

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

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



## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 43

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102005769 ngày 31 tháng 7 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 22 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 được cấp ngày 23 tháng 5 năm 2024 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

### Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 0243.577 1983
- Fax : 0243.577 1985

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

### Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024

#### Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Thơm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2025
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thu Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2025

#### Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Phương Dung	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Thúy Hà	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Quyền Kế toán trưởng	Miễn-nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025

### Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Nguyễn Phương Dung – Tổng Giám đốc.



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

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

## **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

## **Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

## **Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



**Nguyễn Phương Dung**

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Số: 2.0561/25/TC-AC

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

**Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ**

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.5 và V.6 Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, tại ngày 30/06/2025, các khoản cho vay bên liên quan gồm Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương Bắc Ninh, Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi, Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group đã quá hạn thanh toán với số dư gốc cho vay và lãi cho vay phải thu lần lượt là 103.188.000.000 VND và 51.808.347.620 VND. Trong đó, khoản cho vay Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương Bắc Ninh không có tài sản đảm bảo; các khoản cho vay còn lại có tài sản đảm bảo nhưng Tập đoàn không có biện pháp kiểm soát đối với các tài sản đảm bảo này. Chúng tôi không có cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi, cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập (nếu có) liên quan đến khoản nợ gốc và nợ lãi cho vay này.

Tại ngày 30/6/2025, số dư tạm ứng cho cán bộ nhân viên để thực hiện triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng là 91.812.534.573 VND (xem Thuyết minh V.6a Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ). Các khoản tạm ứng đã được thực hiện từ các năm trước nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính này vẫn chưa được thu hồi, Tập đoàn chưa thực hiện đối chiếu, xác nhận các số dư tạm ứng này kể từ năm 2023. Chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư công nợ tạm ứng tại các thời điểm kết thúc kỳ kế toán kể từ 30/6/2023 đến nay cũng như chưa được cung cấp thông tin về tình hình sử dụng các khoản tạm ứng và các tài liệu, hồ sơ liên quan. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về việc liệu các khoản tạm ứng có được sử dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn hay không, cũng như không thể đánh giá được khả năng thu hồi hoặc dự phòng tổn thất cần trích lập liên quan đến các số dư này (nếu có).

**Kết luận ngoại trừ**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**  
**Chi nhánh Hà Nội**



**Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc**

*Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2025-008-1*

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.652.128.541.545</b>	<b>1.650.383.881.691</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>89.528.794.516</b>	<b>119.293.475.919</b>
1. Tiền	111		29.028.794.516	34.293.475.919
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.500.000.000	85.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>255.810.185.271</b>	<b>225.584.935.971</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.764.115.000	6.764.115.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.129.342.007)	(5.054.591.307)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	254.175.412.278	223.875.412.278
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>462.788.839.032</b>	<b>432.911.250.520</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	135.670.182.220	117.919.403.567
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	14.696.710.039	13.043.530.636
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	103.866.500.000	103.866.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	213.270.352.534	202.796.722.078
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.714.905.761)	(4.714.905.761)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>810.049.274.218</b>	<b>835.165.421.387</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	810.049.274.218	835.165.421.387
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>33.951.448.508</b>	<b>37.428.797.894</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	17.158.784.794	16.909.351.489
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.863.293.887	18.288.902.802
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	1.929.369.827	2.230.543.603
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>457.431.670.772</b>	<b>519.198.779.196</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>78.226.549.037</b>	<b>90.310.765.010</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	8.570.346.224	10.277.562.197
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	69.656.202.813	80.033.202.813
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>16.045.189.421</b>	<b>16.936.410.272</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	15.972.679.657	16.839.233.842
<i>Nguyên giá</i>	222		29.077.898.277	28.998.498.277
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(13.105.218.620)	(12.159.264.435)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		72.509.764	97.176.430
<i>Nguyên giá</i>	228		449.728.000	449.728.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(377.218.236)	(352.551.570)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>178.274.587.314</b>	<b>234.660.811.747</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		190.800.554.465	247.051.384.582
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(12.525.967.151)	(12.390.572.835)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>67.852.586.864</b>	<b>66.898.639.208</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	67.852.586.864	66.898.639.208
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>97.785.791.739</b>	<b>86.555.949.563</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	85.785.791.739	86.555.949.563
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	21.500.000.000	9.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.500.000.000)	(9.500.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.246.966.397</b>	<b>23.836.203.396</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	19.246.966.397	23.836.203.396
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.109.560.212.317</b>	<b>2.169.582.660.887</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.198.020.764.360</b>	<b>1.260.248.616.456</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.046.004.759.774</b>	<b>1.077.970.454.432</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	76.422.413.524	87.858.463.095
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	91.318.255.379	121.769.082.210
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.845.712.824	524.356.231
4. Phải trả người lao động	314		1.749.770.322	2.337.463.239
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	159.115.717.296	152.624.267.268
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		32.683.330	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	157.684.295.325	155.064.542.162
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	555.737.921.878	557.694.290.331
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>152.016.004.586</b>	<b>182.278.162.024</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	45.935.397.112	45.935.397.112
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	95.777.200.000	128.534.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.18	10.303.407.474	7.808.764.912
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>911.539.447.957</b>	<b>909.334.044.431</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>911.539.447.957</b>	<b>909.334.044.431</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		43.438.237.836	43.526.456.028
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		43.526.456.028	43.526.456.028
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(88.218.192)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		27.261.450.121	24.967.828.403
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.109.560.212.317</b>	<b>2.169.582.660.887</b>

