từ 1,5% đến 3,3%, tính trên số vốn huy động được. Đến 30/06/2026, không có khoản vay cá nhân nào quá hạn.
- (6) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội của Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/17798820/HĐTD ký ngày 07/04/2026 với hạn mức vay 92.000.000.000 đồng để thực hiện Dự án đầu tư mạng truyền tải; thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên; lãi suất hiện tại là 9,7%/năm, áp dụng cho 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; tài sản đảm bảo là các tài sản hình thành trong tương lai của dự án cùng các quyền tài sản khác phát sinh của dự án và cam kết trả nợ thay của Công ty mẹ trong trường hợp không trả nợ vay đầy đủ, đúng hạn, bao gồm toàn bộ gốc, lãi và phí liên quan.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	11.713.068.078	9.012.035.232

20. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2025	840.839.760.000	43.526.456.028	24.967.828.403	909.334.044.431
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	2.720.000.000	2.720.000.000
- Lãi trong năm trước	-	8.675.635.243	(1.185.329.937)	7.490.305.306
- Tăng do hợp nhất BCTC	-	-	6.834.819.490	6.834.819.490
31/12/2025	840.839.760.000	52.202.091.271	33.337.317.956	926.379.169.227
01/01/2026	840.839.760.000	52.202.091.271	33.337.317.956	926.379.169.227
- Giảm vốn trong kỳ	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
- Lợi nhuận trong kỳ	-	(53.895.065.179)	(693.345.912)	(54.588.411.091)
30/06/2026	840.839.760.000	(1.692.973.908)	32.443.972.044	871.590.758.136

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	840.839.760.000	840.839.760.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

c) Cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
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/CP)	10.000	10.000

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	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	4.201.980.919	145.617.931.314
- Doanh thu bán bất động sản	-	142.850.770.923
+ <i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	-	126.292.097.617
+ <i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	-	16.558.673.306
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	38.285.201
- Doanh thu bán hàng hóa	849.051.537	36.435.184
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	3.352.929.382	2.692.440.006
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(2.777.778)
- Chiết khấu thương mại	-	(2.777.778)
Doanh thu thuần	4.201.980.919	145.615.153.536

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

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
+ <i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	-	58.854.710.643
+ <i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	-	18.692.995.622
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	519.470.168	487.751.223
- Giá vốn bán hàng hóa	672.000.000	58.337.913
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	13.150.379.637	11.722.931.005
Cộng	14.341.849.805	89.816.726.406

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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	8.941.487.364	6.661.966.564
- Lãi cho vay	1.044.510.958	5.733.150.461
Cộng	9.985.998.322	12.395.117.025

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	26.493.077.626	25.396.191.003
- Chi phí chiết khấu	-	45.332.629
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	93.516.650	74.750.700
- Chi phí thu xếp vốn	2.907.280.800	407.616.067
Cộng	29.493.875.076	25.923.890.399

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	3.203.806.255
- Các chi phí bằng tiền khác	36.546.296	24.547.014
Cộng	234.459.972	20.104.262.575

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí cho nhân viên	15.486.653.424	10.617.320.593
- Chi phí vật liệu quản lý	47.636.886	113.070.901
- Chi phí đồ dùng văn phòng	103.192.721	89.502.913
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	428.935.739	373.943.405
- Thuế, phí và lệ phí	209.886.566	13.321.000
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	117.892.467	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.574.074.994	2.133.305.863
- Các chi phí bằng tiền khác	873.827.037	861.678.608
Cộng	23.842.099.834	14.202.143.283

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, đồ dùng	193.663.352	78.900.000
- Chi phí nhân công	17.390.925.837	9.593.923.344
- Khấu hao tài sản cố định	3.151.273.264	3.215.817.173
- Thuế, phí và lệ phí	209.886.566	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.507.519.201	24.883.728.061
- Chi phí bằng tiền khác	901.114.074	895.207.121
Cộng	46.354.382.294	38.667.575.699

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	2.701.032.846	2.494.642.562
Cộng	2.701.032.846	2.494.642.562

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(53.895.065.179)	(88.218.192)
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(53.895.065.179)	(88.218.192)
- Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	84.083.976	84.083.976
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	(640,97)	(1,05)

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

VII. THÔNG TIN KHÁC

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

a) Các bên liên quan:

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
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 chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Bên liên quan của Thành viên quản lý chủ chốt

b) Giao dịch với các Bên liên quan

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc:

Bên liên quan	Chức vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
		VND	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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a – DN/HN

Giao dịch với các bên liên quan khác:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Bán hàng hóa, dịch vụ cho các bên liên quan	-	36.435.184
- Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	-	36.435.184
Mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan	658.473.645	723.337.539
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	300.773	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	658.172.872	723.337.539
- Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế nghỉ dưỡng Mandala	-	-
Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	145.315.068	5.270.204.493
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	-	637.437.370
- 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	-	4.632.767.123

c) 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	133.676.166.570	133.676.166.570
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	941.629.583	941.629.583
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	132.734.536.987	132.734.536.987
Phải trả người bán với bên liên quan	45.717.244.872	45.689.331.304
- 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	44.956.784.008	44.928.870.440
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	100.460.864	100.460.864
Chi phí phải trả là bên liên quan	44.631.221.446	44.631.221.446
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	44.631.221.446	44.631.221.446
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các bên liên quan	6.678.500.000	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 Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Các khoản vay từ bên liên quan	38.000.000.000	67.000.000.000
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	34.000.000.000	67.000.000.000
- Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế nghỉ dưỡng Mandala	4.000.000.000	-

2. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày 30/06/2026, 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:

	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 30/06/2026, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai phải trả từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- Thuê từ các chủ sở hữu 6 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang với tổng giá thuê trong năm là 1.683.784.923 VND. Thời hạn thuê từ 05 đến 08 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ (năm 2021), lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng 13%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế GTGT).
- Thuê từ các chủ sở hữu 1 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang với tổng giá thuê trong năm là 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 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 đã được soát xét của Nhóm 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 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất (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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a – DN/HN

Các chi tiêu chính được phân loại lại bao gồm:

Số liệu theo Thông tư 202/2014/TT-BTC			Số phân loại lại		Số liệu theo Thông tư 43/2026/TT-BTC		
A. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT							
Tên chi tiêu	MS	31/12/2025 VND	Thay đổi VND	Tên chi tiêu	MS	01/01/2026 VND	
Các khoản tương đương tiền	112	40.000.000.000	36.054.794	Các khoản tương đương tiền	112	40.036.054.794	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	250.205.412.278	13.261.289.592	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	263.466.701.870	
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8.149.290.000	(8.149.290.000)	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	(678.500.000)	
Phải thu ngắn hạn khác	136	62.282.332.563	(5.148.054.386)	Phải thu ngắn hạn khác	135	57.134.278.177	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(6.709.529.866)	678.500.000	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(6.031.029.866)	
Phải trả ngắn hạn khác	320	156.362.068.501	656.640.000	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	656.640.000	
			(656.640.000)	Phải trả ngắn hạn khác	320	155.705.428.501	
B. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ							
Tên chi tiêu	MS	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Thay đổi VND	Tên chi tiêu	MS	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	25.396.191.003	407.616.067	Trong đó: Chi phí đi vay	24	25.803.807.070	
C. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ							
Tên chi tiêu	MS	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Thay đổi VND	Tên chi tiêu	MS	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	
Chi phí lãi vay	06	25.396.191.003	407.616.067	Chi phí đi vay	06	25.803.807.070	
Tiền lãi vay đã trả	14	(16.133.016.207)	(407.616.067)	Chi phí đi vay đã trả	14	(16.540.632.274)	

HÀ
A. Y
AU T
ƯỞNG

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

5. Các 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 yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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



APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD FROM 01 JANUARY 2026 TO 30 JUNE 2026



TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGE(S)
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2 - 3
REVIEW REPORT ON INTERIM FINANCIAL INFORMATION	4 - 5
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	6 - 8
INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	9
INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	10 - 11
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	12 - 53

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 consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (hereinafter referred to as the "Group") 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 during the period from 01 January 2026 to 30 June 2026 and up to 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
Ms. Nguyen Phuong Dung	Member	
Ms. Nguyen Do Hoang Lan	Member	
Mr. Dinh Quoc Duc	Member	Dismissed on 10 June 2026
Mr. Ho Xuan Vinh	Member	

Board of Management

Ms. Nguyen Phuong Dung	General Director
------------------------	------------------

Board of Supervisors

Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha	Head of the Board of Supervisors
Ms. Nguyen Thi Thom	Member
Ms. Dinh Thi Thu Hang	Member

Chief Accountant

Ms. Tran Thuy Ha

THE AUDITOR

The accompanying interim consolidated 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 consolidated financial statements which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 30 June 2026, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026. In preparing these interim consolidated financial statements, the Board of Management is required to:

- Select suitable accounting policies and 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 interim consolidated financial statements;
- Prepare the interim consolidated financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue as a going concern; and
- Design and implement an effective system of internal control to ensure preparation and fair presentation of the interim consolidated financial statements and to mitigate the risks of material misstatement due to fraud or error.

The Board of Management confirms that the interim consolidated financial statements of the Group for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026 have been prepared in compliance with the above requirements.

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

For and on behalf of the Board of Management,



Nguyen Phuong Dung
General Director
Hanoi, 26 August 2026

No.: 986/2026/UHY-BCSX

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

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

We have reviewed the accompanying interim consolidated financial statements of Apec Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") and its subsidiaries (hereinafter referred to as the "Group") for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026, which were prepared on 26 August 2026 and are presented on pages 06 to 53, comprising the interim consolidated statement of financial position as at 30 June 2026, the interim consolidated income statement, the interim consolidated cash flow statement for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026 and the notes to the interim consolidated financial statements.

Board of Management's responsibility

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

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on these interim consolidated financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with 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.

