CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Cầu Giấy, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102186593
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-08-27 17:49:53
Foxit Reader Version: 9.5.0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026

Tháng 08 năm 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 59

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây được gọi là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 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 Đức Quân	Chủ tịch
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 09/06/2026)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Mạnh Cường	Tổng Giám đốc Người đại diện theo pháp luật

Ban Kiểm soát

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

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Hữu Đạt

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng 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.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- 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 Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- 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 riêng giữa niên độ.

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

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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Nguyễn Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu,
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T: +84 24 5678 3999
E: uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 977/2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Kính gửi: **Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng 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 IDJ Việt Nam (sau đây được gọi là "Công ty") được lập ngày 26/08/2026, từ trang 06 đến trang 59 bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 riêng giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng 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, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Kiểm toán | Kế toán | Thuế | Tư vấn | Đào tạo
Thành viên độc lập hãng UHY Quốc Tế.

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam đã được soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác theo số 2.0554/25/TC - AC ngày 28/08/2025.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021062
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Hà Minh Long
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1221-2023-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Mẫu số B01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.398.585.926.930**	**1.433.067.473.145**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**8.944.115.273**	**13.245.233.513**
Tiền	111		8.944.115.273	13.245.233.513
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**6**	**94.341.220.643**	**120.658.422.510**
Chứng khoán kinh doanh	121		7.300.000.000	11.212.500.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4.207.957.289)	(4.207.957.289)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		150.728.588.191	173.133.290.058
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(59.479.410.259)	(59.479.410.259)
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**609.752.834.762**	**592.414.915.943**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	284.364.845.824	281.866.628.382
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	283.657.273.312	280.668.414.018
Phải thu ngắn hạn khác	135	9	76.240.761.534	71.006.529.273
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(34.510.045.908)	(41.126.655.730)
Hàng tồn kho	**140**	**11**	**673.195.611.297**	**695.779.297.385**
Hàng tồn kho	141		673.195.611.297	695.779.297.385
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**12.352.144.955**	**10.969.603.794**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	4.086.813.667	4.027.179.132
Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.265.331.288	6.942.424.662

Mẫu số B01a - DN

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.915.822.700.585**	**1.943.912.721.542**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**992.902.701.585**	**870.345.055.639**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	2.140.392.293	14.982.746.347
Phải thu dài hạn khác	215	9	991.062.309.292	855.662.309.292
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	10	(300.000.000)	(300.000.000)
Tài sản cố định	**220**		**1.501.461.418**	**1.856.686.638**
Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.475.293.851	1.821.685.739
- Nguyên giá	*222*		*6.691.228.454*	*6.603.027.713*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(5.215.934.603)*	*(4.781.341.974)*
Tài sản cố định vô hình	227	14	26.167.567	35.000.899
- Nguyên giá	*228*		*110.420.000*	*110.420.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(84.252.433)*	*(75.419.101)*
Bất động sản đầu tư	**240**	**15**	**196.229.772.286**	**199.029.233.458**
- Nguyên giá	*241*		*250.376.716.049*	*250.376.716.049*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*242*		*(54.146.943.763)*	*(51.347.482.591)*
Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**30.265.419.792**	**30.037.480.988**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	16	30.265.419.792	30.037.480.988
Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**6**	**602.269.232.037**	**729.312.293.716**
Đầu tư vào công ty con	261		216.427.856.000	216.427.856.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		222.841.400.000	358.241.400.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		258.058.671.500	246.058.671.500
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(95.058.695.463)	(91.415.633.784)
Tài sản dài hạn khác	**270**		**92.654.113.467**	**113.331.971.103**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	92.654.113.467	113.331.971.103
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**3.314.408.627.515**	**3.376.980.194.687**

Mẫu số B01a – DN

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.437.836.988.166**	**1.462.855.472.638**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.198.559.370.729**	**1.053.594.470.560**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	372.092.427.761	368.135.110.426
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	257.705.110.587	313.378.994.202
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	19	52.427.691.650	52.427.691.650
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	20	37.066.185.945	36.940.772.167
Phải trả người lao động	315		1.001.960.548	1.734.956.892
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21	2.548.404.633	3.061.351.313
Phải trả ngắn hạn khác	320	22	167.887.345.727	163.585.120.634
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	23	307.146.700.002	113.646.929.400
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		683.543.876	683.543.876
Nợ dài hạn	**330**		**239.277.617.437**	**409.261.002.078**
Phải trả dài hạn khác	338	22	8.057.417.437	6.348.402.078
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	23	231.220.200.000	402.912.600.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**24**	**1.876.571.639.349**	**1.914.124.722.049**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.734.901.930.000*	*1.734.901.930.000*
Thặng dư vốn	412		1.523.000.000	1.523.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		140.146.709.349	177.699.792.049
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*177.699.792.049*	*335.375.357.373*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*(37.553.082.700)*	*(157.675.565.324)*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.314.408.627.515**	**3.376.980.194.687**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Quang Học	Nguyễn Hữu Đạt	Nguyễn Mạnh Cường

Mẫu số B02a – DN

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

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**25**	**87.872.018.940**	**670.219.783.656**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**87.872.018.940**	**670.219.783.656**
Giá vốn hàng bán	**11**	**26**	**100.170.803.461**	**487.372.714.128**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**(12.298.784.521)**	**182.847.069.528**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	175.706.526	2.827.484.416
Chi phí tài chính	23	28	19.687.677.347	38.810.155.918
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*10.309.396.515*	*11.195.849.224*
Chi phí bán hàng	25	29	13.718.853.987	122.581.837.957
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	2.781.590.567	9.067.695.354
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(48.311.199.896)**	**15.214.864.715**
Thu nhập khác	31	31	10.930.629.148	8.872.737.556
Chi phí khác	32	32	172.511.952	778.197.790
Lợi nhuận khác	**40**		**10.758.117.196**	**8.094.539.766**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(37.553.082.700)**	**23.309.404.481**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	4.790.188.296
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(37.553.082.700)**	**18.519.216.185**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Quang Học	Nguyễn Hữu Đạt	Nguyễn Mạnh Cường

Mẫu số B03a – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(37.553.082.700)**	**23.309.404.481**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.242.887.133	3.010.533.285
Các khoản dự phòng	03		(2.973.548.143)	983.014.700
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		3.750.078.579	(2.821.316.653)
Chi phí đi vay	06		10.309.396.515	11.195.849.224
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(23.224.268.616)***	***35.677.485.037***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(134.601.861.569)	(4.740.168.398)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		22.583.686.088	434.208.766.461
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(59.324.635.754)	(637.462.010.672)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		20.618.223.101	147.664.517.363
Chi phí đi vay đã trả	14		(9.810.615.835)	(10.270.987.707)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(1.476.466.427)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(183.759.472.585)***	***(36.398.864.343)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(316.139.545)	(895.070.395)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(23.500.000.000)	(3.020.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		45.500.000.000	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		135.400.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		567.123.288	1.827.829.683
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***157.650.983.743***	***(2.087.240.712)***

Mẫu số B03a – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		68.077.200.000	46.090.600.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(46.269.829.398)	(41.501.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***21.807.370.602***	***4.589.400.000***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(4.301.118.240)**	**(33.896.705.055)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5**	**13.245.233.513**	**107.079.092.434**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**5**	**8.944.115.273**	**73.182.387.379**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Quang Học	Nguyễn Hữu Đạt	Nguyễn Mạnh Cường

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây được gọi là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 3 năm 2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 13 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 (HNX) với mã chứng khoán là IDJ.

Vốn điều lệ Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 13/08/2025 là 1.734.901.930.000 VND được chia thành 173.490.193 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 VND.