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng



Trần Thúy Hà

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	145.617.931.314	95.159.262.779
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.777.778	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		145.615.153.536	95.159.262.779
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	89.816.726.406	67.350.110.153
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		55.798.427.130	27.809.152.626
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.395.117.025	13.622.617.205
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	25.923.890.399	31.339.642.960
Trong đó: chi phí lãi vay	23		25.396.191.003	27.580.695.143
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(770.157.824)	(932.624.361)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	20.104.262.575	12.592.716.441
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	14.202.143.283	18.487.832.974
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.193.090.074	(21.921.046.905)
12. Thu nhập khác	31		1.210.056.972	1.815.737.745
13. Chi phí khác	32		1.703.821.112	869.531.355
14. Lợi nhuận khác	40		(493.764.140)	946.206.390
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.699.325.934	(20.974.840.515)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	4.709.279.846	465.072.906
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.18	2.494.642.562	2.813.331.855
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(504.596.474)	(24.253.245.276)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	V.19	(88.218.192)	(24.310.159.796)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	V.19	(416.378.282)	56.914.520
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	(1)	(116)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	(1)	(116)

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng

Trần Thúy Hà

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.699.325.934	(20.974.840.515)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10,11,12	3.215.817.173	4.252.393.435
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	74.750.700	3.774.512.350
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(12.373.214.296)	(4.235.106.380)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	25.396.191.003	27.580.695.143
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		23.012.870.514	10.397.654.033
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(22.101.861.872)	17.452.871.011
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		25.116.147.169	29.455.165.335
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		16.929.794.676	(56.988.933.050)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.339.803.694	11.383.657.320
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(16.133.016.207)	(19.761.317.979)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(1.565.904.850)	(5.965.236.268)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>29.597.833.124</b>	<b>(14.026.139.598)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.033.347.656)	637.068.181
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		(21.902.729)	(9.215.387.448)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(121.800.000.000)	(55.280.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		91.500.000.000	99.600.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.705.904.311	10.265.702.922
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(24.649.346.074)</b>	<b>46.007.383.655</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

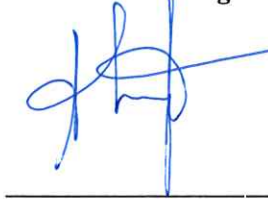
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.19	128.724.127.155	174.020.612.676
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(163.437.295.608)	(246.928.932.257)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(34.713.168.453)	(72.908.319.581)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(29.764.681.403)	(40.927.075.524)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	119.293.475.919	62.619.487.326
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	89.528.794.516	21.692.411.802

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng



Trần Thúy Hà

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là Công ty Cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn: Đầu tư, kinh doanh bất động sản.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn 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 Tập đoàn thường trên 12 tháng.