REVIEW REPORT ON INTERIM FINANCIAL INFORMATION (CONT'D)

Auditor's Conclusion

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

Other Matter

The interim consolidated 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. 2.0561/25/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 CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

ASSETS	Codes	Notes	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
CURRENT ASSETS	100		1,480,060,260,692	1,440,969,527,000
Cash and cash equivalents	110	V.1	82,582,739,601	70,815,289,412
Cash	111		52,497,568,368	30,779,234,618
Cash equivalents	112		30,085,171,233	40,036,054,794
Short-term financial investments	120	V.2	260,436,015,135	264,648,040,013
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 investment	123		259,348,193,642	263,466,701,870
Provision for short-term held-to-maturity investments	124		(678,500,000)	(678,500,000)
Current receivables	130		263,133,134,152	268,494,875,245
Short-term trade receivables	131	V.3	156,961,422,690	180,278,566,275
Short-term advances to suppliers	132	V.4	67,184,423,978	37,113,060,659
Other short-term receivables	135	V.5	42,389,193,245	57,134,278,177
Provision for doubtful short-term	136	V.6	(3,401,905,761)	(6,031,029,866)
Inventories	140	V.7	838,853,933,083	804,474,237,479
Inventories	141		838,853,933,083	804,474,237,479
Other short-term assets	160		35,054,438,721	32,537,084,851
Short-term prepaid expenses	161	V.8	17,078,502,885	16,956,261,132
Deductible value-added tax	162		15,968,367,388	14,314,504,266
Taxes and other receivables from the State	163		2,007,568,448	1,266,319,453

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONT'D)*As at 30 June 2026*

ASSETS	Codes	Notes	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
NON-CURRENT ASSETS	200		680,837,506,177	754,230,820,648
Long-term receivables	210		182,106,304,085	223,241,965,265
Long-term trade receivables	211	V.3	3,951,952,981	5,865,791,413
Other long-term receivables	215	V.5	178,154,351,104	217,376,173,852
Fixed assets	220		21,927,453,287	22,730,591,188
Tangible fixed assets	221	V.10	21,228,642,683	22,469,908,813
- Cost	222		36,767,441,814	36,767,441,814
- Accumulated depreciation	223		(15,538,799,131)	(14,297,533,001)
Intangible assets	227	V.9	698,810,604	260,682,375
- Cost	228		1,213,304,000	673,304,000
- Accumulated amortisation	229		(514,493,396)	(412,621,625)
Investment property	240	V.11	166,197,448,232	168,159,302,500
- Cost	241		182,210,385,042	182,210,385,042
- Accumulated depreciation	242		(16,012,936,810)	(14,051,082,542)
Long-term assets in progress	250		65,272,776,880	62,613,399,865
Construction in progress	252	V.12	65,272,776,880	62,613,399,865
Long-term financial investments	260	V.2	230,586,065,965	262,604,345,365
Investments in joint-ventures, associates	262		226,034,525,965	258,052,805,365
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		(9,500,000,000)	(9,500,000,000)
Other long-term assets	270		14,747,457,728	14,881,216,465
Long-term prepaid expenses	271	V.8	12,743,285,799	12,759,152,069
Goodwill	279		2,004,171,929	2,122,064,396
TOTAL ASSETS	280		2,160,897,766,869	2,195,200,347,648

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONT'D)

As at 30 June 2026

EQUITY AND LIABILITIES	Codes	Notes	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
LIABILITIES	300		1,289,307,008,733	1,268,821,178,421
Current liabilities	310		1,094,727,233,546	1,132,929,638,714
Short-term trade payables	311	V.13	74,278,058,055	77,193,307,629
Short-term advances from customers	312	V.14	52,896,818,501	51,159,039,615
Dividends and profits payable	313		656,640,000	656,640,000
Short-term taxes and other payables to the State budget	314	V.15	939,892,633	4,680,986,126
Payables to employees	315		2,640,284,413	3,317,237,514
Short-term accrued expenses	316	V.16	172,195,008,329	164,223,396,031
Short-term deferred revenue	319		-	46,363,636
Other short-term payables	320	V.17	160,716,933,539	155,705,428,501
Short-term loan and finance lease obligations	321	V.18	630,305,608,180	675,849,249,766
Bonus and welfare funds	323		97,989,896	97,989,896
Non- current liabilities	330		194,579,775,187	135,891,539,707
Other long-term payables	338	V.17	46,018,404,475	46,018,404,475
Long-term loan and finance lease obligations	339	V.18	136,848,302,634	80,861,100,000
Deferred income tax liabilities	342	V.19	11,713,068,078	9,012,035,232
EQUITY	400	V.20	871,590,758,136	926,379,169,227
Share capital	411		840,839,760,000	840,839,760,000
- Shares with voting rights	411a		840,839,760,000	840,839,760,000
Retained earnings after tax	420		(1,692,973,908)	52,202,091,271
- Accumulated retained earnings at the end of the prior period	420a		52,202,091,271	43,526,456,028
- Retained earnings for the current period	420b		(53,895,065,179)	8,675,635,243
Non-controlling interests	429		32,443,972,044	33,337,317,956
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	440		2,160,897,766,869	2,195,200,347,648

Approved, 26 August 2026

Preparer



Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant



Tran Thuy Ha

General Director



Nguyen Phuong Dung



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

ITEMS	Codes	Notes	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
			VND	VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	01	VI.1	4,201,980,919	145,617,931,314
Revenue deductions	02	VI.1	-	2,777,778
Net revenue from sales of goods and rendering of services	10	VI.1	4,201,980,919	145,615,153,536
Cost of goods sold and services rendered	11	VI.2	14,341,849,805	89,816,726,406
Gross profit/(loss) from sales of goods and rendering of services	20		(10,139,868,886)	55,798,427,130
Financial income	22	VI.3	9,985,998,322	12,395,117,025
Financial expenses	23	VI.4	29,493,875,076	25,923,890,399
<i>In which: Borrowing costs</i>	24		29,400,358,426	25,803,807,070
Selling expenses	25	VI.5	234,459,972	20,104,262,575
General and administration expenses	26	VI.6	23,842,099,834	14,202,143,283
Share of profit/(loss) in joint ventures, associates	27		981,720,600	(770,157,824)
Net profit/(loss) from operating activities	30		(52,742,584,846)	7,193,090,074
Other income	31		1,142,577,653	1,210,056,972
Other expenses	32		221,297,646	1,703,821,112
Other profit/(loss)	40		921,280,007	(493,764,140)
Profit/(loss) before tax	50		(51,821,304,839)	6,699,325,934
Current corporate income tax expense	51		66,073,406	4,709,279,846
Deferred corporate income tax expense	52	VI.8	2,701,032,846	2,494,642,562
Profit/(loss) after tax	60		(54,588,411,091)	(504,596,474)
Net profit/(loss) after tax attributable to shareholders of the parent	61		(53,895,065,179)	(88,218,192)
Net profit/(loss) after tax attributable to non-controlling interests	62		(693,345,912)	(416,378,282)
Basic earnings per share	70	VI.9	(640.97)	(1.05)
Diluted earnings per share	71	VI.10	(640.97)	(1.05)

*Approved, 26 August 2026***Preparer**

Ngo Thi Thanh Sac**Chief Accountant**

Tran Thuy Ha**General Director****Nguyen Phuong Dung**

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT**(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
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
Profit before tax	01		(51,821,304,839)	6,699,325,934
Adjustments for:				
Depreciation and amortisation	02		3,443,546,355	3,215,817,173
Provisions	03		(3,517,328,055)	74,750,700
Gain/loss from investing and financing	05		(9,924,065,049)	(12,373,214,296)
Borrowing costs	06		29,400,358,426	25,803,807,070
Operating profit before movements in working capital	08		(32,418,793,162)	23,420,486,581
(Increase)/Decrease in receivables	09		46,982,157,565	(22,101,861,872)
(Increase)/Decrease in inventories	10		(34,439,072,643)	25,116,147,169
(Increase)/Decrease in payables (excluding interest and corporate income tax)	11		42,860,143,912	16,929,794,676
(Increase)/Decrease in prepaid expenses	12		(95,175,442)	4,339,803,694
Borrowing costs paid	14		(20,281,913,827)	(16,540,632,274)
Corporate income tax paid	15		(117,431,614)	(1,565,904,850)
Other operating cash outflows	17		(21,340,104)	-
Net cash flows from operating activities	20		2,468,574,685	29,597,833,124
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
Cash payments for acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(3,210,163,982)	(1,033,347,656)
Cash proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		-	(21,902,729)
Cash outflows for loans granted and purchase of debt instruments of other entities	23		(155,360,500,000)	(121,800,000,000)
Cash inflows from collection of loans and disposal of debt instruments of other entities	24		114,626,702,278	91,500,000,000
Interest, dividends and profit distributions received	27		9,799,276,160	6,705,904,311
Net cash flows from investing activities	30		(34,144,685,544)	(24,649,346,074)

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (CONT'D)**(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
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
Cash receipts from borrowings	33		216,335,694,484	128,724,127,155
Cash repayments of borrowings	34		(172,892,133,436)	(163,437,295,608)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	<i>40</i>		<i>43,443,561,048</i>	<i>(34,713,168,453)</i>
Net cash flows during the period	50		11,767,450,189	(29,764,681,403)
Opening balance of cash and cash equivalents	60	V.1	70,815,289,412	119,293,475,919
Closing balance of cash and cash equivalents	70	V.1	82,582,739,601	89,528,794,516

*Approved, 26 August 2026***Preparer**

Ngo Thi Thanh Sac**Chief Accountant**

Tran Thuy Ha**General Director****Nguyen Phuong Dung**

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTSFor the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

I. COMPANY OVERVIEW**Ownership structure**

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

The Company's shares are listed on the Hanoi Stock Exchange under the stock code API.

The Company's charter capital under the Enterprise Registration Certificate is VND 840,839,760,000, divided into 84,083,976 shares with a par value of VND 10,000 per share.

The Company's head office is currently located at Floor 3, Grand Plaza Building, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi.

Business sectors

The Group's business sector is real estate business.

Principal business activities

The Group's principal business activity is real estate investment and trading.

Normal operating cycle

The average production and business cycle of the Group's real estate transfer activities starts from the time of applying for the investment licence, through site clearance and basic construction, to the time of completion. Accordingly, the production and business cycle of the Group's real estate transfer activities is normally more than 12 months.