Trụ sở chính Công ty tại Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của các hoạt động sản xuất kinh doanh khác của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có hoạt động trọng yếu nào của Công ty xảy ra trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Cấu trúc doanh nghiệp

Các Công ty con

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Số 8, tổ 23, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên	In ấn	99,90%	99,90%	99,90%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Xóm Nước Vải, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ	Khách sạn, du lịch	69,98%	69,98%	69,98%

Tình hình hoạt động của các Công ty con trong kỳ

Các Công ty con đều đang trong giai đoạn đầu tư dự án, chưa có hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong kỳ. Hiện tại, các dự án đầu tư đều trong quá trình xin Giấy phép đầu tư nên hầu như không phát sinh thêm các chi phí liên quan đến dự án.

Các Công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ASC (*)	Tầng 5, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Dịch vụ nhà hàng, ăn uống	100,00%	37,00%	37,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai (**)	Đường Yên Ninh, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	22,57%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điềm Thụy	Ngã ba Bắc Nam, tổ 11, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	49,99%	49,99%	49,99%

(*) Theo cam kết góp vốn, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ASC số tiền 7.400.000.000 đồng, tương đương 37% vốn điều lệ. Tuy nhiên, đến thời điểm báo cáo, các cổ đông khác chưa thực hiện góp vốn theo quy định. Do đó, trên cơ sở số vốn thực tế đã góp, tỷ lệ góp vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ASC là 100% vốn thực góp.

(**) Theo cam kết góp vốn, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai số tiền 260.000.000.000 đồng, tương đương 40% vốn điều lệ. Tuy nhiên, đến thời điểm báo cáo, tổng số vốn thực tế các cổ đông đã góp là 99.598.108.000 đồng, trong đó phần vốn Công ty đã góp là 22.480.000.000 đồng. Do đó, trên cơ sở số vốn thực tế đã góp, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai là 22,57%.

Số người lao động

Tổng số cán bộ nhân viên Công ty tại ngày 30/06/2026 là 34 người (tại ngày 31/12/2025 là 32 người).

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

2. Năm tài chính và đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Từ ngày 01/01/2026, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp đã hết hiệu lực và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

4. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như 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.

Các khoản chứng khoán kinh doanh của Công ty đều là chứng khoán chưa niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm Công ty 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 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.

Đối với chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu của các tổ chức chưa niêm yết, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi tổ chức phát hành bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại tổ chức phát hành 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 tổ chức đó.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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 tại các Ngân hàng thương mại và các khoản cho vay.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định giá trị theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra và theo các quy định hiện hành.

Đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác là các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác nhưng Công ty không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không 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 thì việc dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích dự phòng của bên được đầu tư.

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

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

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

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:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công, các chi phí thuê nhà thầu thực hiện các hạng mục của dự án bất động sản và các chi phí có liên quan 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 bất động sản: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, 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.

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 của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất...) của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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 bao gồm:

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.

Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại

Chi phí hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí hỗ trợ lãi suất

Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay Ngân hàng để thanh toán tiền mua căn hộ, với thời gian hỗ trợ dao động từ 18 tháng đến 24 tháng, và được kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán khi căn hộ được bàn giao và ghi nhận doanh thu.

Chi phí lợi nhuận cam kết căn hộ đi thuê

Chi phí lợi nhuận cam kết căn hộ đi thuê Apec Mandala Wyndham Mũi Né được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thanh toán trước cho chủ căn hộ (từ 03 – 06 tháng/lần).

Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

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

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

Trường hợp quyết toán dự án chưa được duyệt, Công ty ghi tăng nguyên giá TSCĐ theo giá tạm tính (giá tạm tính phải căn cứ vào chi phí thực tế đã phát sinh, chi phí ước tính chắc chắn sẽ phải bỏ ra để có được TSCĐ) để trích khấu hao TSCĐ. Sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

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. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	**Thời gian sử dụng (năm)**
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 06
Máy móc, thiết bị	06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

Tài sản cố định vô hình và hao mòn

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

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 Tập đoàn 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 03 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là các tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe được thuê dài hạn và sử dụng để cho thuê lại.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm được bên cho thuê bàn giao đưa vào khai thác.

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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo theo phương pháp đường thẳng theo thời gian từ ngày Công ty đưa vào sử dụng. Bất động sản đầu tư đến ngày hết hạn hợp đồng thuê. Số tháng khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại bất động sản đầu tư	**Số tháng khấu hao**
- Gian hàng trung tâm thương mại	530 - 537
- Tầng trung tâm thương mại, văn phòng, hầm để xe	561
- Căn hộ API Bắc Ninh	450

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

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

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp 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 thuộc các Dự án mà Công ty làm chủ đầu tư sẽ 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 63 tháng kể từ ngày bàn giao nhà.

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

Doanh thu 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. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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.

Các khoản chi phí

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

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

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận 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 nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- 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
- 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
  - 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 bên liên quan

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 đối với 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. Theo đó, toàn bộ giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

Báo cáo bộ phận

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

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

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Tiền mặt	66.196.483	896.483
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.877.918.790	13.244.337.030
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tràng An	*4.525.255.937*	*8.370.241.562*
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô	*2.987.061.048*	*3.829.086.947*
+ Ngân hàng khác	*1.365.601.805*	*1.045.008.521*
Cộng	**8.944.115.273**	**13.245.233.513**

6. 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	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu chưa niêm yết						
+ Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	-	-	-	3.912.500.000	3.912.500.000	-
+ Công ty Cổ phần Dreamwork	7.300.000.000	3.092.042.711	(4.207.957.289)	7.300.000.000	3.092.042.711	(4.207.957.289)
Cộng	**7.300.000.000**	**3.092.042.711**	**(4.207.957.289)**	**11.212.500.000**	**7.004.542.711**	**(4.207.957.289)**

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

	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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	80.287.591.000	80.287.591.000	-	103.879.133.963	103.879.133.963	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tràng An	*64.000.000.000*	*64.000.000.000*	-	*68.977.739.726*	*68.977.739.726*	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô	*8.000.000.000*	*8.000.000.000*	-	*8.000.000.000*	*8.000.000.000*	-
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông	*8.287.591.000*	*8.287.591.000*	-	*26.901.394.237*	*26.901.394.237*	-
- Cho vay (gốc vay)	63.666.508.905	9.636.865.000	(54.029.643.905)	62.666.508.905	8.636.865.000	(54.029.643.905)
+ Công ty Cổ Phần Tập đoàn Apec Group (2)	*1.700.000.000*	*1.700.000.000*	-	*2.700.000.000*	*2.700.000.000*	-
+ Công ty Cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên (3)	*9.310.000.000*	*3.731.000.000*	*(5.579.000.000)*	*9.310.000.000*	*3.731.000.000*	*(5.579.000.000)*
+ Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận (4)	*4.000.000.000*	*1.200.000.000*	*(2.800.000.000)*	*4.000.000.000*	*1.200.000.000*	*(2.800.000.000)*
+ Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	*44.336.958.905*	-	*(44.336.958.905)*	*44.336.958.905*	-	*(44.336.958.905)*
+ Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận (5)	*1.550.000.000*	*775.000.000*	*(775.000.000)*	*1.550.000.000*	*775.000.000*	*(775.000.000)*
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch đầu tư Phúc Thịnh (6)	*769.550.000*	*230.865.000*	*(538.685.000)*	*769.550.000*	*230.865.000*	*(538.685.000)*
+ Công ty Cổ phần Viễn Thông VTRRIA (7)	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*	-	-	-	-

	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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Cho vay (lãi vay)	6.774.488.286	1.324.721.932	(5.449.766.354)	6.587.647.190	1.137.880.836	(5.449.766.354)
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group (2)	*1.173.150.687*	*1.173.150.687*	-	*1.073.780.823*	*1.073.780.823*	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (3)	*3.025.230.972*	*97.324.670*	*(2.927.906.302)*	*2.992.006.315*	*64.100.013*	*(2.927.906.302)*
+ Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận (4)	*1.860.315.067*	-	*(1.860.315.067)*	*1.860.315.067*	-	*(1.860.315.067)*
+ Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận (5)	*583.949.314*	-	*(583.949.314)*	*583.949.314*	-	*(583.949.314)*
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh (6)	*77.595.671*	-	*(77.595.671)*	*77.595.671*	-	*(77.595.671)*
+ Công ty Cổ phần Viễn thông VTRRIA (7)	*54.246.575*	*54.246.575*	-	-	-	-
Cộng	**150.728.588.191**	**91.249.177.932**	**(59.479.410.259)**	**173.133.290.058**	**113.653.879.799**	**(59.479.410.259)**

(1) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5%/năm đến 8%/năm.