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

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 05 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

##### 5a. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Tầng 3, tòa nhà 28 đường Lý Thường Kiệt, phường Thuận Hóa, thành phố Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	64%	64%	64%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Giáo dục UEP	Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	51%	51%	51%

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 5b. Tình hình hoạt động của các Công ty con trong kỳ

Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án Royal Park Huế và không có doanh thu trong kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Đang chờ giải thể
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Chưa hoạt động, chưa có doanh thu trong kỳ
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	Chưa hoạt động, chưa có doanh thu trong kỳ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Giáo dục UEP	Mới thành lập, chưa hoạt động, chưa có doanh thu trong kỳ

#### 5c. Danh sách công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam <sup>(*)</sup>	TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	25,08%	25,08%	25,08%	25,08%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Thôn Mớ Đá, xã Kim Bôi, tỉnh Phú Thọ	22,26%	22,26%	22,26%	22,26%

<sup>(\*)</sup> Là Công ty liên kết của Công ty con (Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên).

#### 5d. Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Công ty	Số vốn cam kết góp	Số đã góp tại 30/06/2025	Số còn phải góp
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	357.500.000.000	77.112.500.000	280.387.500.000

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, có 99 nhân viên đang làm việc tại các Công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 73 nhân viên).

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

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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



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

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### **2. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 4. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

#### ***Các khoản cho vay***

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

#### ***Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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 các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

#### 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

#### 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu bao gồm:

##### **Công cụ, dụng cụ**

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

##### **Chi phí bán hàng dự án**

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50
Máy móc thiết bị	3 - 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3 - 7

### 9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) 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.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 12. 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 của Công ty.

### 13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn 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 Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang tại Công ty mẹ được nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ tối thiểu 30% giá trị căn hộ (gồm VAT), 2% kinh phí bảo trì. Khách hàng có thể lựa chọn đóng tiền thành nhiều đợt, tối đa lên đến 100 tháng kể từ ngày bàn giao nhà.

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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

#### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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

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

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

#### ***Tiền lãi***

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

### **14. Chi phí đi vay**

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

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

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

### **15. Các khoản chi phí**

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

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- Tập đoàn 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
  - Tập đoàn 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.

### 17. Bên liên quan

#### 17a. Bên liên quan

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

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

#### 17b. Các đối tác có giao dịch trọng yếu

Đối với các khách hàng, nhà cung cấp hoặc các đối tượng khác không phải là bên liên quan nhưng có phát sinh các giao dịch trọng yếu với Tập đoàn trong kỳ kế toán sẽ được trình bày chung là “Các đối tác có giao dịch trọng yếu” của Tập đoàn.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	45.381.789	24.509.069
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.873.759.483	34.159.064.240
Tiền gửi tại Công ty chứng khoán (*)	109.653.244	109.902.610
Các khoản tương đương tiền ( <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> )	60.500.000.000	85.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>89.528.794.516</b>	<b>119.293.475.919</b>

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

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>	<b>3.924.805.000</b>	<b>1.140.738.500</b>	<b>(2.784.066.500)</b>	<b>3.924.805.000</b>	<b>1.215.489.200</b>	<b>(2.709.315.800)</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	1.138.870.000	(2.781.830.000)	3.920.700.000	1.213.550.000	(2.707.150.000)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	1.868.500	(2.236.500)	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)
<b>Cổ phiếu không niêm yết</b>	<b>2.839.310.000</b>	-	<b>(2.345.275.507)</b>	<b>2.839.310.000</b>	-	<b>(2.345.275.507)</b>
Công ty Cổ phần Len Hà Đông	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco	701.190.000	-	(207.155.507)	701.190.000	-	(207.155.507)
<b>Cộng</b>	<b>6.764.115.000</b>	<b>(5.129.342.007)</b>	<b>6.764.115.000</b>	<b>(5.054.591.307)</b>		

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	5.054.591.307	5.017.251.307
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	74.750.700	(74.624.450)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.129.342.007</b>	<b>4.942.626.857</b>



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 3,5%/năm đến 5,2%/năm. Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

Trong đó: Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân, có số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 185.150.000.000 VND, đã được cầm cố để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thấu chi tại ngân hàng.