The normal operating cycle for other business activities of the Group is within 12 months.

Number of employees

The total number of employees of the Company and its subsidiaries (hereinafter referred to as the "Group") as at 30 June 2026 was 72 (as at 01 January 2026: 72).

Statement on the comparability of information in the consolidated financial statements

The comparative figures are those of the Group's audited consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025 and the reviewed interim consolidated financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, after being represented and reclassified to conform with the new presentation prescribed under Circular No. 43/2026/TT-BTC amending and supplementing certain articles of Circular No. 202/2014/TT-BTC guiding the method of preparation and presentation of consolidated financial statements (effective from 01 January 2026).

The changes in accounting policies were made to better reflect the nature of the transactions and economic events, and do not result in any significant change to the Group's consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows as at 30 June 2026. Accordingly, the reclassified figures are fully comparable.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

I. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

Company structure

As at 30 June 2026, the Company had 6 subsidiaries under the control of the parent company. All subsidiaries are consolidated in these consolidated financial statements.

Company name	Address of head office	Principal business activity	Percentage of benefit and voting rights
Apec Land Hue Joint Stock Company	Floor 3, Building 28 Ly Thuong Kiet, Thuan Hoa Ward, Hue City	Real estate investment and trading	99.99%
Apec Tuc Duyen Investment Joint Stock Company	Bac Nam Intersection, Group 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 Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza Commercial Centre, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam	Educational support services	76.92%
E-ACADEMY Education Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza Commercial Centre, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam	Educational support services	64%
MERA AI Telecommunications Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza Commercial Centre, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam	Telecommunications services	79.71%

Operating status of the subsidiaries during the period:

Company name	Status
Apec Land Hue Joint Stock Company	Operating loss incurred during the period
Apec Tuc Duyen Investment Joint Stock Company	Awaiting dissolution
Dubai International Investment Joint Stock Company	Not yet operational, no revenue generated
E-ACADEMY Education Joint Stock Company	Loss-making production and business operations during the period
UEP Education Group Joint Stock Company	Loss-making production and business operations during the period
MERA AI Telecommunications Joint Stock Company	Loss-making production and business operations during the period

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

The associates are accounted for in the consolidated financial statements under the equity method:

Name of investee company	Principal business activity	Percentage of voting rights and benefit	
		30/06/2026	01/01/2026
Dream Works Vietnam Joint Stock Company	Furniture trading	25.08%	25.08%
Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	Real estate and resort investment and trading	48.47%	48.47%
PVF-CAND Education Joint Stock Company	Real estate investment and trading	26.00%	48.00%

II. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

Financial year

The Group's financial year runs from 01 January to 31 December each calendar year. The accompanying interim consolidated financial statements are prepared for the period from 01 January 2026 to 30 June 2026.

Accounting currency

The consolidated financial statements are presented in Vietnamese Dong (VND).

III. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

Applied accounting standards and regulations

The Group applies Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System promulgated under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 issued by the Minister of Finance guiding the Corporate Accounting System; Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 issued by the Minister of Finance guiding the method of preparation and presentation of consolidated financial statements; Circular No. 43/2026/TT-BTC amending and supplementing certain articles of Circular No. 202/2014/TT-BTC; other circulars guiding the implementation of accounting standards issued by the Ministry of Finance; and other relevant legal regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements.

Statement of compliance with accounting standards and regulations

The Board of Management confirms that it has complied with the requirements of the accounting standards and the Vietnamese Corporate Accounting System promulgated under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025, Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 43/2026/TT-BTC amending and supplementing certain articles of Circular No. 202/2014/TT-BTC, other circulars guiding the implementation of accounting standards issued by the Ministry of Finance, and other relevant legal regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements, in preparing these consolidated financial statements.

IV. ACCOUNTING POLICIES APPLIED

The following significant accounting policies have been adopted by the Company in the preparation of these consolidated financial statements:

Basis of preparation of the consolidated financial statements

Scope of consolidation and control

The interim consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and the financial statements of the entities controlled by the Company (subsidiaries).

The Group is deemed to have control over an investee when the Group has the power to govern the financial and operating policies of that investee so as to obtain economic benefits from its activities. Control is normally presumed to exist when the Group holds more than half of the voting rights of an investee. In assessing control, the Group also considers the existence and effectiveness of potential voting rights that are currently exercisable or convertible.

Reporting period and accounting policies applied

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting period as the Group's interim consolidated financial statements, using accounting policies consistent with those adopted by the Group.

Commencement and cessation of consolidation

Subsidiaries are fully consolidated from the date the Group obtains control and continue to be consolidated until the date control ceases.

Elimination of internal transactions

All intra-group transactions and balances, including unrealised profits or losses arising from transactions among Group entities, are eliminated in preparing the interim consolidated financial statements.

Changes in the ownership interest in subsidiaries

Transactions that change the Group's ownership interest in a subsidiary without resulting in a loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the change in the Group's interest in the subsidiary's net assets and the consideration paid or received is recognised in retained earnings within owners' equity.

Business combinations and goodwill

Accounting for business combinations

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of a business combination comprises the fair values, at the date of exchange, of the assets given, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the acquirer in exchange for control of the acquiree, together with any costs directly attributable to the business combination.

The identifiable assets, liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination of the acquiree are recognised at their fair values at the date of the business combination.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Determination and allocation of goodwill

Goodwill or gain from a bargain purchase is determined as the difference between the cost of the investment and the fair value of the identifiable net assets of the subsidiary at the acquisition date attributable to the Parent Company's ownership interest. Goodwill is amortised to expenses on a straight-line basis over 10 years.

The Group periodically assesses goodwill for impairment; where there is evidence that the impairment loss exceeds the annual amortisation charge, goodwill is amortised based on the amount of the impairment loss, with the related expense recognised immediately in the year the impairment arises.

Non-controlling interests

Non-controlling interests comprise the value of the non-controlling interests at the date of the original business combination and their share of changes in equity since the date of the business combination.

Losses incurred by a subsidiary are allocated to the non-controlling interests in proportion to their ownership interest, even if such losses exceed the non-controlling interests' share of the subsidiary's net assets.

Accounting estimates

The preparation of financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities and assets and the disclosure of contingent liabilities and assets at the date of the financial statements, as well as the reported amounts of revenue and expenses during the period. Actual results may differ from these estimates and assumptions.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand and demand deposits at banks.

Cash equivalents are short-term investments with an original term to maturity of not more than three months that are readily convertible into a known amount of cash and are not subject to significant risk of change in value on conversion into cash.

Financial investments***Trading securities***

An investment is classified as a trading security when it is held for the purpose of trading to earn a profit.

Trading securities are stated at cost. The cost of trading securities is determined based on the fair value of the consideration paid at the date the transaction arises, plus expenses directly attributable to the purchase of the trading securities.

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

- For listed securities: recognised at the matching date (T+0).
- For unlisted securities: recognised at the date ownership is officially obtained in accordance with the law.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Interest, dividends and profits relating to periods prior to the acquisition of the trading securities are recorded as a reduction in the value of the trading securities themselves. Interest, dividends and profits relating to periods after the acquisition of the trading securities are recognised as revenue. Stock dividends received are tracked only in terms of the additional number of shares, with no value being recognised for the shares received.

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

- For securities listed on the stock exchange: the closing price on the most recent trading date up to the end of the accounting period.
- For shares registered for trading on the Unlisted Public Company Market (UPCoM): the average reference price over the 30 trading days immediately preceding the end of the accounting period as announced by the Stock Exchange.
- Where shares listed on the stock exchange or shares of a public company registered for trading on UPCoM have had no trading activity within the 30 days prior to the date of making the provision, or where listed shares have been delisted, suspended from trading, or had trading halted: the provision is made based on the loss of the investee company, with the amount provided equal to the difference between the owners' actual invested capital and the owners' equity at the end of the accounting period, multiplied by the Company's ownership percentage of charter capital over the total charter capital actually contributed.

The increase or decrease in the provision for diminution in value of trading securities required to be made at the end of the accounting period is recognised in financial expenses.

Gains or losses on the disposal of trading securities are recognised in financial income or financial expenses. The cost is determined using the moving weighted average method.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments comprise investments that the Company has the positive intention and ability to hold to maturity. Held-to-maturity investments include term deposits with banks and loans held to maturity for the purpose of earning periodic interest income.

Held-to-maturity investments are initially recognised at cost, comprising the purchase price and costs directly attributable to the acquisition of the investments. After initial recognition, these investments are carried at recoverable amount. Interest income from held-to-maturity investments arising after the acquisition date is recognised in the income statement on an accrual basis. Interest attributable to the period before the Group acquired the investment is deducted from the cost of the investment at the acquisition date.

Where there is firm evidence that part or all of an investment may not be recoverable and the amount of the loss can be reliably measured, the loss is recognised in financial expenses for the year and deducted directly from the carrying amount of the investment.

Investments in associates

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

The financial statements of associates are prepared for the same reporting period as the Group's interim consolidated financial statements and use accounting policies consistent with those of the Group. Appropriate adjustments are made, where necessary, to ensure consistency with the accounting policies applied by the Group.

Investments in associates are accounted for using the equity method. Under the equity method, an investment is initially recognised in the interim consolidated statement of financial position at cost, and is subsequently adjusted for changes in the Group's share of the net assets of the joint venture or associate after acquisition. Goodwill arising from an investment in a joint venture or associate is included in the carrying amount of the investment. The Group does not amortise this goodwill but performs an annual assessment of whether the goodwill is impaired.

Where a member entity of the Group enters into a transaction with a joint venture or associate of the Group, unrealised gains or losses to the extent of the Group's interest in that joint venture or associate are eliminated from the interim consolidated financial statements.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities comprise investments in equity instruments where the Company does not have control, joint control or significant influence over the investee.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognised at cost, comprising the purchase price or capital contribution plus expenses directly attributable to the investment. Dividends and profits relating to periods prior to the acquisition of the investment are recorded as a reduction in the value of the investment itself. Dividends and profits relating to periods after the acquisition of the investment are recognised as revenue. Stock dividends received are tracked only in terms of the additional number of shares, with no value being recognised for the shares received.