(2) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group theo Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 17/2023/IDJ-APG ký ngày 17/11/2023, với lãi suất 10%/năm và Phụ lục hợp đồng vay vốn ngắn hạn số PL01-17/2024/IDJ-APG ngày 30/09/2024 điều chỉnh thời gian vay của hợp đồng đến ngày 22/04/2025. Trường hợp đến ngày 22/04/2025, nếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group chưa hoàn thành việc thanh toán gốc vay cho bên B thì hợp đồng sẽ tự gia hạn với thời hạn 1 năm, lãi suất 10%/năm.

(3) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên theo Hợp đồng hỗ trợ vay vốn ngắn hạn số 14.04/2025/IDJ-APTN ngày 14/04/2025, Hợp đồng hỗ trợ vốn ngắn hạn số 14.11/2024/IDJ-APTN ngày 14/11/2024 và phụ lục hợp đồng vay vốn ngắn hạn số PL01/14/2024/HĐVV/IDJ-APTN ngày 14/11/2025, Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 061222/HĐVV/IDJ-APTN ngày 06/12/2022 với lãi suất lần lượt là 5%/năm, 5%/năm, 13%/năm và thời hạn trả nợ là 15/11/2026.

(4) Khoản cho vay đối với Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận theo Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 2212/2022/IDJ-LPBT ngày 22/12/2022, Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 0704/2022/IDJ-LPBT ngày 07/04/2022 với lãi suất lần lượt là 13%/năm, 14%/năm, và thời hạn trả nợ lần lượt là tự động gia hạn theo kỳ hạn ban đầu.

(5) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận theo Hợp đồng vay vốn số 0512/HĐVV/IDJ-ĐPGBT ngày 05/12/2022 với lãi suất 13%/năm và Phụ lục Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số PL01-0512/HĐVV/IDJ-ĐPGBT ngày 30/09/2024 điều chỉnh gia hạn thời gian vay đến ngày 06/12/2025.

(6) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh theo Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 01/2022/IDJ-PHUCTHINH ngày 08/06/2022 với lãi suất 14%/năm, và thời hạn trả nợ là 09/06/2023, hợp đồng tự động gia hạn theo kỳ hạn và lãi suất ban đầu.

(7) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Viễn thông VTRRIA theo Hợp đồng vay số 02012026/HĐV-IDJ-VTRRIA ngày 02/01/2026 với lãi suất 0%/năm trong 3 tháng đầu, kể từ tháng thứ 4 là 11%/năm (tương ứng từng đợt giải ngân, thời hạn vay 12 tháng (kể từ ngày giải ngân đợt 1).

c) Đầu tư tài chính dài hạn

	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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**216.427.856.000**	**192.844.525.034**	**(23.583.330.966)**	**216.427.856.000**	**192.844.525.034**	**(23.583.330.966)**
+ Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	120.127.856.000	97.159.737.346	(22.968.118.654)	120.127.856.000	97.159.737.346	(22.968.118.654)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình	96.300.000.000	95.684.787.688	(615.212.312)	96.300.000.000	95.684.787.688	(615.212.312)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**222.841.400.000**	**222.744.773.126**	**(96.626.874)**	**358.241.400.000**	**358.144.773.126**	**(96.626.874)**
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng ASC	7.400.000.000	7.303.373.126	(96.626.874)	7.400.000.000	7.303.373.126	(96.626.874)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	22.480.000.000	22.480.000.000	-	22.480.000.000	22.480.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Điềm Thuỵ	192.961.400.000	192.961.400.000	-	192.961.400.000	192.961.400.000	-
+ Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	-	-	-	135.400.000.000	135.400.000.000	-

	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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	**258.058.671.500**	**186.679.933.877**	**(71.378.737.623)**	**246.058.671.500**	**178.322.995.556**	**(67.735.675.944)**
+ 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	17.000.000.000	-	(17.000.000.000)	17.000.000.000	-	(17.000.000.000)
+ Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ	990.000.000	639.027.183	(350.972.817)	990.000.000	639.027.183	(350.972.817)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Kim Bôi	4.687.500.000	4.687.500.000	-	4.687.500.000	4.687.500.000	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	209.881.171.500	157.816.221.021	(52.064.950.479)	209.881.171.500	161.432.926.973	(48.448.244.527)
+ Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khoẻ và Dịch vụ y tế nghỉ dưỡng Mandala (Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala) (*)	12.000.000.000	11.537.185.673	(462.814.327)	12.000.000.000	11.563.541.400	(436.458.600)
+ Công ty Cổ phần PVF - CAND	12.000.000.000	12.000.000.000	-	-	-	-
Cộng	**697.327.927.500**	**602.269.232.037**	**(95.058.695.463)**	**820.727.927.500**	**729.312.293.716**	**(91.415.633.784)**

(*) Là khoản ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala ("Bên nhận ủy thác") để đầu tư các cổ phiếu được niêm yết trên sàn giao dịch HNX và HOSE. Thời hạn ủy thác từ 24/12/2024 đến 24/12/2026. Tại thời điểm 30/06/2026, danh mục cổ phiếu được ủy thác đầu tư bao gồm 484.954 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (API) và 1.245.106 cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (các bên liên quan), với giá trị hợp lý là 11.473.435.600 VND; số tiền chưa đầu tư mua cổ phiếu là 75.654.900 VND.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tên Công ty đầu tư	Nơi Thành lập hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư vào công ty con				
+ Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Xóm Nước Vải, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ	99,90%	99,90%	In ấn
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình	Số 8, tổ 23, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên	69,98%	69,98%	Khách sạn, du lịch
Đầu tư vào Công ty liên kết				
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng ASC	Tầng 5, tòa nhà Chamvit, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	37,00%	37,00%	Dịch vụ nhà hàng, ăn uống
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	40,00%	40,00%	Kinh doanh Bất động sản
+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Điềm Thụy	Ngã ba Bắc Nam, tổ 11, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	49,99%	49,99%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Tên Công ty đầu tư	Nơi Thành lập hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác				
+ Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	Tầng 3, tòa nhà TTTM, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	19,00%	19,00%	Kinh doanh bất động sản
+ 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, TP Hà Nội, Việt Nam	19,00%	19,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
+ Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ	Số 18, ngõ 48 phố Nguyễn Chánh, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam	4,50%	4,50%	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Kim Bôi	Thôn Mớ Đá, Xã Kim Bôi, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	7,14%	7,14%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, Số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam	18,56%	18,56%	Đầu tư tài chính, phát triển Bất động sản
+ Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam	8,00%	8,00%	Xây dựng nhà để ở