#### 2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>			
Giá gốc	10.000.000.000	81.672.000.000	91.672.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(3.032.429.106)	(2.853.779.155)	(5.886.208.261)
<b>Cộng</b>	<b>6.967.570.894</b>	<b>78.818.220.845</b>	<b>85.785.791.739</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Giá gốc	10.000.000.000	81.672.000.000	91.672.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(3.010.881.126)	(2.105.169.311)	(5.116.050.437)
<b>Cộng</b>	<b>6.989.118.874</b>	<b>79.566.830.689</b>	<b>86.555.949.563</b>

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	1.000.000	25,08%	1.000.000	25,08%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	5.200.000	22,26%	5.200.000	22,26%

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Cộng
Giá trị sở hữu đầu năm	6.989.118.874	79.566.830.689	86.555.949.563
Lãi/ (lỗ) Công ty liên kết	(21.547.980)	(748.609.844)	(770.157.824)
<b>Giá trị sở hữu cuối kỳ</b>	<b>6.967.570.894</b>	<b>78.818.220.845</b>	<b>85.785.791.739</b>

#### Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi, Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong kỳ.

#### Giao dịch với công ty liên kết

Xem thuyết minh V.II.1b.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 2d. Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>9.500.000.000</b>	<b>(9.500.000.000)</b>	<b>9.500.000.000</b>	<b>(9.500.000.000)</b>
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	8.000.000.000	(8.000.000.000)	8.000.000.000	(8.000.000.000)
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
<b>Ủy thác đầu tư</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>21.500.000.000</b>	<b>(9.500.000.000)</b>	<b>9.500.000.000</b>	<b>(9.500.000.000)</b>

**Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	800.000	19,00%	800.000	19,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	150.000	19,00%	150.000	19,00%

#### Ủy thác đầu tư

Là khoản ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala 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 kết thúc kỳ kế toán, danh mục cổ phiếu được ủy thác đầu tư là 1.989.002 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ (bên liên quan) với giá trị hợp lý là 9.348.309.400 VND. Số dư tiền chưa đầu tư là 51.042.197 VND.

#### 2e. Giá trị hợp lý

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

#### Tình hình hoạt động của các đơn vị nhận đầu tư trong kỳ

Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong kỳ. Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala và Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala đã âm vốn chủ sở hữu nên Tập đoàn đã trích lập dự phòng toàn bộ khoản đầu tư vào 02 Công ty trên.

#### Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Công ty	Số vốn cam kết góp	Số đã góp tại 30/6/2025	Số còn phải góp
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	19.000.000.000	8.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 3. Phải thu khách hàng

#### 3a. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>62.384.170.183</b>	<b>45.490.905.933</b>
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	39.349.998	216.570.531
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	36.586.176.629	22.661.745.001
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala (*)	22.087.816.233	19.847.816.233
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	427.160.000	427.160.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	3.243.667.323	2.337.614.168
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>73.286.012.037</b>	<b>72.428.497.634</b>
Khách hàng dự án Đa Hội	8.692.247.981	8.692.247.981
Khách hàng dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	2.280.585.546	2.115.241.395
Khách hàng dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (Thuyết minh V.3c)	20.901.818.337	20.244.248.823
Khách hàng dự án Royal Park Huế	41.087.213.823	41.087.213.823
Các khách hàng khác	324.146.350	289.545.612
<b>Cộng</b>	<b>135.670.182.220</b>	<b>117.919.403.567</b>

(\*) Trong đó, nợ quá hạn là 19.447.816.233 VND.