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

- For investments in listed shares, or where the fair value of the investment can be reliably determined, the provision is based on the market value of the shares.
- For investments where the fair value cannot be determined at the reporting date, the provision is made based on the loss of the investee, with the amount provided equal to the difference between the parties' actual invested capital in the investee and its actual owners' equity at the end of the accounting period, multiplied by the Company's actual contributed ownership percentage in that entity.

The increase or decrease in the provision for impairment of investments in equity instruments of other entities required to be made at the end of the accounting period is recognised in financial expenses.

Receivables and provision for doubtful debts

Receivables are presented at their carrying amounts, net of provisions for doubtful debts.

Receivables comprise trade receivables, advances to suppliers and other receivables as at the reporting date.

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTSFor the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

- Trade receivables represent commercial receivables arising from purchase-and-sale transactions between the Group and buyers that are independent entities from the Group;
- Other receivables represent non-commercial receivables that are not related to purchase-and-sale transactions.

A provision for doubtful debts is made for each doubtful receivable based on its overdue ageing or the estimated potential loss, specifically as follows:

- For overdue receivables:
 - 30% of the value for receivables overdue from over 6 months to less than 1 year.
 - 50% of the value for receivables overdue from 1 year to less than 2 years.
 - 70% of the value for receivables overdue from 2 years to less than 3 years.
 - 100% of the value for receivables overdue for 3 years or more.
- For receivables not yet overdue but unlikely to be recovered: the provision is based on the estimated potential loss.

Any increase or decrease in the provision for doubtful debts required at the end of the accounting period is recognised in general and administrative expenses for the period.

Inventories

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

The cost of inventories is determined as follows:

- Work in progress of real estate projects: comprises costs of contractors engaged to carry out items of the real estate project and other directly related costs.
- Finished real estate products: comprise land use right costs, direct costs and other related overheads incurred during the construction and development of the real estate.
- Goods (including real estate goods): comprise purchase costs and other directly attributable costs incurred to bring the inventories to their present location and condition.

Net realisable value is the estimated selling price of inventories in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Provision for diminution in the value of inventories is made for each inventory item whose cost is higher than its net realisable value. The increase or decrease in the provision for diminution in value of inventories required to be made at the end of the accounting period is recognised in cost of goods sold.

The cost of real estate sold is recognised in the income statement based on the direct costs forming the real estate and overheads, allocated on the basis of the corresponding area of the relevant real estate.

Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual costs incurred that relate to the results of production and business activities of multiple accounting periods. The Group's prepaid expenses comprise:

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Tools and instruments

Tools and instruments that have been put into use are allocated to expenses on a straight-line basis over a period not exceeding 3 years.

Project selling expenses

Project selling expenses (comprising brokerage commission expenses, sales incentive expenses, etc.) are allocated to expenses in proportion to the number of apartments handed over to customers during the period.

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 Group 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 any resulting gain or loss is recognised as income or expense for the period.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. The estimated useful lives of the various categories of tangible fixed assets are as follows:

Asset category	Depreciation period (years)
- Buildings and structures	20 - 50
- Machinery and equipment	03 - 05
- Motor vehicles	10
- Office equipment and tools	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 comprises all expenditures incurred by the Group 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. Costs related to intangible fixed assets incurred after initial recognition are recognised as production and business expenses in the period incurred, unless such costs are directly attributable to a specific intangible fixed asset and increase the future economic benefits derived from that asset.

When intangible fixed assets are sold or disposed of, their cost and accumulated amortisation are derecognised, and any resulting gain or loss is recognised as income or expense for the period.

The Group's intangible fixed assets comprise computer software programs. Costs related to computer software that is not an integral part of the related hardware are capitalised. The cost of computer software comprises all expenditures incurred by the Group up to the date the software is ready for use. Computer software is amortised on a straight-line basis over 3 - 5 years.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Investment property

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

Costs related to investment property incurred after initial recognition are recognised as expenses, unless it is probable that such costs will enable the investment property to generate future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance, in which case they are capitalised.

When investment property is sold, its cost and accumulated depreciation are derecognised, and any resulting gain or loss is recognised as income or expense for the period.

Transfers from owner-occupied property or inventories to investment property are made only when the owner ceases to occupy the property and commences leasing it out under an operating lease, or upon completion of the construction phase. Transfers from investment property to owner-occupied property or inventories are made only when the owner commences using the property or begins development for sale. Transfers from investment property to owner-occupied property or inventories do not change the cost or carrying amount of the property at the date of transfer.

Investment property held for lease is depreciated using the straight-line method over its estimated useful life. The depreciation period of investment property (hotel apartments, shophouses and infrastructure) is 44 - 50 years.

Construction in progress

Construction in progress reflects costs directly attributable (including related borrowing costs, in accordance with the Group's accounting policy) to assets under construction, and machinery and equipment being installed for production, leasing and management purposes, as well as costs relating to fixed asset repairs in progress. These assets are recognised at cost and are not depreciated.

Where a construction project or item that the Group is investing in, or engaged in business cooperation to invest in, cannot proceed further, the Group assesses, based on actual circumstances, the recoverability of the accumulated construction costs incurred, and any resulting difference is recognised in the Company's results of operations for the period.

Payables and accrued expenses

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

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

- Trade payables reflect payables of a commercial nature arising from transactions to purchase goods, services or assets where the seller is an independent third party of the Group;
- Accrued expenses reflect amounts payable for goods or services that have been received from the seller, or have been supplied to the buyer, but have not been paid because there is no invoice or insufficient accounting records and documents, and amounts payable to employees for leave pay, and other production and business expenses that must be accrued;

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTSFor the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

- Dividends and profits payable: Reflects the amounts of dividends and profits payable to the owners of the enterprise;
- Other payables reflect payables that are not of a commercial nature and are not related to transactions to purchase, sell or supply goods and services.

Payables and accrued expenses are classified as short-term and long-term in the interim consolidated statement of financial position based on the remaining term at the end of the accounting period.

Borrowings and borrowing costs

Borrowing costs comprise interest on borrowings and other costs directly incurred in connection with borrowings.

Borrowing costs are recognised as an expense when incurred, except where borrowing costs are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset that necessarily takes a substantial period of time (more than 12 months) to get ready for its intended use or sale, in which case the borrowing costs are capitalised as part of the cost of that asset. For borrowings specifically used for the construction of fixed assets or investment property, borrowing costs are capitalised even where the construction period is less than 12 months. Any investment income earned on the temporary investment of specific borrowings is deducted from the cost of the related asset.

For general borrowings used, in part, for the acquisition, construction or production of a qualifying asset, the amount of borrowing costs eligible for capitalisation is determined by applying a capitalisation rate to the weighted average accumulated expenditure on that asset. The capitalisation rate is the weighted average of the interest rates applicable to the entity's outstanding borrowings during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a specific asset.

Owners' equity

Owners' contributed capital is recorded at the amount actually contributed by the owners.

Undistributed post-tax profit represents the profit (or loss) from the operations of the enterprise after deducting current year corporate income tax expense and adjustments arising from the retrospective application of changes in accounting policies and retrospective adjustments for material prior year errors.

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

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

Revenue and income recognition

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

- The real estate has been fully completed and handed over to the buyer, and the Group has transferred to the buyer the risks and rewards of ownership of the real estate;
- The Group no longer retains managerial involvement to the degree usually associated with ownership of the real estate, nor effective control over the real estate;
- Revenue can be measured reliably;
- It is probable that the Group has received or will receive the economic benefits from the sale of the real estate; and
- The costs relating to the sale of the real estate can be measured reliably.

Apartment handover and collection policy

Customers who have signed a sale and purchase contract are entitled to receive handover of an apartment once they have paid at least 30% of the apartment value (inclusive of VAT) and 2% of the maintenance fund. Customers may choose to pay in multiple instalments, over a maximum of 100 months from the date of handover.

If a customer (the buyer) fails to pay an instalment and the related late payment interest within 30 days of the due date, or the aggregate delay in payment of all instalments due under the contract exceeds 60 days, the Group has the right to send a written notice of contract termination and may sell the apartment to another customer without the consent of the original buyer.

Revenue from rendering of services

Revenue from a transaction involving the rendering of services is recognised when the outcome of the transaction can be measured reliably. Where a service transaction relates to multiple periods, revenue is recognised in the period by reference to the stage of completion of the transaction at the date of the interim consolidated statement of financial position for that period. The outcome of a service transaction can be measured reliably when all of the following four (4) conditions are satisfied:

- Revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits from the service transaction will flow to the entity;
- The stage of completion of the transaction at the date of the interim consolidated statement of financial position can be measured; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Revenue from leasing of assets under operating leases

Revenue from leasing of assets under operating leases is recognised on a straight-line basis over the lease term.

Where the lease term represents more than 90% of the useful life of the asset, revenue is recognised in full for the entire amount of rent received in advance if all of the following conditions are simultaneously satisfied:

- The lessee has no right to unilaterally cancel the lease, and the Group has no obligation to repay the amount received in advance under any circumstances or in any form.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

- The amount received in advance from the lease is not less than 90% of the total rental amount expected to be collected under the contract over the lease term, and the lessee is required to pay the entire rental amount within 12 months from the commencement of the lease.
- Substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the leased asset have been transferred to the lessee.
- The cost of the leasing activity can be estimated with reasonable reliability.

Financial income

Interest income is recognised on a time-apportioned basis using the effective interest rate applicable for each period.

Expense recognition

Cost of sales is recognised when costs directly related to the generation of revenue have been incurred and can be reliably measured, in accordance with the matching principle, regardless of the timing of payment. Where necessary, costs directly related to revenue for the period are estimated and recognised based on reasonable and consistent assumptions. Costs in excess of 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 incurred, on a basis consistent with the related revenue and regardless of the timing of payment. These expenses are recognised when there is sufficient evidence that an obligation has arisen and the amount can be measured reliably.

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

Expenses are classified and presented in accordance with the economic substance of each type of expense, in compliance with prevailing accounting standards and regulations.