Số lượng cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

	30/06/2026		01/01/2026	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
+ Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	11.988.000	99,90%	11.988.000	99,90%
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình	8.398.000	69,98%	8.398.000	69,98%
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng ASC	740.000	37,00%	740.000	37,00%
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	2.248.000	40,00%	2.248.000	40,00%
+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Điềm Thuỵ	19.296.140	49,99%	19.296.140	49,99%
+ Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	-	0,00%	7.676.000	38,00%
+ Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	150.000	19,00%	150.000	19,00%
+ Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	1.700.000	19,00%	1.700.000	19,00%
+ Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ	99.000	4,50%	99.000	4,50%
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Kim Bôi	1.500.000	7,14%	1.500.000	7,14%
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	18.556.000	18,56%	18.556.000	18,56%
+ Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	1.200.000	8,00%	-	0,00%

7. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**284.364.845.824**	**(19.667.147.155)**	**281.866.628.382**	**(26.283.756.977)**
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group (*)	114.509.302.987	-	101.666.948.932	-
+ Dự án Diamondpark Lạng Sơn	*63.782.491.703*	-	*56.375.153.143*	-
+ Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*50.726.811.284*	-	*45.291.795.789*	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	15.719.356.345	-	15.725.179.964	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	32.015.250.073	-	31.987.336.505	-
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	34.232.742.382	-	34.232.260.382	-
- Công ty Cổ phần APEC Land Huế	1.188.606.457	-	1.188.606.457	-
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	48.405.952.741	-	47.817.253.083	-
+ Dự án Diamondpark Lạng Sơn	*9.229.000.315*	-	*7.539.608.548*	-
+ Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*5.718.013.161*	-	*5.718.013.161*	-
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	*33.458.939.265*	-	*34.559.631.374*	-
- Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	34.650.574.160	(16.079.148.836)	45.653.675.776	(22.695.758.658)
- Phải thu khách hàng khác	3.643.060.679	(3.587.998.319)	3.595.367.283	(3.587.998.319)
Phải thu của khách hàng dài hạn	**2.140.392.293**	-	**14.982.746.347**	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group (*)	2.140.392.293	-	14.982.746.347	-
Cộng	**286.505.238.117**	**(19.667.147.155)**	**296.849.374.729**	**(26.283.756.977)**

Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 34.

(*) Là các khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group ("Apec Group") về bán bất động sản theo chính sách bán hàng trả chậm, cụ thể: thanh toán tối thiểu 30% giá trị hợp đồng mua bán tại thời điểm ký hợp đồng; từ ngày 30/12/2021 đến ngày 28/12/2026 mỗi quý đóng 3% và cho đến ngày 28/3/2027 đóng 7% còn lại.

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (*)	233.000.000.000	-	231.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Thuận	3.682.400.866	-	5.371.977.461	-
- Công ty Cổ phần SSD Việt Nam	635.518.838	-	5.269.976.918	-
- Công ty Cổ phần Licogi 13	3.477.082.664	-	3.477.082.664	-
- Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	2.660.343.353	-	2.523.246.388	-
- Các đối tượng khác	40.201.927.591	-	33.026.130.587	-
Cộng	**283.657.273.312**	**-**	**280.668.414.018**	**-**

(*) Khoản tiền trả trước theo Hợp đồng và phụ lục liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/12/2025 được ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên. Mục đích là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản hạ tầng kỹ thuật và quyền lợi liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng tại dự án Khu công nghiệp Điềm Thụy B, xã Điềm Thụy, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên (nay là xã Điềm Thụy, tỉnh Thái Nguyên). Tại thời điểm 30/06/2026, Công ty chưa hoàn thành thủ tục pháp lý chuyển nhượng.

9. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**76.240.761.534**	**(14.842.898.753)**	**71.006.529.273**	**(14.842.898.753)**
- Phải thu về tạm ứng	12.544.532.605	-	11.624.776.873	-
- Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	12.000.000	-
- Các khoản thu chi hộ - Phí dịch vụ, điện nước	22.220.217.051	(9.783.650.021)	19.802.833.006	(9.783.650.021)
+ Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	*445.681.195*	-	*531.432.681*	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	*11.990.885.835*	-	*9.487.750.304*	-
+ Các đối tượng khác	*9.783.650.021*	*(9.783.650.021)*	*9.783.650.021*	*(9.783.650.021)*
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	4.544.284.932	(4.544.284.932)	4.544.284.932	(4.544.284.932)
- Ban QLDA Đầu tư xây dựng TP Lạng Sơn	2.940.000.000		2.940.000.000	-
- Phải thu lãi thanh toán trước hạn hợp đồng hợp tác đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	347.171.684	-	347.171.684	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	11.988.543.916	-	11.988.543.916	-
- Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	16.960.320.954	-	16.960.320.954	-
- Phải thu ngắn hạn khác	4.683.690.392	(514.963.800)	2.786.597.908	(514.963.800)
Dài hạn	**991.062.309.292**	**(300.000.000)**	**855.662.309.292**	**(300.000.000)**
- Phải thu về Ủy thác đầu tư	601.996.733.132	-	466.596.733.132	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (1)	*177.745.460.754*	-	*177.745.460.754*	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holdings (2)	*288.851.272.378*	-	*288.851.272.378*	-
+ Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận (3)	*135.400.000.000*	-	-	-
- Phải thu về Hợp tác đầu tư	388.317.440.089	-	388.317.440.089	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (4)	*270.346.177.108*	-	*270.346.177.108*	-
+ Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận (5)	*117.971.262.981*	-	*117.971.262.981*	-
- Ký cược, ký quỹ	448.136.071	-	448.136.071	-
- Đối tượng khác	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Cộng	**1.067.303.070.826**	**(15.142.898.753)**	**926.668.838.565**	**(15.142.898.753)**

Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 34.

(1) Theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 2806/2021/HĐUTĐT ngày 28/6/2021, Công ty thực hiện ủy thác vốn cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (gọi tắt là "Du lịch Kim Bôi") để đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu vui chơi giải trí suối khoáng Kim Bôi do Du lịch Kim Bôi làm chủ đầu tư. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai của dự án. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi dự án kinh doanh có lãi, với tỷ lệ phân chia lợi nhuận được xác định theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi trừ 35% lợi nhuận thuộc về Du lịch Kim Bôi. Dự án đã hoàn thành giai đoạn 1 và đi vào hoạt động. Trong đó, đồ án quy hoạch giai đoạn 02 đang trong quá trình trình thẩm định, phê duyệt; dự kiến sẽ đưa toàn bộ dự án vào hoạt động kinh doanh hoàn thành từ Quý IV năm 2026. Tại thời điểm 30/06/2026, dự án chưa phát sinh lợi nhuận nên Công ty chưa thực hiện phân chia lợi nhuận.

(2) Theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 3103/2021/HĐUTĐT ngày 31/3/2021, Công ty ủy thác vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holdings (gọi tắt là "Apec Holdings") để đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển Tuy Hòa do Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam làm chủ đầu tư, trong đó Apec Holdings là một thành viên tham gia góp vốn. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai dự án. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi dự án kinh doanh có lãi, với tỷ lệ phân chia lợi nhuận được tính theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi Apec Holdings nhận lợi nhuận từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, trừ 35% lợi nhuận của dự án mà Apec Holdings được hưởng. Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng và đang tiến hành triển khai thi công xây dựng.

