

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

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Ngô Thị Thanh Sắc

Trần Thúy Hà

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.

- 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		
	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)		
	- 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)		
	- Ngân hàng TMCP Việt Nam	4.105.000	2.727.000	(1.378.000)	4.105.000	2.893.650	(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)		
	- Công ty Cổ phần Len Hà Đông	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)		
	Cộng	6.764.115.000	1.766.321.493	(4.997.793.507)	6.764.115.000	1.859.838.143	(4.904.276.857)		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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)	-	
- Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	8.000.000.000	-	(8.000.000.000)	8.000.000.000	-	(8.000.000.000)	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà Nội	4.551.540.000	4.551.540.000	-	4.551.540.000	4.551.540.000	-	-	
Cộng	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 Mường 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. ★ 11/3/2026

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 giải 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	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng	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)		
- Công ty Cổ phần Sông Đà 11	110.000.000	-	(110.000.000)	110.000.000	-	(110.000.000)		
- Phạm Ngọc Tuấn	5.000.000	-	(5.000.000)	5.000.000	-	(5.000.000)		
- Các đối tượng khác	340.000.000	-	(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	-	(1.129.361.000)		
- Công ty Cổ phần Kiến trúc Quốc tế	900.000.000	-	(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	-	(229.361.000)		
Phải thu khác	1.719.067.666	-	(1.719.067.666)	10.348.191.771	6.000.000.000	(4.348.191.771)		
- Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	-	-	-	7.994.624.105	6.000.000.000	(1.994.624.105)		
- 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	-	(1.469.523.710)		
- Các đối tượng khác	249.543.956	-	(249.543.956)	884.043.956	-	(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

	01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2026	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
- Thuế 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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 chỉ 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 chỉ tiêu	MS	31/12/2025 VND	Thay đổi VND	Tên chỉ 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 chỉ tiêu	MS	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Thay đổi VND	Tên chỉ tiêu	MS	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	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 chỉ tiêu	MS	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Thay đổi VND	Tên chỉ tiêu	MS	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	
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
ƯONG

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