Taxation

Corporate income tax expense comprises current and deferred tax.

Current tax

Current tax is the amount calculated based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting treatment, non-deductible expenses, as well as adjustments for income not subject to tax and tax losses carried forward.

Deferred tax

Deferred tax is the corporate income tax that will be payable or recoverable due to temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the corresponding tax bases used in the computation of taxable income. Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are only recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the deductible temporary differences can be utilised.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are determined using tax rates that are expected to apply in the year the asset is realised or the liability is settled, based on tax rates in effect at the end of the accounting period. Deferred tax is recognised in the income statement and is recognised directly in equity only if it relates to items that are recognised directly in equity.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset when:

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

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

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 decisions. Parties are also considered to be 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 Group does not prepare segment reporting by business sector and by geographical area because the Group operates principally in the real estate business within the territory of Vietnam.

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

1. Cash and cash equivalents

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Cash on hand	15,576,789	1,981,789
- Demand deposits	52,481,991,579	30,777,252,829
+ Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV)	50,297,744,187	28,977,568,686
+ Asia - Pacific Securities Joint Stock Company	109,143,346	109,389,602
+ Other banks	2,075,104,046	1,690,294,541
- Cash equivalents (*)	30,085,171,233	40,036,054,794
+ Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV)	27,000,000,000	40,000,000,000
+ Other banks	3,000,000,000	-
+ Accrued interest	85,171,233	36,054,794
Total	82,582,739,601	70,815,289,412

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

2. Financial investments

a) Trading securities

	30/06/2026				01/01/2026			
	Cost VND	Fair value VND	Provision VND		Cost VND	Fair value VND	Provision VND	
Listed shares	3,924,805,000	1,272,287,000	(2,652,518,000)		3,924,805,000	1,365,803,650	(2,559,001,350)	
- Asia - Pacific Securities Joint Stock Company	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 Wool Joint Stock Company	2,138,120,000	-	(2,138,120,000)		2,138,120,000	-	(2,138,120,000)	
- Foodinco Investment and Import-Export Joint Stock Company	701,190,000	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	(4,904,276,857)	

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

b) Short-term 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 deposits (*)	229,214,942,958	229,214,942,958	-	255,317,411,870	255,317,411,870	-
+ Bank for Investment and Development of Vietnam	203,770,000,000	203,770,000,000	-	218,270,000,000	218,270,000,000	-
+ Saigon - Hanoi Commercial Joint Stock Bank	19,740,000,000	19,740,000,000	-	19,740,000,000	19,740,000,000	-
+ Other banks	1,500,000,000	1,500,000,000	-	12,195,412,278	12,195,412,278	-
+ Accrued interest receivable	4,204,942,958	4,204,942,958	-	5,111,999,592	5,111,999,592	-
- Loans	30,133,250,684	29,454,750,684	(678,500,000)	8,149,290,000	7,470,790,000	(678,500,000)
+ Mr. Vo Quang Hung	22,300,000,000	22,300,000,000	-	5,000,000,000	5,000,000,000	-
+ Other parties	6,778,500,000	6,100,000,000	(678,500,000)	3,149,290,000	2,470,790,000	(678,500,000)
+ Accrued interest receivable	1,054,750,684	1,054,750,684	-	-	-	-
Total	259,348,193,642	258,669,693,642	(678,500,000)	263,466,701,870	262,788,201,870	(678,500,000)

(*) These are term deposits with terms of 06 to 12 months placed at joint stock commercial banks, bearing interest at rates ranging from 4.0% to 5.0% per annum.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09a - DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

c) Investments in joint ventures and associates

	30/06/2026		01/01/2026	
	Cost	Carrying value under equity method	Cost	Carrying value under equity method
	VND	VND	VND	VND
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	191,942,160,000	187,034,525,965	191,942,160,000	186,052,805,365
- Dream Works Vietnam Joint Stock Company	10,000,000,000	-	10,000,000,000	-
- PVF - CAND Education Joint Stock Company	39,000,000,000	39,000,000,000	72,000,000,000	72,000,000,000
Total	240,942,160,000	226,034,525,965	273,942,160,000	258,052,805,365

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

Name of investee company	Place of establishment/operation	Percentage of voting rights and benefit	
		30 June 2026	01 January 2026
Dream Works Vietnam Joint Stock Company	Grand Plaza Commercial Centre, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	25.08%	25.08%
Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	Mo Da Village, Kim Boi Commune, Phu Tho Province	48.47%	48.47%
PVF-CAND Education Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza Commercial Centre, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	26.00%	48.00%

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

d) Investments of capital in other entities

	30/06/2026			01/01/2026		
	Cost	Recoverable amount	Provision	Cost	Recoverable amount	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Mandala Real Estate Operation Management Joint Stock Company	1,500,000,000	-	(1,500,000,000)	1,500,000,000	-	(1,500,000,000)
- Mandala Hotel Management and Services Joint Stock Company	8,000,000,000	-	(8,000,000,000)	8,000,000,000	-	(8,000,000,000)
- Hanoi Real Estate Investment Joint Stock Company	4,551,540,000	4,551,540,000	-	4,551,540,000	4,551,540,000	-
Total	14,051,540,000	4,551,540,000	(9,500,000,000)	14,051,540,000	4,551,540,000	(9,500,000,000)

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

Name of investee company	Place of establishment/operation	Percentage of voting rights and benefit	
		30 June 2026	01 January 2026
Mandala Real Estate Management and Operation Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza Commercial Centre, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	19.00%	19.00%
Mandala Hotel Management and Services Joint Stock Company	Mezzanine Floor, Grand Plaza Commercial Centre, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	19.00%	19.00%
Hanoi Real Estate Investment Joint Stock Company	No. 156 Xa Dan II Alley, Dong Da Ward, Hanoi	5.20%	5.20%

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

3. Trade receivables

	30/06/2026		01/01/2026	
	Value VND	Provision VND	Carrying value VND	Provision VND
Short-term	156,961,422,690	(553,477,095)	180,278,566,275	(553,477,095)
- Royal Park Hue Project	61,635,337,505	-	76,543,968,397	-
- 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 Management & Services Joint Stock Company	17,919,341,621	-	21,526,616,233	-
- Other entities	4,605,262,600	(553,477,095)	6,762,030,415	(553,477,095)
Long-term	3,951,952,981	-	5,865,791,413	-
- Apec Aqua Park Bac Giang Project	3,951,952,981	-	5,865,791,413	-
Total	160,913,375,671	(553,477,095)	186,144,357,688	(553,477,095)

Of which, trade receivables from related parties are presented in Note VII.1.

4. Short-term advances to suppliers

	30/06/2026		01/01/2026	
	Carrying value VND	Provision VND	Carrying value VND	Provision VND
- AZT Vietnam Technology Co., Ltd.	32,792,001,000	-	20,040,100,300	-
- HLC Urban Development and Investment JSC	4,000,000,000	-	-	-
- Cofeco Joint Stock Company	1,225,009,170	-	-	-
- IBST Construction Technology and Investment JSC	1,120,109,982	-	-	-
- Other entities	28,047,303,826	(1,129,361,000)	17,072,960,359	(1,129,361,000)
Total	67,184,423,978	(1,129,361,000)	37,113,060,659	(1,129,361,000)

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09a - DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

5. Other receivables

	30/06/2026		01/01/2026	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
Short-term	42,389,193,245	(1,719,067,666)	57,134,278,177	(4,348,191,771)
- Advances	19,514,277,150	(1,373,160,085)	16,732,605,278	(1,373,160,085)
- Short-term deposits and collateral	4,294,724,582	-	11,479,283,582	-
- Other receivables	18,580,191,513	(345,907,581)	28,922,389,317	(2,975,031,686)
+ Mandala Real Estate Management Joint Stock Company - Rental payment	1,486,773,547	-	8,177,280,219	-
+ Tu Son Environmental Treatment Co., Ltd. - Business Cooperation for Waste Treatment Plant Projects (1)	-	-	7,944,624,105	(1,994,624,105)
+ Apec Thai Nguyen Joint Stock Company (1)	6,000,000,000	-	-	-
+ Prepaid CIT (1%) of Real Estate	5,306,129,532	-	5,082,711,606	-
+ Other items	5,787,288,434	(345,907,581)	7,717,773,387	(980,407,581)
Long-term	178,154,351,104	-	217,376,173,852	-
- Collateral and security deposits	14,532,768,414	-	53,754,591,162	-
+ Deposit for implementation of the Dubai Ninh Thuan Project at the Department of Planning and Investment of Ninh Thuan Province (now consolidated into the Department of Finance of Khanh Hoa Province)	-	-	39,221,822,748	-
+ Power Transmission Company 1 - Branch of National Power Transmission Corporation (2)	12,491,518,414	-	12,491,518,414	-
+ Other deposits, collateral deposits	2,041,250,000	-	2,041,250,000	-
- Other receivables	163,621,582,690	-	163,621,582,690	-
+ Apec Group Joint Stock Company - Business Cooperation on Muong Lo Project (3)	132,463,444,960	-	132,463,444,960	-
+ Mandala Hotel Management & Services Joint Stock Company - Investment Entrustment (4)	12,000,000,000	-	12,000,000,000	-
+ APEC Thai Nguyen Joint Stock Company - Business Cooperation at Residential Area No. 5 Tuc Duyen Project (5)	19,158,137,730	-	19,158,137,730	-
Total	220,543,544,349	(1,719,067,666)	274,510,452,029	(4,348,191,771)

31

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Of which, other receivables from related parties are presented in Note VII.1.