(3) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2404/HDHTDT/IDJ-DPGBT ngày 24/04/2026, Công ty và Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận (sau đây gọi tắt là "Đức Phú Gia Bình Thuận") cùng góp vốn đầu tư để triển khai Dự án Khu Du lịch nghỉ dưỡng Đức Phú Gia tại xã Phan Rí Cửa, tỉnh Lâm Đồng. Theo thỏa thuận, trong Giai đoạn 1, Công ty nắm giữ 38% quyền sở hữu, xây dựng, phát triển và kinh doanh dự án. Sang Giai đoạn 2, căn cứ chi phí triển khai thực tế, các bên tiếp tục góp vốn thực hiện dự án theo tỷ lệ: Công ty góp 38% và Đức Phú Gia Bình Thuận góp 62%. Đến Giai đoạn 3, các bên có thể tự đầu tư xây dựng trên phần diện tích được phân chia hoặc tiếp tục góp vốn theo tỷ lệ đã thống nhất. Lợi nhuận từ dự án được phân chia trên cơ sở tỷ lệ lợi nhuận phát sinh từ việc bán các sản phẩm hình thành trên phần diện tích được phân chia cho từng bên trong dự án. Đến thời điểm 30/06/2026, Dự án được phép xây dựng công trình hạng mục: Bungalaw (khu nam) số lượng 69 căn. Ngày 24/07/2026, Ban quản lý rừng phòng hộ Tuy Phong có Văn bản số 25/TB-BQL về việc tạm dừng các hoạt động thi công Dự án trong khu vực có nguồn gốc đất rừng của Ban quản lý rừng phòng hộ Tuy Phong quản lý đến khi có hướng dẫn mới.

(4) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0104/2022/HĐHTĐT ngày 01/4/2022, Công ty góp vốn hợp tác đầu tư cùng Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (gọi tắt là "Apec Group") để triển khai Dự án tổ hợp khách sạn và thương mại dịch vụ văn phòng đa năng phường Nghĩa Lộ, tỉnh Lào Cai. Tổng mức đầu tư của Dự án là 400 tỷ đồng. Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn của hai bên và được xác định sau khi hoàn thành việc đầu tư vào dự án. Hiện tại, dự án đã cơ bản hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, một số công trình và đang trong giai đoạn chờ được chấp thuận Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án để triển khai hoàn thiện các công việc còn lại của dự án.

(5) Theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 3012/2025/HĐHTKD/IDJ-LPBT ngày 30/12/2025, Công ty hợp tác cùng Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận đầu tư thực hiện Dự án Du lịch nghỉ dưỡng Phương Thảo tại huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng). Tổng mức đầu tư của Dự án là 1.652.260.859.000 đồng. Công ty sẽ chỉ được chia lợi nhuận khi Dự án kinh doanh có lãi. Tỷ lệ phân chia lợi nhuận giữa hai bên được xác định trên lợi nhuận bán sản phẩm được hình thành trên phần diện tích đã chia. Dự án đã được chấp thuận Điều chỉnh chủ trương dự án và Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; đang chờ được phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để triển khai các giai đoạn tiếp theo.

10. Dự phòng phải thu khó đòi

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**53.081.471.232**	**18.571.425.324**	**(34.510.045.908)**	**64.084.572.848**	**22.957.917.118**	**(41.126.655.730)**
- Phải thu khách hàng	**38.238.572.479**	**18.571.425.324**	**(19.667.147.155)**	**49.241.674.095**	**22.957.917.118**	**(26.283.756.977)**
+ Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	34.650.574.160	18.571.425.324	(16.079.148.836)	45.653.675.776	22.957.917.118	(22.695.758.658)
+ Phải thu phí Maketing của các cá nhân	3.587.998.319	-	(3.587.998.319)	3.587.998.319	-	(3.587.998.319)
- Phải thu khác	**14.842.898.753**	**-**	**(14.842.898.753)**	**14.842.898.753**	**-**	**(14.842.898.753)**
+ Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	4.544.284.932	-	(4.544.284.932)	4.544.284.932	-	(4.544.284.932)
+ Phải thu các khoản chi hộ phí dịch vụ các nhà đầu tư	9.783.650.021	-	(9.783.650.021)	9.783.650.021	-	(9.783.650.021)
+ Phải thu tạm ứng cho các cá nhân đã nghỉ việc	214.963.800	-	(214.963.800)	214.963.800	-	(214.963.800)
+ Phải thu hợp tác kinh doanh dự án Funworld	300.000.000	-	(300.000.000)	300.000.000	-	(300.000.000)
b) Dài hạn	**300.000.000**	**-**	**(300.000.000)**	**300.000.000**	**-**	**(300.000.000)**
- Phải thu khác	**300.000.000**	**-**	**(300.000.000)**	**300.000.000**	**-**	**(300.000.000)**
+ Bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	-	(300.000.000)	300.000.000	-	(300.000.000)
Cộng	**53.381.471.232**	**18.571.425.324**	**(34.810.045.908)**	**64.384.572.848**	**22.957.917.118**	**(41.426.655.730)**

11. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	865.233	-	865.233	-
- Công cụ, dụng cụ	648.000.000	-	648.000.000	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	264.509.959.047	-	245.877.060.571	-
+ Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	*118.987.698.702*	-	*118.987.698.702*	-
+ Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2	*96.627.797.776*	-	*96.502.038.302*	-
+ Các dự án khác	*48.894.462.569*	-	*30.387.323.567*	-
- Thành phẩm	277.630.258.084	-	318.846.842.648	-
+ Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*68.741.017.366*	-	*68.733.270.568*	-
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	*208.889.240.718*	-	*250.113.572.080*	-
- Hàng hoá bất động sản	130.395.767.823	-	130.395.767.823	-
+ Dự án Mandala Wyndham Phú Yên - Shopcenter	*130.395.767.823*	-	*130.395.767.823*	-
- Hàng hóa khác	10.761.110	-	10.761.110	-
Cộng	**673.195.611.297**	**-**	**695.779.297.385**	**-**

12. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**4.086.813.667**	**4.027.179.132**
- Chi phí thuê lại mặt bằng trung tâm thương mại	370.351.098	343.640.363
- Chi phí hỗ trợ lãi suất bán hàng dự án	3.655.273.783	3.655.273.783
- Các khoản khác	61.188.786	28.264.986
Dài hạn	**92.654.113.467**	**113.331.971.103**
- Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại	3.311.154.622	3.358.680.844
- Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.216.921.805	1.236.190.109
- Chi phí bán hàng dự án	82.790.585.172	95.081.551.125
+ Dự án Mandala Grand Phú Yên	*6.917.613.439*	*6.917.613.439*
+ Dự án Mandala Hotel và Suites Hải Dương	*4.615.345.882*	*4.615.345.882*
+ Dự án Diamondpark Lạng Sơn	*4.536.100.722*	*4.536.100.722*
+ Dự án Wyndham Mũi Né - Bình Thuận	*66.721.525.129*	*79.012.491.082*
- Chi phí lợi nhuận cam kết Condotel Wyndham Mũi Né - Bình Thuận	5.030.522.659	13.062.695.094
- Các khoản khác	304.929.209	592.853.931
Cộng	**96.740.927.134**	**117.359.150.235**

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2026	**4.414.446.196**	**159.635.920**	**586.286.018**	**1.442.659.579**	**6.603.027.713**
Mua trong kỳ	-	88.200.741	-	-	88.200.741
30/06/2026	**4.414.446.196**	**247.836.661**	**586.286.018**	**1.442.659.579**	**6.691.228.454**
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2026	**(3.140.007.427)**	**(151.210.710)**	**(121.894.203)**	**(1.368.229.634)**	**(4.781.341.974)**
Khấu hao trong kỳ	(352.497.174)	(15.775.273)	(37.708.416)	(28.611.766)	(434.592.629)
30/06/2026	**(3.492.504.601)**	**(166.985.983)**	**(159.602.619)**	**(1.396.841.400)**	**(5.215.934.603)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2026	**1.274.438.769**	**8.425.210**	**464.391.815**	**74.429.945**	**1.821.685.739**
30/06/2026	**921.941.595**	**80.850.678**	**426.683.399**	**45.818.179**	**1.475.293.851**

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên tại ngày 30/06/2026 như sau:

STT	Tên tài sản	Ngày bắt đầu khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Xe ô tô MAZDA BKS 30L-503.08	01/11/2024	535.140.000	(111.487.500)	423.652.500
2	Hệ thống kiến trúc văn phòng 2 IDJ	01/10/2021	3.455.954.140	(2.728.571.966)	727.382.174
3	Hệ thống kiến trúc văn phòng IDJ chi nhánh HCM	31/01/2022	738.531.656	(543.972.235)	194.559.421
Cộng			**4.729.625.796**	**(3.384.031.701)**	**1.345.594.095**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 1.511.310.244 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 1.308.719.779 đồng).

14. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2026	**110.420.000**	**110.420.000**
30/06/2026	**110.420.000**	**110.420.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2026	**(75.419.101)**	**(75.419.101)**
Khấu hao trong kỳ	(8.833.332)	(8.833.332)
30/06/2026	**(84.252.433)**	**(84.252.433)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2026	**35.000.899**	**35.000.899**
30/06/2026	**26.167.567**	**26.167.567**

Chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên tại ngày 30/06/2026 như sau:

STT	Tên tài sản	Ngày bắt đầu khấu hao	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
			VND	VND	VND
1	Phần mềm HRM quản lý nhân sự	25/12/2024	53.000.000	(26.832.433)	26.167.567
Cộng			**53.000.000**	**(26.832.433)**	**26.167.567**

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 57.420.000 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 57.420.000 đồng).

15. Bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ	**250.376.716.049**	-	-	**250.376.716.049**
- Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	75.656.955.545	-	-	75.656.955.545
- Hầm xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	28.272.870.000	-	-	28.272.870.000
- Căn hộ API Bắc Ninh	24.644.075.845	-	-	24.644.075.845
- Gian hàng trung tâm thương mại	11.646.938.549	-	-	11.646.938.549
- Lô 10 căn văn phòng	42.801.988.650	-	-	42.801.988.650
- Apec Mandala Wyndham Mũi Né	67.353.887.460	-	-	67.353.887.460
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	**(51.347.482.591)**	**(2.799.461.172)**	-	**(54.146.943.763)**
- Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	(24.724.495.252)	(809.165.298)	-	(25.533.660.550)
- Hầm xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	(9.287.963.069)	(302.383.638)	-	(9.590.346.707)
- Căn hộ API Bắc Ninh	(1.672.178.668)	(328.953.180)	-	(2.001.131.848)
- Gian hàng trung tâm thương mại	(434.056.151)	(131.425.068)	-	(565.481.219)
- Lô 10 căn văn phòng	(14.074.151.389)	(457.775.280)	-	(14.531.926.669)
- Apec Mandala Wyndham Mũi Né	(1.154.638.062)	(769.758.708)	-	(1.924.396.770)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**199.029.233.458**	-	**(2.799.461.172)**	**196.229.772.286**
- Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	50.932.460.293	-	(809.165.298)	50.123.294.995
- Hầm xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	18.984.906.931	-	(302.383.638)	18.682.523.293
- Căn hộ API Bắc Ninh	22.971.897.177	-	(328.953.180)	22.642.943.997
- Gian hàng trung tâm thương mại	11.212.882.398	-	(131.425.068)	11.081.457.330
- Lô 10 căn văn phòng	28.727.837.261	-	(457.775.280)	28.270.061.981
- Apec Mandala Wyndham Mũi Né	66.199.249.398	-	(769.758.708)	65.429.490.690

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. 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.

Chi tiết danh mục các Bất động sản đầu tư đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên tại ngày 30/06/2026 như sau:

STT	Tên tài sản	Ngày bắt đầu khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Lô 13 căn hộ API Bắc Ninh	01/07/2024	24.644.075.845	(2.001.131.848)	22.642.943.997
2	TTTM Grand Plaza (5 tầng)	01/09/2010	75.656.955.545	(25.533.660.550)	50.123.294.995
Cộng			**100.301.031.390**	**(27.534.792.398)**	**72.766.238.992**

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	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
- Thi công, cải tạo căn hộ SH1-41, SH1-42 dự án Diamondpark Lạng Sơn thành dự án STEAM	30.265.419.792	30.265.419.792	30.037.480.988	30.037.480.988
Cộng	**30.265.419.792**	**30.265.419.792**	**30.037.480.988**	**30.037.480.988**

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**372.092.427.761**	**368.135.110.426**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình	38.397.532.600	38.397.532.600
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	2.827.945.000	2.827.945.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	39.381.785.502	39.381.785.502
- Công ty Cổ Phần APEC Finance	1.635.763.032	1.294.835.544
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	55.411.117.723	55.411.117.723
- Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	70.898.817.694	72.922.679.894
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	42.795.311.891	42.795.311.891
- Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	3.112.113.931	3.112.113.931
- Các đối tượng khác	117.632.040.388	111.991.788.341
Cộng	**372.092.427.761**	**368.135.110.426**

Trong đó, phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 34.

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Trả trước của các khách hàng dự án BĐS	257.704.113.666	313.378.225.363
+ *Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn*	*3.840.423.746*	*1.972.354.681*
+ *Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương*	*8.506.880.637*	*8.506.880.637*
+ *Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né*	*245.356.809.283*	*302.898.990.045*
- Các đối tượng khác	996.921	768.839
Cộng	**257.705.110.587**	**313.378.994.202**

19. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2023	52.047.057.900	52.047.057.900
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận trước năm 2023	380.633.750	380.633.750
Cộng	**52.427.691.650**	**52.427.691.650**

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/06/2026 VND
- Thuế Giá trị gia tăng	-	4.156.642.671	4.156.642.671	-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	25.345.871.742	-	-	25.345.871.742
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động BĐS (*)	11.422.781.889	-	-	11.422.781.889
- Thuế Thu nhập cá nhân	172.118.536	1.085.533.745	960.119.967	297.532.314
Cộng	**36.940.772.167**	**5.242.176.416**	**5.116.762.638**	**37.066.185.945**

(*) Thuế Thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản: Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

21. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Chi phí lãi vay phải trả	2.548.404.633	3.047.185.313
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	*15.905.123*	*16.581.994*
+ Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	-	*121.875.015*
+ Phải trả các đối tượng khác qua A-savings	*2.532.499.510*	*2.908.728.304*
- Các khoản trích trước khác	-	14.166.000
Cộng	**2.548.404.633**	**3.061.351.313**

Trong đó, chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 34.

22. Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	**167.887.345.727**	**163.585.120.634**
- Tài sản chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
- Kinh phí công đoàn	792.664.353	765.954.353
- Bảo hiểm xã hội	45.052.936	49.811.192
- Công ty Cổ phần Apec Finance - Phải trả lãi vay gói A-saving	557.594.329	5.167.030.081
- Nhận đặt cọc chuyển nhượng BĐS các Dự án	67.368.958.961	71.705.886.966
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	*63.614.354.085*	*67.951.282.090*
+ Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*2.406.637.660*	*2.406.637.660*
+ Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	*106.800.000*	*106.800.000*
+ Dự án Diamond Park Lạng Sơn	*1.241.167.216*	*1.241.167.216*
- Thu hộ phí bảo trì căn hộ	76.201.468.855	73.928.557.093
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	*72.471.222.060*	*70.282.023.577*
+ Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*3.730.246.795*	*3.646.533.516*
- Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	4.687.500.000	4.687.500.000
- Ông Trần Đức Thành - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	792.000.000	792.000.000
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	17.438.406.293	6.484.680.949
b) Dài hạn	**8.057.417.437**	**6.348.402.078**
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.057.417.437	6.348.402.078
Cộng	**175.944.763.164**	**169.933.522.712**