#### 3b. Phải thu dài hạn khách hàng

Là các khoản phải thu khách hàng mua bất động sản Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang theo chính sách bán hàng trả chậm, có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán (xem Thuyết minh V.3c)

#### 3c. Thông tin bổ sung về các khoản phải thu khách hàng Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng ngắn hạn	20.901.818.337	20.244.248.823
Phải thu khách hàng dài hạn	8.570.346.224	10.277.562.197
<b>Cộng (*)</b>	<b>29.472.164.561</b>	<b>30.521.811.020</b>

(\*) Trong đó:

Khách hàng áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt (xem Thuyết minh IV.13)	18.666.175.280	21.305.436.490
--	----------------	----------------

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư phải thu các khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ cam kết là 3.188.363.271 VND, trong đó, khách hàng chậm thanh toán trên 3 tháng là 3.062.783.061 VND. Tập đoàn đang tiếp tục đôn đốc khách hàng thanh toán, trước khi áp dụng biện pháp thu hồi căn hộ.

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	902.800.000	902.800.000
Công ty Cổ phần Kiến trúc Quốc tế	900.000.000	900.000.000
Các nhà cung cấp khác	12.893.910.039	11.240.730.636
<b>Cộng (*)</b>	<b>14.696.710.039</b>	<b>13.043.530.636</b>

(\*) Trong đó:

Các số dư lâu ngày chưa được nghiệm thu	10.752.483.965	10.953.361.329
---	----------------	----------------

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm) <sup>(i)</sup>	678.500.000	678.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (lãi suất 5%-12%/năm) <sup>(i)</sup>	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (lãi suất 13%/năm) <sup>(ii)</sup>	9.888.000.000	9.888.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group <sup>(iii)</sup>	86.300.000.000	86.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>103.866.500.000</b>	<b>103.866.500.000</b>

(i) Các khoản Công ty mẹ cho vay không có tài sản đảm bảo.

(ii) Khoản Công ty mẹ cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi vay, có thời hạn vay 12 tháng, tài sản đảm bảo là các thành phẩm Bất động sản được hình thành từ dự án Apec Mandala Retreats Kim Bôi tại Thôn Mớ Đá, xã Kim Bôi, tỉnh Phú Thọ..

(iii) Các khoản cho vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group, thời hạn 12 tháng, mục đích để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay, gồm:

- Công ty mẹ cho vay 68.000.000.000 VND, lãi suất 13%/năm, tài sản đảm bảo là các thành phẩm Bất động sản được hình thành từ dự án Apec Golden Valley Mường Lò tại địa điểm Tổ dân phố số 7, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Lào Cai. Từ ngày 22/6/2025, Công ty mẹ không tiếp tục tính lãi cho khoản cho vay này.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai (Công ty con) cho vay 18.300.000.000 VND, lãi suất 4,8 - 5%/năm, không có tài sản đảm bảo.

Tại ngày 30/6/2025, tổng gốc vay đã quá hạn thanh toán là 103.188.000.000 VND (không thay đổi so với đầu năm)

### 6. Phải thu khác

#### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>65.657.678.063</b>	-	<b>59.614.561.119</b>	-
Ông Đinh Quốc Đức - Tạm ứng	530.000.000	-	530.000.000	-
Ông Đinh Quốc Đức - Phải thu tiền góp vốn thực hiện dự án Sông Công	2.050.000.000	-	2.050.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	2.155.171.065	-	1.706.223.119	-
- Chi hộ chi phí dự án và thu khác	222.212.160	-	189.812.160	-
- Lãi cho vay <sup>(i)</sup>	1.932.958.905	-	1.516.410.959	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala – Chi hộ	1.449.491.462	-	1.318.845.085	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ	8.081.215.862	-	7.890.358.009	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi - Lãi cho vay <sup>(i)</sup>	9.232.972.275	-	8.595.534.905	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group – Lãi cho vay <sup>(i)</sup>	42.158.827.399	-	37.523.600.001	-