- (1) Receivable from Apec Thai Nguyen Investment Joint Stock Company arising from the transfer of capital contributions under business cooperation contracts with Tu Son Environmental Treatment Company Limited. This capital contribution relates to 03 business cooperation contracts for investment in a waste treatment area and domestic waste incinerator project in 03 wards of Bac Ninh Province. The business cooperation contracts are implemented under a joint control model, under which Tu Son Environmental Treatment Company Limited is responsible for accounting and tax finalisation.
- (2) Deposit placed with Power Transmission Company 1 - a branch of the National Power Transmission Corporation, for the purpose of participating in an asset auction for optical fibre cables under the Power Transmission System Project of Power Transmission Company 1, comprising Lot No. 1 (the 500kV North - South Circuit 1 transmission line) and Lot No. 52 (the 500kV West Hanoi - Thuong Tin transmission line).
- (3) Capital contribution under a business cooperation contract with Apec Group Joint Stock Company under Contract No. 0412/HT/API-APG dated 04 December 2025 for the joint investment, construction and operation of the Apec Golden Valley Muong Lo urban trade and tourism area project. The business cooperation contract does not establish a new legal entity and is implemented on a direct basis, with Apec Group Joint Stock Company responsible for accounting and tax finalisation. The Company's total contribution obligation is VND 132,463,444,960, of which VND 132,463,444,960 has been contributed; the construction schedule runs from the fourth quarter of 2025 to the second quarter of 2028. The results of the cooperation will be distributed in the form of real estate products, with a maximum handover period of 24 months from the date of signing the contract.
- (4) Entrusted investment to Mandala Hotel Management and Services Joint Stock Company under an entrusted investment capital agreement dated 24 December 2024, for securities investment activities within the scope of shares listed on the HSE and HNX, for an entrustment period of 24 months from the date of signing the contract.
- (5) Investment cooperation under Business Cooperation Contract No. 0108/2019/HDHTKD-APEC dated 01 August 2019. The project is currently in the process of completing legal procedures to sign sale and purchase contracts with customers.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

6. Short-term provision for doubtful debts

	30/06/2026			01/01/2026		
	Cost	Recoverable amount	Provision	Cost	Recoverable amount	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Trade receivables	553,477,095	-	(553,477,095)	553,477,095	-	(553,477,095)
- Takaaki Iwai	98,477,095	-	(98,477,095)	98,477,095	-	(98,477,095)
- Song Da 11 Joint Stock Company	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)
- Other entities	340,000,000	-	(340,000,000)	340,000,000	-	(340,000,000)
Advances to suppliers	1,129,361,000	-	(1,129,361,000)	1,129,361,000	-	(1,129,361,000)
- International Architecture Joint Stock Company	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	1,719,067,666	-	(1,719,067,666)	10,348,191,771	6,000,000,000	(4,348,191,771)
- Tu Son Environmental Treatment Co., Ltd.	-	-	-	7,994,624,105	6,000,000,000	(1,994,624,105)
- Receivables at Apec Tuc Duyen Investment Joint Stock Company	1,469,523,710	-	(1,469,523,710)	1,469,523,710	-	(1,469,523,710)
- Other entities	249,543,956	-	(249,543,956)	884,043,956	-	(884,043,956)
Total	3,401,905,761	-	(3,401,905,761)	12,031,029,866	6,000,000,000	(6,031,029,866)

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09a - DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

7. Inventories

	30/06/2026		01/01/2026	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
- Work-in-progress production and business costs	717,835,715,935	-	683,302,986,325	-
+ Da Hoi Industrial Park Project	117,465,953,665	-	117,083,886,908	-
+ The Parc One Bac Giang Project	99,517,582,661	-	71,964,487,809	-
+ Apec Golden Place Lang Son Project	90,804,085,313	-	88,875,231,418	-
+ Royal Park Hue Project	348,564,843,254	-	340,510,978,104	-
+ Dubai Ninh Thuan Project	43,780,376,668	-	46,582,128,166	-
+ Other Projects	17,702,874,374	-	18,286,273,920	-
- Finished real estate products	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	5,525,729,211	-	5,808,822,246	-
- Furniture/interior goods	12,493,406,668	-	12,493,406,668	-
- Raw materials, tools and instruments	130,059,029	-	-	-
Total	838,853,933,083	-	804,474,237,479	-

8. Prepaid expenses

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term	17,078,502,885	16,956,261,132
- Tools and supplies issued for use	19,151,396	46,909,643
- Apartment brokerage fee	16,909,351,489	16,909,351,489
- Other items	150,000,000	-
Long-term	12,743,285,799	12,759,152,069
- Tools and supplies issued for use	420,340,493	516,479,133
- Brokerage commissions and sales bonuses	12,302,326,970	12,187,725,436
+ Aqua Park Bac Giang Project (OCT8 Building)	-	2,367,319
+ Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project	12,032,450,393	11,991,390,429
+ Other projects	269,876,577	193,967,688
- Other items	20,618,336	54,947,500
Total	29,821,788,684	29,715,413,201

9. Intangible fixed assets

	Computer software VND	Total VND
COST		
01/01/2026	673,304,000	673,304,000
- Purchased during the period	540,000,000	540,000,000
30/06/2026	1,213,304,000	1,213,304,000
ACCUMULATED AMORTIZATION		
01/01/2026	(412,621,625)	(412,621,625)
- Amortization during the period	(101,871,771)	(101,871,771)
30/06/2026	(514,493,396)	(514,493,396)
CARRYING AMOUNT		
01/01/2026	260,682,375	260,682,375
30/06/2026	698,810,604	698,810,604

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Form B 09a - DN/HN

10. Tangible fixed assets

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Means of transport, transmission	Management equipment, tools	Other tangible fixed assets	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
COST						
01/01/2026	20,802,922,115	6,645,560,875	4,716,113,526	468,485,516	4,134,359,782	36,767,441,814
30/06/2026	20,802,922,115	6,645,560,875	4,716,113,526	468,485,516	4,134,359,782	36,767,441,814
ACCUMULATED DEPRECIATION						
01/01/2026	(8,307,248,228)	(627,855,163)	(3,623,295,073)	(468,485,516)	(1,270,649,021)	(14,297,533,001)
- Depreciation for the period	(577,508,395)	(408,639,726)	(153,301,225)	-	(101,816,784)	(1,241,266,130)
30/06/2026	(8,884,756,623)	(1,036,494,889)	(3,776,596,298)	(468,485,516)	(1,372,465,805)	(15,538,799,131)
CARRYING AMOUNT						
01/01/2026	12,495,673,887	6,017,705,712	1,092,818,453	-	2,863,710,761	22,469,908,813
30/06/2026	11,918,165,492	5,609,065,986	939,517,228	-	2,761,893,977	21,228,642,683

The cost of fixed assets which were fully depreciated but still in use as at 30 June 2026 was VND 939,134,425 (as at 01 January 2025: VND 601,406,425).

Details of tangible fixed assets with a cost representing 10% or more of the total cost of tangible fixed assets are as follows:

No.	Asset Name	Cost VND	Accumulated depreciation VND	Carrying amount VND	Note
1	Value of the service area of the Da Hoi Project (swimming pool, gym, model house, etc.)	18,238,988,174	6,383,645,856	11,855,342,318	In use
2	Mechanical parking system	5,813,111,279	387,540,756	5,425,570,523	In use

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

11. Investment property

	01/01/2026 VND	Increase VND	Decrease VND	30/06/2026 VND
Cost	182,210,385,042	-	-	182,210,385,042
- Buildings and land use rights	167,148,134,997	-	-	167,148,134,997
- Infrastructures	15,062,250,045	-	-	15,062,250,045
Accumulated depreciation	(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)
- Infrastructures	(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
- Infrastructures	14,180,979,854	-	(170,652,720)	14,010,327,134

Under Vietnamese Accounting Standard No. 05 "Investment Property", the fair value of investment property at the end of the accounting period is required to be disclosed. However, the Company has not yet determined the fair value of its investment property as it does not yet have the conditions to do so.

The investment property held at the end of the accounting period is as follows:

	Cost VND	Accumulated depreciation VND	Carrying amount VND
Apec Aqua Park Bac Giang Project	88,698,222,809	(8,089,517,995)	80,608,704,814
04 Shophouses	1,779,593,292	(129,359,289)	1,650,234,003
01 hotel apartments	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/operations 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

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

12. Construction in progress

	30/06/2026		01/01/2026	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
	VND	VND	VND	VND
- Thai Nguyen Commercial Center Project (*)	58,700,637,271	58,700,637,271	58,700,637,271	58,700,637,271
- Other constructions	6,572,139,609	6,572,139,609	3,912,762,594	3,912,762,594
Total	65,272,776,880	65,272,776,880	62,613,399,865	62,613,399,865

(*) The Thai Nguyen Commercial Centre Project, part of the "Commercial-Service Complex with Office for Lease and High-end Hotel, Gia Sang Ward, Thai Nguyen City" Project (under Investment Registration Certificate No. 4516200420 issued on 03 August 2010, amended for the 2nd time on 30 June 2026), aims to meet the demand for the development of trade, services and resort facilities together with a synchronised landscape and architectural space, with a total project area of 52,711 m² and a total investment of VND 996.66 billion.