23. Vay và nợ thuê tài chính

Nội dung	30/06/2026	Trong kỳ		01/01/2026
	Giá trị VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND
a) Vay ngắn hạn	**307.146.700.002**	**239.769.600.000**	**46.269.829.398**	**113.646.929.400**
- Vay ngắn hạn	251.566.900.002	206.908.300.000	21.606.929.398	66.265.529.400
+ *Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình (1)*	*31.593.000.002*	-	*1.300.629.398*	*32.893.629.400*
+ *Vay các cá nhân (2)*	*27.033.900.000*	*13.968.300.000*	*20.306.300.000*	*33.371.900.000*
+ *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điềm Thụy (3)*	*192.940.000.000*	*192.940.000.000*	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả	55.579.800.000	32.861.300.000	24.662.900.000	47.381.400.000
+ *Vay các cá nhân (2)*	*55.579.800.000*	*32.861.300.000*	*24.662.900.000*	*47.381.400.000*
b) Vay dài hạn	**231.220.200.000**	**54.108.900.000**	**225.801.300.000**	**402.912.600.000**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điềm Thụy (3)	-	-	192.940.000.000	192.940.000.000
- Công ty Cổ phần In Thái Nguyên (4)	97.340.000.000	-	-	97.340.000.000
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND (5)	32.000.000.000	17.000.000.000	-	15.000.000.000
- Vay các cá nhân (2)	101.880.200.000	37.108.900.000	32.861.300.000	97.632.600.000
Cộng	**538.366.900.002**	**293.878.500.000**	**272.071.129.398**	**516.559.529.400**

Vay và nợ với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 34.

(1) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình theo hợp đồng vay vốn ngắn hạn ký ngày 11 tháng 10 năm 2021. Thời hạn vay theo hợp đồng là 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân khoản vay (ngày 21 tháng 10 năm 2021) và hai bên thống nhất rằng vào ngày đến hạn toàn bộ số tiền cho vay sẽ được tái tục một thời gian cho vay mới bằng thời gian cho vay ban đầu cho đến khi có thoả thuận khác. Khoản vay này dùng để đầu tư góp vốn thực hiện dự án, với lãi suất 2%/năm. Theo Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 01/01/2022, khoản vay đã điều chỉnh lãi suất vay từ 2%/năm xuống còn 0,2%/năm.

(2) Công ty huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Isaving/A-Exchange với các khách hàng do đối tác tìm kiếm và giới thiệu, khách hàng tiến hành mua sản phẩm tài chính Isaving/ A-Exchange của Công ty dưới hình thức ký hợp đồng trực tiếp. Các khoản vay không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cho vay trong hạn từ 8,5%/năm đến 14%/năm, thời hạn cho vay từ 06 tháng đến 36 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.

(3) Khoản vay không có tài sản đảm bảo giữa Công ty CP Đầu tư Xây dựng hạ tầng Kỹ thuật Điềm Thụy với Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV/DIEMTHUY-IDJ ngày 23/12/2025, số tiền vay: 192.940.000.000 đồng, lãi suất vay 0%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(4) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần In Thái Nguyên theo hợp đồng hỗ trợ vốn ngày 10 tháng 06 năm 2019, để phát triển kinh doanh với lãi suất 0,1%/năm. Khoản vay đã được gia hạn thời hạn vay 36 tháng theo Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2021; và theo phụ lục hợp đồng mới nhất (ngày 30 tháng 6 năm 2024), thời hạn của khoản vay được gia hạn đến ngày 31/12/2027.

(5) Khoản vay giữa Công ty CP Giáo dục PVF-CAND với Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam theo hợp đồng vay vốn số 04/2025/HĐVV/PVF-IDJ ngày 10/11/2025. Số tiền vay 120.000.000.000 đồng, lãi suất vay 0%/năm. Mục đích vay để sử dụng nguồn vốn vay để thanh toán nhà thầu thi công Dự án "Trung tâm đào tạo bóng đá trẻ" xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên. Tài sản đảm bảo là nguồn thu từ hợp đồng tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng số 01/2025/APHY/HĐTC/IDJ-PVF ký ngày 03/04/2025 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tài năng Bóng đá Việt Nam và liên danh nhà thầu Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Xuân Mai.

24. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2025	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**335.375.357.373**	**2.071.800.287.373**
- Lợi nhuận trong năm trước	-	-	(157.675.565.324)	(157.675.565.324)
31/12/2025	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**177.699.792.049**	**1.914.124.722.049**
01/01/2026	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**177.699.792.049**	**1.914.124.722.049**
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	(37.553.082.700)	(37.553.082.700)
30/06/2026	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**140.146.709.349**	**1.876.571.639.349**

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 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c) Cổ phiếu

	30/06/2026 CP	01/01/2026 CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	173.490.193	173.490.193
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	173.490.193	173.490.193
+ Cổ phiếu phổ thông	*173.490.193*	*173.490.193*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	173.490.193	173.490.193
+ Cổ phiếu phổ thông	*173.490.193*	*173.490.193*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
** Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)*	*10.000*	*10.000*

d) Kế hoạch chia cổ tức và phát hành cổ phiếu

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Công ty đã quyết định chia cổ tức năm 2023 cho các cổ đông với mức 6%, được chi trả từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023. Trong đó, tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền mặt là 3%, tương đương 52.047.057.900 VND và tỷ lệ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu là 3%

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 lần 2 số 05/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 6 năm 2025, Công ty đã thông qua việc phát hành 17.349.019 cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức và tăng vốn điều lệ, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2025.

Cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty chưa chi trả cổ tức bằng tiền, cũng như thực hiện thủ tục phát hành cổ phiếu để chia cổ tức.

25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Doanh thu bán hàng hóa	576.231.528	3.447.792.536
- Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư	14.535.077.229	17.389.844.268
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	69.735.090.708	612.031.605.596
+ Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	-	*14.350.072.918*
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	*69.735.090.708*	*598.848.259.951*
+ Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương	-	*(1,166.727.273)*
- Doanh thu cung cấp và lắp đặt gói nội thất	3.012.824.074	35.349.911.286
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	(5.294.199)	1.987.023.470
- Doanh thu khác	18.089.600	13.606.500
Cộng	**87.872.018.940**	**670.219.783.656**

Trong đó, doanh thu với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 34.

26. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Giá vốn bán hàng hóa	559.448.068	3.345.747.970
- Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư	44.262.579.616	42.012.271.104
- Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	54.099.901.447	426.245.576.242
- Giá vốn cung cấp và lắp đặt nội thất	1.254.014.330	13.673.588.802
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	(5.140.000)	1.929.149.000
- Giá vốn hoạt động khác	-	166.381.010
Cộng	**100.170.803.461**	**487.372.714.128**

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	175.706.526	2.827.484.416
Cộng	**175.706.526**	**2.827.484.416**

28. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Chi phí đi vay	10.309.396.515	11.195.849.224
- Chiết khấu thanh toán cho khách hàng	1.822.719.153	26.631.291.994
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.643.061.679	983.014.700
- Thanh lý chứng khoán kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	3.912.500.000	-
Cộng	**19.687.677.347**	**38.810.155.918**

29. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí bán hàng	**13.718.853.987**	**122.581.837.957**
- Chi phí hoa hồng bán hàng, truyền thông quảng cáo, marketing	12.369.925.413	116.886.116.889
- Chi phí hỗ trợ lãi suất; hỗ trợ gói nội thất khách hàng mua sản phẩm	-	2.689.072.468
- Chi phí bán hàng khác	1.348.928.574	3.006.648.600
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**2.781.590.567**	**9.067.695.354**
- Chi phí nhân viên quản lý	6.105.406.322	5.732.575.845
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(6.616.609.822)	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	48.233.682	27.627.112
- Chi phí khấu hao tài sản	431.416.997	447.675.435
- Thuế và các khoản lệ phí	870.200	4.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.720.066.970	1.739.612.009
- Chi phí quản lý khác	1.092.206.218	1.116.204.953

30. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	48.233.682	8.739.823
- Chi phí nhân công	7.356.804.958	6.591.691.939
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(6.616.609.822)	-
- Khấu hao tài sản cố định	3.242.887.133	3.010.533.285
- Thuế, phí và lệ phí	3.092.422	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.580.098.508	129.858.897.429
- Chi phí bằng tiền khác	48.473.350.108	42.003.875.355
Cộng	**94.087.856.989**	**181.473.737.831**

31. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Thu phạt thanh lý hợp đồng, phí chuyển nhượng, lãi trả chậm tiền mua căn hộ	3.940.908.946	8.477.348.486
- Phạt vi phạm hợp đồng	2.548.505.213	-
- Thu nhập khác	4.441.214.989	395.389.070
Cộng	**10.930.629.148**	**8.872.737.556**

32. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Tiền phạt vi phạm hành chính, bồi thường vi phạm hợp đồng	-	283.149.318
- Các khoản chi phí khác	172.511.952	495.048.472
Cộng	**172.511.952**	**778.197.790**

33. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

a) Các bên liên quan

STT	Tên Công ty, cá nhân	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty con
2	Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điềm Thụy	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land - Huế	Bên liên quan khác

b) Giao dịch với các bên liên quan

Thù lao, phụ cấp Hội đồng Quản trị và các nhân sự chủ chốt

	Chức danh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT	136.901.000	140.889.271
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	171.015.057	138.258.025
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên HĐQT	35.000.000	30.000.000
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/06/2026)	468.912.388	279.315.768
Bà Đậu Thị Thảo	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm từ ngày 05/06/2025)	20.572.000	12.866.667
Bà Vũ Thị Dinh	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm từ ngày 05/06/2025)	13.144.000	1.733.333
Bà Ngô Thị Thanh Sắc	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm từ ngày 05/06/2025)	13.144.000	1.733.333
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Kế toán trưởng	378.535.000	268.312.323

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Công ty Cổ phần In Thái Nguyên		
+ Chi phí lãi vay phải trả	48.269.973	48.269.973
+ Chi phí lãi vay đã trả	170.144.988	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình		
+ Chi phí lãi vay	31.794.146	32.623.271
+ Chi phí lãi vay đã trả	32.471.017	-
+ Chi trả gốc vay	1.300.629.398	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
+ Doanh thu xây lắp	(5.294.199)	1.987.023.470
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group		
+ Lãi cho vay phải thu	99.369.864	133.890.410
+ Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	234.996.136	257.143.472
+ Sử dụng hàng hóa, dịch vụ	188.162.062	33.164.292.777

Các bên liên quan	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương		
+ Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	658.172.872	723.337.539
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương		
+ Doanh thu cho thuê văn phòng	766.682.967	499.422.058
+ Sử dụng hàng hóa, dịch vụ	51.349.019	-

Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Phải thu khách hàng	***165.572.908.155***	***165.550.818.206***
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	116.649.695.280	116.649.695.280
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	15.719.356.345	15.725.179.964
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	32.015.250.073	31.987.336.505
+ Công ty Cổ phần APEC Land Huế	1.188.606.457	1.188.606.457
- Phải thu khác	***460.427.353.462***	***460.427.353.462***
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	270.693.348.792	270.693.348.792
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	11.988.543.916	11.988.543.916
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	177.745.460.754	177.745.460.754
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	***2.873.150.687***	***3.773.780.823***
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	2.873.150.687	3.773.780.823
- Phải trả người bán	***80.607.263.102***	***80.607.263.102***
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	38.397.532.600	38.397.532.600
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	2.827.945.000	2.827.945.000
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	39.381.785.502	39.381.785.502
- Chi phí phải trả ngắn hạn	***15.905.123***	***138.457.009***
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	15.905.123	16.581.994
+ Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	-	121.875.015
- Vay	***321.873.000.002***	***323.173.629.400***
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	31.593.000.002	32.893.629.400
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điềm Thụy	192.940.000.000	192.940.000.000
+ Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	97.340.000.000	97.340.000.000

35. Thông tin về bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong kỳ là kinh doanh bất động sản và trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

36. Cam kết thuê tài sản

Cam kết thuê hoạt động bao gồm:

Thuê lại từ các cá nhân là chủ sở hữu của 360 căn hộ condotel thuộc dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né với tổng giá thuê luỹ kế đến ngày 30/06/2026 là 190.695.445.904 đồng. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ, lãi suất áp dụng theo cam kết 28%/3 năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 3 năm đầu tiên của thời hạn thuê, 12%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 2 năm cuối cùng.

Sau khi hết thời hạn chương trình cho thuê, chủ sở hữu các căn hộ này có thể lựa chọn tham gia chương trình ủy thác quản lý, vận hành căn hộ và được hưởng phân chia lợi nhuận sau thuế tỷ lệ 80% (sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí vận hành, quản lý để duy trì chương trình ủy thác và các nghĩa vụ tài chính).

37. Số liệu so sánh

Như trình bày tại Thuyết minh số 3, kể từ 01/01/2026, Công ty áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, Công ty đã thực hiện trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 dựa trên số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phân loại lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo sự kiện điều chỉnh của Thông tư 99/2025/TT-2025. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được điều chỉnh cụ thể như sau: (Đơn vị tính: VND)

Số liệu Báo cáo tài chính theo Thông tư 200/2014/TT-BTC			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC			
Tên chỉ tiêu	**Mã số**	**Số tiền**	**Tên chỉ tiêu**	**Mã số**	**Số tiền**	**Thay đổi**
a/ Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025			**a/ Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 01/01/2026**			
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**110.292.133.711**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**120.658.422.510**	**(10.366.288.799)**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	103.287.591.000	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	173.133.290.058	(69.845.699.058)
			Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	(59.479.410.259)	59.479.410.259
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**602.781.204.742**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**	**592.414.915.943**	**10.366.288.799**
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	62.666.508.905				62.666.508.905
Phải thu ngắn hạn khác	136	78.185.719.426	Phải thu ngắn hạn khác	135	71.006.529.273	7.179.190.153
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(100.606.065.989)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(41.126.655.730)	(59.479.410.259)
			Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	52.427.691.650	(52.427.691.650)
Phải trả ngắn hạn khác	319	216.012.812.284	Phải trả ngắn hạn khác	320	163.585.120.634	52.427.691.650
b/ Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh từ 01/01/2025 đến 30/06/2025			**b/ Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh từ 01/01/2025 đến 30/06/2025**			
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*	*10.422.892.624*	*Trong đó: Chi phí đi vay*	*24*	*11.195.849.224*	*(772.956.600)*
c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ từ 01/01/2025 đến 30/06/2025			**c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ từ 01/01/2025 đến 30/06/2025**			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.827.484.416)	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(2.821.316.653)	(6.167.763)
Chi phí lãi vay	06	10.422.892.624	Chi phí đi vay	06	11.195.849.224	(772.956.600)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***34.898.360.674***	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***35.677.485.037***	***(779.124.363)***
Chi phí lãi vay đã trả	14	(10.270.987.707)	Chi phí đi vay đã trả	14	(11.043.944.307)	772.956.600
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(37.177.988.706)***	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***	***20***	***(36.398.864.343)***	(779.124.363)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.833.997.446	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.827.829.683	6.167.763
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(2.081.072.949)***	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***	***30***	***(2.087.240.712)***	***6.167.763***

38. Các sự kiện 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 riêng giữa niên độ này.

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Quang Học	Nguyễn Hữu Đạt	Nguyễn Mạnh Cường