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>147.612.674.471</b>	-	<b>143.182.160.959</b>	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.846.598.951	-	2.957.474.709	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA – phải thu về tiền chuyển nhượng cổ phần	634.500.000	-	634.500.000	-
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.494.386.883	-	4.448.919.943	-
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án <sup>(ii)</sup>	2.821.695.000	-	2.821.695.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc <sup>(iii)</sup>	7.194.490.000	-	7.194.490.000	-
Ký cược, ký quỹ khác	1.463.098.582	-	1.461.098.582	-
Tạm ứng <sup>(iv)</sup>	103.674.578.593	-	100.166.644.020	-
Bà Trần Thị Đạt	38.360.901.359	-	38.360.901.359	-
Bà Lê Thu Hương	27.893.177.000	-	27.893.177.000	-
Ông Nguyễn Việt Hoàng	14.000.000.000	-	14.000.000.000	-
Bà Phạm Hoài Phương	10.015.990.000	-	10.015.990.000	-
Các cá nhân khác	13.404.510.234	-	9.896.575.661	-
Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế <sup>(v)</sup>	22.408.880.000	-	22.408.880.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.074.446.462	-	1.088.458.705	-
<b>Cộng</b>	<b>213.270.352.534</b>	-	<b>202.796.722.078</b>	-

(i) Tại ngày 30/6/2025 các khoản lãi cho vay đã quá hạn thanh toán là 51.808.347.620 VND.

(ii) Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Nhà Máy Xử lý rác thải huyện Tây Hòa, số quyết định đầu tư 2079/QĐ-UBND do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 14/12/2020. Thời hạn hoàn thành dự án, đưa dự án vào hoạt động là 21 tháng kể từ ngày quyết định đầu tư 14/12/2020. Dự án đang trong giai đoạn khảo sát, thiết kế xây dựng.

(iii) Đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái theo Hợp đồng đặt cọc số 2004/2022/VT-API ngày 20 tháng 4 năm 2022, số tiền đặt cọc là 7.194.490.000 VND tương ứng với 100% giá trị hợp đồng, thời hạn đặt cọc gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo phụ lục hợp đồng số 2004/2022/VT-API-PL04.

(iv) Trong đó số dư khoản tạm ứng để triển khai đầu tư phát triển các dự án tiềm năng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 91.812.534.573 VND.

(v) Là khoản phải thu Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế về chi phí đền bù, đầu tư hạ tầng, tiền sử dụng đất của dự án Royal Park Huế đã chi trả hộ.

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>19.158.137.730</b>	-	<b>31.158.137.730</b>	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala (xem thuyết minh số V.2c)	-	-	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên <sup>(i)</sup>	19.158.137.730	-	19.158.137.730	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>50.498.065.083</b>	-	<b>48.875.065.083</b>	-
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn <sup>(ii)</sup>	7.944.624.105	-	7.944.624.105	-
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án	40.602.190.978	-	40.602.190.978	-
<i>Dự án Dubai Ninh Thuận tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận.</i>	<i>39.221.822.748</i>	-	<i>39.221.822.748</i>	-
<i>Dự án Royal Park Huế tại Ban quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế</i>	<i>1.380.368.230</i>	-	<i>1.380.368.230</i>	-
Ký cược, ký quỹ khác	1.951.250.000	-	328.250.000	-
<b>Cộng</b>	<b>69.656.202.813</b>	-	<b>80.033.202.813</b>	-

(i) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019. Hiện tại dự án đã dừng triển khai, không phát sinh chi phí.

(ii) Khoản Công ty mẹ góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo 03 hợp đồng về việc cùng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại 03 phường, tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, do Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Tổng số Công ty phải góp là 7.957.000.000 VND, số đã góp là 7.944.624.105 VND, 03 dự án đang triển khai hoạt động, đã có doanh thu từ năm 2021. Từ năm 2023 các bên chưa thực hiện phân chia kết quả hoạt động hợp tác kinh doanh này.