The project commenced construction in 2010 and certain items of technical infrastructure and site clearance have been carried out. The project is expected to complete the required procedures and commence operation in the third quarter of 2029 (36 months from the date the Investor is allocated/leased the land, calculated from the date of the next land allocation decision after the competent authority decides to resolve the difficulties and obstacles of the project under Decree No. 147/ND-CP dated 07 May 2026 of the Government).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

13. Short-term trade payables

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company	44,956,784,008	44,928,870,440
- Thua Thien Hue Construction Joint Stock Company	2,594,530,766	5,445,345,424
- Hoang Phu Construction Company Limited	2,753,645,718	-
- Other entities	23,973,097,563	26,819,091,765
Total	74,278,058,055	77,193,307,629

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

14. Short-term advances from customers

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Real estate buyers	52,896,818,501	51,159,026,611
+ <i>Royal Park Hue Project</i>	20,626,068,835	20,985,837,894
+ <i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	1,373,260,983	25,061,559,614
+ <i>Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	25,785,859,580	4,773,842,067
+ <i>Da Hoi Project</i>	4,773,842,067	337,787,036
+ <i>Mui Ne Project</i>	337,787,036	-
- Other entities	-	13,004
Total	52,896,818,501	51,159,039,615

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

15. Short-term taxes and amounts payable to/receivable from the State Budget

	01/01/2026		Amount incurred in the period			30/06/2026	
	Payable VND	Receivable VND	Payable VND	Paid VND		Payable VND	Receivable VND
- VAT payable	301,173,776	1,266,319,453	1,713,188,664	2,014,362,440		-	1,266,319,453
- Corporate income tax	3,791,541,143	-	66,073,406	4,532,790,138		66,073,406	741,248,995
- Personal income tax	588,271,207	-	1,756,447,325	1,470,899,305		873,819,227	-
- Other taxes	-	-	159,769,005	159,769,005		-	-
- Fees, charges and other payables	-	-	300,000,000	300,000,000		-	-
Total	4,680,986,126	1,266,319,453	3,995,478,400	8,477,820,888		939,892,633	2,007,568,448

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

16. Short-term accrued expenses

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Interest expense	111,357,975,913	101,473,948,898
- Accrued expenses for Phu Yen project	32,806,177,454	32,806,177,454
- Accrued expenses for Bac Giang project	24,690,546,097	27,259,085,214
- Accrued expenses for Mui Ne project	2,684,184,465	2,684,184,465
- Other expenses	656,124,400	-
Total	172,195,008,329	164,223,396,031

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

17. Other payables

a. Short-term

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Trade union funds	243,950,069	259,244,546
- Social insurance, health insurance, unemployment	140,321,196	83,120
- Capital contribution received for projects(*)	127,853,312,017	127,619,188,862
<i>Urban Area No. 5 Project, Tuc Duyen Ward</i>	46,760,720,298	46,760,720,298
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	25,173,115,364	25,228,678,419
<i>Thai Nguyen Commercial Center Project</i>	45,442,013,450	45,442,013,450
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	1,706,601,784	1,413,841,784
<i>Da Hoi Industrial Zone Project</i>	8,770,861,121	8,773,934,911
- Maintenance fund collected on behalf of third parties	24,723,465,016	24,279,294,122
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	6,854,027,907	6,703,496,904
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	17,869,437,109	17,575,797,218
- Deposits received for furniture purchase – Mui Ne Project	112,370,000	112,370,000
- Short-term collateral and security deposits received	1,835,000,000	1,421,126,093
- Other payables and obligations	5,808,515,241	2,014,121,758
Total	160,716,933,539	155,705,428,501

Of which, short-term accrued expenses to related parties are presented in Note VII.1.

(*) Amounts received as capital contributions from organisations and individuals in projects being carried out by the Company, entitling them to be allocated residential units of the project without going through a real estate trading floor. Once the projects satisfy the legal conditions to sign sale and purchase contracts and the parties enter into a housing sale and purchase contract, the actual capital contribution will be converted in full into the first payment of the housing sale price.

b. Long-term

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Deposits received for real estate purchase – <i>Urban Area No. 5 Project, Tuc Duyen Ward</i>	45,860,005,476	45,860,005,476
- Long-term collateral and security deposits	158,398,999	158,398,999
Total	46,018,404,475	46,018,404,475

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

Form B 09a - DN/HN

18. Loans and finance lease obligations

	30/06/2026	During the period		01/01/2026
	VND	Increase VND	Decrease VND	VND
a) Short-term loan	630,305,608,180	172,348,491,850	217,892,133,436	675,849,249,766
Short-term loan				
- PVF-CAND Education Joint Stock Company (1)	572,032,017,028	167,308,991,850	163,210,124,588	567,933,149,766
- Bank for Investment and Development of Vietnam JSC	34,000,000,000	12,000,000,000	45,000,000,000	67,000,000,000
(BIDV) - Phu Xuan Branch (2)	152,837,118,346	112,866,246,519	112,518,824,588	152,489,696,415
- Bank for Investment and Development of Vietnam JSC	13,050,362,369	558,843,955	-	12,491,518,414
(BIDV) - Hanoi Branch (3)				
- Mandala Healthcare and Resort Medical Service Joint Stock Company	4,000,000,000	4,000,000,000	-	-
- IDJ Investment Joint Stock Company Vietnam	2,000,000,000	3,000,000,000	1,000,000,000	-
- Short-term loans from individuals for investment purposes	325,000,000	-	-	325,000,000
- Short-term loans from individuals for business and production operations (4)	323,297,136,313	792,101,376	-	322,505,034,937
- Short-term loans from other individuals (5)	42,522,400,000	34,091,800,000	4,691,300,000	13,121,900,000
Current portion of long-term loans				
- Current portion of long-term loans from other individuals (5)	58,273,591,152	5,039,500,000	54,682,008,848	107,916,100,000
	58,273,591,152	5,039,500,000	54,682,008,848	107,916,100,000
b) Long-term loan	136,848,302,634	61,026,702,634	5,039,500,000	80,861,100,000
- Bank for Investment and Development of Vietnam JSC	6,180,993,786	6,180,993,786	-	-
(BIDV) - Hanoi Branch (6)				
- Long-term loans from other individuals (5)	130,667,308,848	54,845,708,848	5,039,500,000	80,861,100,000
Total	767,153,910,814	233,375,194,484	222,931,633,436	756,710,349,766

Of which, loans from related parties are presented in Note VII.1.

- (1) Loan to PVF-CAND Education Joint Stock Company by the parent company and Apec Land Hue Joint Stock Company, interest-free and unsecured.
- (2) Loan from the Bank for Investment and Development of Vietnam - Phu Xuan Branch to Apec Land Hue Joint Stock Company to cover temporary short-term working capital shortfalls, at a floating interest rate. This loan is secured by 12-month term deposit contracts of Apec Land Hue Joint Stock Company amounting to VND 191,890,000,000 as at 30 June 2026.
- (3) Loan from the Bank for Investment and Development of Vietnam - Hanoi Branch to MERA AI Telecommunications Joint Stock Company under Credit Line Contract No. 02/2026/17798820/HDTD dated 07 April 2026, with a credit limit of VND 48,000,000,000 to supplement working capital, issue guarantees and open letters of credit to serve the borrower's business operations; the credit facility term runs to 31 January 2027; repayment terms and interest rates are specified under each individual promissory note/credit contract; the collateral comprises Deposit Pledge Contract No. 01/2025/17798820/HDDDB dated 02 October 2025 and other security contracts covering the obligations under this credit contract.
- (4) Personal loan contracts of Apec Land Hue Joint Stock Company to serve its production and business operations, bearing a fixed interest rate of 6% per annum. These contracts are all linked to Registration of Intent to Purchase Real Estate forms for the Royal Park Hue project and agreements under which the individuals may withdraw part or all of the disbursed loan to offset against their payment obligations under the registered real estate sale and purchase contract. The lending interest rate automatically reduces to 0% per annum on the portion of the loan withdrawn to settle against the sale and purchase contract; the remaining loan balance (if any) not yet offset continues to accrue interest under the terms of the loan contract. The loan contract automatically terminates once the entire loan has been used to offset the payment obligations under the real estate sale and purchase contract.
- (5) Loans raised by the parent company from individuals under Asaving/A-Exchange loan agreements with customers sourced and introduced by partners (comprising Apec Group Joint Stock Company and Apec Finance Joint Stock Company). Customers purchase the Company's Asaving/A-Exchange financial products by signing a direct contract or an electronic contract. The lenders' assets are managed by the Company through the Apec Finance application of Apec Finance Joint Stock Company. These loans are unsecured. The interest rate on loans within term ranges from 7% to 14% per annum, with loan terms ranging from 06 to 54 months. The interest rate applicable to overdue principal balances is 100% of the interest rate on loans within term. The interest rate applicable to late interest payments is 10% per annum on the overdue interest balance. For each successful capital raising, the Company pays an arrangement fee ranging from 1.5% to 3.3% of the capital raised. As at 30 June 2026, none of the individual loans was overdue.
- (6) Loan from the Bank for Investment and Development of Vietnam - Hanoi Branch to MERA AI Telecommunications Joint Stock Company under Credit Line Contract No. 01/2026/17798820/HDTD dated 07 April 2026, with a credit limit of VND 92,000,000,000 to implement the transmission network investment project; the loan term is 60 months from the date of first disbursement; the current interest rate is 9.7% per annum, applicable for 12 months from the date of first disbursement; the collateral comprises assets to be formed in the future under the project together with other property rights arising from the project and a commitment by the parent company to repay on behalf of the borrower in the event of default, covering the full principal, interest and related fees.

19. Deferred tax liabilities

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Corporate Income Tax (CIT) rate used to determine the value of deferred tax liabilities	20%	20%
- Deferred tax liabilities related to taxable temporary differences	11,713,068,078	9,012,035,232

20. Owners' equity

a) Statement of changes in owners' equity

Items	Share capital VND	Retained earnings VND	Non-controlling interests VND	Total VND
01/01/2025	840,839,760,000	43,526,456,028	24,967,828,403	909,334,044,431
- Capital increase in the previous year	-	-	2,720,000,000	2,720,000,000
- Profit in the previous year	-	8,675,635,243	(1,185,329,937)	7,490,305,306
- Increase due to financial statement consolidation	-	-	6,834,819,490	6,834,819,490
31/12/2025	840,839,760,000	52,202,091,271	33,337,317,956	926,379,169,227
01/01/2026	840,839,760,000	52,202,091,271	33,337,317,956	926,379,169,227
- Capital reduction during the period	-	-	(200,000,000)	(200,000,000)
- Profit for the period	-	(53,895,065,179)	(693,345,912)	(54,588,411,091)
30/06/2026	840,839,760,000	(1,692,973,908)	32,443,972,044	871,590,758,136

b) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Share capital		
+ Beginning capital	840,839,760,000	840,839,760,000
+ Capital increase during the period	-	-
+ Capital decrease during the period	-	-
+ Ending capital	840,839,760,000	840,839,760,000
- Dividends and profits distributed	-	-

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

c) Shares

	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
Number of shares registered for issuance	84,083,976	84,083,976
Number of shares sold to the public	84,083,976	84,083,976
+ <i>Ordinary shares</i>	84,083,976	84,083,976
Number of shares in circulation	84,083,976	84,083,976
+ <i>Ordinary shares</i>	84,083,976	84,083,976
Par value per share (VND/share)	10,000	10,000

VI. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

1. Revenue from sale of goods and rendering of services

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	4,201,980,919	145,617,931,314
- Revenue from sales of real estate	-	142,850,770,923
+ <i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	-	126,292,097,617
+ <i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	-	16,558,673,306
- Revenue from rendering of services	-	38,285,201
- Revenue from sales of goods	849,051,537	36,435,184
- Revenue from investment properties	3,352,929,382	2,692,440,006
Revenue deductions	-	(2,777,778)
- Trade discounts	-	(2,777,778)
Net revenue	4,201,980,919	145,615,153,536

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

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 Phu Yen Project</i>	-	18,692,995,622
- Cost of services rendered	519,470,168	487,751,223
- Cost of goods sold	672,000,000	58,337,913
- Cost of investment properties	13,150,379,637	11,722,931,005
Total	14,341,849,805	89,816,726,406

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

3. Financial income

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Interest income from bank deposits	8,941,487,364	6,661,966,564
- Interest income from loans granted	1,044,510,958	5,733,150,461
Total	9,985,998,322	12,395,117,025

4. Financial expense

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Interest expenses	26,493,077,626	25,396,191,003
- Discount expenses	-	45,332,629
- Provision for diminution in value of trading securities	93,516,650	74,750,700
- Financing arrangement fees	2,907,280,800	407,616,067
Total	29,493,875,076	25,923,890,399

5. Selling expenses

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Tools and supplies expenses	-	1,012,631
- Brokerage commission expenses	-	16,874,896,675
- Outside service expenses	197,913,676	3,203,806,255
- Other monetary expenses	36,546,296	24,547,014
Total	234,459,972	20,104,262,575

6. General and administrative expenses

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Staff costs	15,486,653,424	10,617,320,593
- Office material costs	47,636,886	113,070,901
- Office supply costs	103,192,721	89,502,913
- Depreciation of fixed assets	428,935,739	373,943,405
- Taxes, fees, and charges	209,886,566	13,321,000
- Goodwill amortization expenses	117,892,467	-
- Outside service expenses	6,574,074,994	2,133,305,863
- Other monetary expenses	873,827,037	861,678,608
Total	23,842,099,834	14,202,143,283

7. Costs of production and business by nature of expense

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Raw materials, tools, and supplies expense	193,663,352	78,900,000
- Labor costs	17,390,925,837	9,593,923,344
- Depreciation of fixed assets	3,151,273,264	3,215,817,173
- Taxes, fees, and charges	209,886,566	-
- Outside service expenses	24,507,519,201	24,883,728,061
- Other monetary expenses	901,114,074	895,207,121
Total	46,354,382,294	38,667,575,699

8. Deferred corporate income tax expense

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Deferred corporate income tax expense arising from taxable temporary differences	2,701,032,846	2,494,642,562
Total	2,701,032,846	2,494,642,562

9. Basic earnings per share

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
- Profit after corporate income tax	(53,895,065,179)	(88,218,192)
- Profit attributable to ordinary shareholders	(53,895,065,179)	(88,218,192)
- Weighted average number of ordinary shares outstanding during the year (shares)	84,083,976	84,083,976
Total	(640.97)	(1.05)

10. Diluted earnings per share

The Board of Management of the Company assesses that there will be no impact from instruments convertible into shares that would dilute the value of shares in the foreseeable future. Accordingly, the Company has determined diluted earnings per share to be equal to basic earnings per share.

VII. OTHER INFORMATION

1. Transactions and balances with related parties

a) Related parties:

The Company's related parties comprise the members of the Board of Directors, the Board of Supervisors, the General Director and the Chief Accountant, and the following entities:

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Name of related party	Relationship
Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	Associate
PVF - CAND Education Joint Stock Company	Associate
Dream Works Vietnam Joint Stock Company	Associate of a subsidiary
Diem Thuy Technical Infrastructure Construction Investment Joint Stock Company	Under common key management personnel
IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company	Under common key management personnel
Contana Group Joint Stock Company	Under common key management personnel
Mandala Healthcare and Resort Medical Services Joint Stock Company	Under common key management personnel
Apec Group Joint Stock Company	Related party of key management personnel
Apec Securities Joint Stock Company	Related party of key management personnel

b) Transactions with related parties

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

Transactions with other related parties:

	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
	VND	VND
Sales of goods and services to related parties	-	36,435,184
- Dream Works Vietnam Joint Stock Company	-	36,435,184
Purchases of goods and services from related parties	658,473,645	723,337,539
- Asia - Pacific Securities Joint Stock Company	300,773	-
- IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company	658,172,872	723,337,539
- Mandala Healthcare & Wellness Resort Joint Stock Company	-	-
Financial income from related parties	145,315,068	5,270,204,493
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	-	637,437,370
- Mandala Healthcare & Wellness Resort Joint Stock Company	145,315,068	-
- Apec Group Joint Stock Company	-	4,632,767,123

c) Balances 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 Trading and Tourism Joint Stock Company	3,243,667,323	3,243,667,323
- IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company	38,397,532,596	38,397,532,596
Other receivables from related parties	133,676,166,570	133,676,166,570
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	941,629,583	941,629,583
- Apec Group Joint Stock Company	132,734,536,987	132,734,536,987
Trade payables to related parties	45,717,244,872	45,689,331,304
- Asia - Pacific Securities Joint Stock Company	660,000,000	660,000,000
- IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company	44,956,784,008	44,928,870,440
- Apec Group Joint Stock Company	100,460,864	100,460,864
Accrued expenses to related parties	44,631,221,446	44,631,221,446
- IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company	44,631,221,446	44,631,221,446
Held-to-maturity investments in related parties	6,678,500,000	678,500,000
- Mandala Healthcare & Wellness Resort Joint Stock Company	6,000,000,000	-
- Asia - Pacific Securities Joint Stock Company	678,500,000	678,500,000
Loans from related parties	38,000,000,000	67,000,000,000
- PVF - CAND Education Joint Stock Company	34,000,000,000	67,000,000,000
- Mandala Healthcare & Wellness Resort Joint Stock Company	4,000,000,000	-

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

2. Operating lease assets

As at 30 June 2026, future minimum lease payments receivable under non-cancellable operating leases were as follows:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Within 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 comprise:

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

3. Operating lease commitments

As at 30 June 2026, future minimum lease payments payable under non-cancellable operating leases were as follows:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Within 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 comprise:

- Leased from the owners of 88 condotel units under the Apec Mandala Wyndham Phu Yen project, with a total annual rental of VND 11,112,202,576. The lease term is 05 years from the commencement of the apartment leasing programme (March 2022), with committed interest rates ranging from 7% to 12% per annum on the value of the apartment (exclusive of VAT).
- Leased from the owners of 6 apartment units under the Apec Aqua Park Bac Giang project, with a total annual rental of VND 1,683,784,923. The lease term ranges from 05 to 08 years from the commencement of the apartment leasing programme (2021), with a committed interest rate of 13% per annum on the value of the apartment (exclusive of VAT).
- Leased from the owner of 1 apartment unit under the Apec Aqua Park Bac Giang project, with a total annual rental of VND 292,815,989. The lease term is 05 years from the commencement of the apartment leasing programme (11 April 2025), with a committed interest rate of 8% per annum on the value of the apartment (exclusive of VAT).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

- Leased from the owners of 62 apartment units under the Apec Aqua Park Bac Giang project. The lease term is within 02 years, not extending beyond March 2027, from the commencement of the apartment leasing programme (November 2024), with a commitment to pay a fixed monthly income ranging from VND 7,000,000 to VND 15,000,000/month depending on the apartment.

4. Comparative figures

The comparative figures are those of the Group's audited consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025 and the reviewed interim consolidated financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, after being represented and reclassified to conform with the new presentation prescribed under Circular No. 99/2025/TT-BTC and Circular No. 43/2026/TT-BTC amending and supplementing certain articles of Circular No. 202/2014/TT-BTC guiding the method of preparation and presentation of consolidated financial statements (effective from 01 January 2026).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

The principal items reclassified comprise:

Figures under Circular 202/2014/TT-BTC			Reclassified amount		Figures under Circular 43/2026/TT-BTC		
A. CONSOLIDATED BALANCE SHEET					A. CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION		
Items	Code	31/12/2025	Variance	Items	Code	01/01/2026	VND
Cash equivalents	112	40,000,000,000	36,054,794	Cash equivalents	112	40,036,054,794	
Held-to-maturity investments	123	250,205,412,278	13,261,289,592	Short-term held-to-maturity investments	123	263,466,701,870	
Short-term loan receivables	135	8,149,290,000	(8,149,290,000)	Provision for short-term held-to-maturity investments	124	(678,500,000)	
Other short-term receivables	136	62,282,332,563	(5,148,054,386)	Other short-term receivables	135	57,134,278,177	
Provision for doubtful short-term receivables	137	(6,709,529,866)	678,500,000	Provision for doubtful short-term receivables	136	(6,031,029,866)	
Other short-term payables	320	156,362,068,501	(656,640,000)	Dividends and profits payable	313	656,640,000	
				Other short-term payables	320	155,705,428,501	
B. CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENT					B. CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENT		
Items	Code	From 01/01/2025 to 30/06/2025	Variance	Items	Code	From 01/01/2026 to 30/06/2026	VND
Of which: Interest expense	23	25,396,191,003	407,616,067	Of which: Borrowing costs	24	25,803,807,070	
C. CONSOLIDATED INTERIM CASH FLOW STATEMENT					C. CONSOLIDATED INTERIM CASH FLOW STATEMENT		
Items	Code	From 01/01/2025 to 30/06/2025	Variance	Items	Code	From 01/01/2026 to 30/06/2026	VND
Interest expense	06	25,396,191,003	407,616,067	Borrowing costs	06	25,803,807,070	
Interest paid	14	(16,133,016,207)	(407,616,067)	Borrowing costs paid	14	(16,540,632,274)	

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026

5. Events after the end of the accounting period

No material events have occurred after the end of the accounting period that would require adjustment or disclosure to be made in these interim consolidated financial statements.

Approved, 26 August 2026

Preparer



Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant



Tran Thuy Ha

General Director



Nguyen Phuong Dung