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)</b>	<b>660.875.186.656</b>	-	<b>655.257.449.649</b>	-
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	116.508.173.886	-	115.731.971.300	-
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (OCT5)	71.116.997.041	-	71.037.404.541	-
Dự án Golden Palace Lạng Sơn	88.115.804.610	-	88.024.895.519	-
Dự án Royal Park Huế	319.593.592.644	-	314.771.348.953	-
Dự án khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	-	1.057.794.210	-
Dự án Apec Dubai Tower Ninh Thuận	46.576.064.763	-	46.561.022.437	-
Dự án khác	17.906.759.502	-	18.073.012.689	-
<b>Hàng hóa bất động sản</b>	<b>136.673.132.684</b>	-	<b>167.365.928.947</b>	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	125.495.536.293	-	152.051.094.623	-
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (OCT8)	11.177.596.391	-	15.314.834.324	-
<b>Hàng hóa</b>	<b>12.500.954.878</b>	-	<b>12.542.042.791</b>	-
<b>Cộng</b>	<b>810.049.274.218</b>	-	<b>835.165.421.387</b>	-

(\*) Trong đó:

<i>Các dự án đã phát sinh lâu ngày và chưa triển khai</i>	<i>18.964.553.712</i>	<i>18.930.962.700</i>
---	-----------------------	-----------------------



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****8. Chi phí trả trước****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	249.433.307	-
Chi phí bán hàng dự án Royal Park Huế	16.909.351.487	16.909.351.489
<b>Cộng</b>	<b>17.158.784.794</b>	<b>16.909.351.489</b>

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	410.526.933	84.248.992
Chi phí mua nội thất dự án Phú Yên	1.057.298.643	1.057.298.643
Chi phí hoa hồng môi giới, thưởng bán hàng	17.762.715.821	22.694.655.761
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	-	2.282.106.736
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên (Condotel)	17.492.048.703	19.168.264.133
Dự án khác	270.667.118	1.244.284.892
Chi phí trả trước dài hạn khác	16.425.000	-
<b>Cộng</b>	<b>19.246.966.397</b>	<b>23.836.203.396</b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	20.802.922.115	110.633.500	4.077.224.637	468.485.516	3.539.232.509	28.998.498.277
Mua trong kỳ	-	79.400.000	-	-	-	79.400.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>20.802.922.115</b>	<b>190.033.500</b>	<b>4.077.224.637</b>	<b>468.485.516</b>	<b>3.539.232.509</b>	<b>29.077.898.277</b>
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.591.664.411	110.633.500	2.288.977.909	468.485.516	132.920.909	4.592.682.245
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	7.152.231.453	108.042.041	3.314.393.123	458.069.637	1.126.528.181	12.159.264.435
Khấu hao trong kỳ	577.508.380	2.591.459	172.431.669	10.415.879	183.006.798	945.954.185
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>7.729.739.833</b>	<b>110.633.500</b>	<b>3.486.824.792</b>	<b>468.485.516</b>	<b>1.309.534.979</b>	<b>13.105.218.620</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	13.650.690.662	2.591.459	762.831.514	10.415.879	2.412.704.328	16.839.233.842
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>13.073.182.282</b>	<b>79.400.000</b>	<b>590.399.845</b>	<b>-</b>	<b>2.229.697.530</b>	<b>15.972.679.657</b>
<b>Trong đó:</b>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****10. Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	68.729.957.928	178.321.426.654	247.051.384.582
Thanh lý, nhượng bán	(56.250.830.117)	-	(56.250.830.117)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>12.479.127.811</b>	<b>178.321.426.654</b>	<b>190.800.554.465</b>
<b>Trong đó:</b>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	2.351.090.132	10.039.482.703	12.390.572.835
Khấu hao trong kỳ	333.968.340	1.911.227.982	2.245.196.322
Thanh lý, nhượng bán	(2.109.802.006)	-	(2.109.802.006)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>575.256.466</b>	<b>11.950.710.685</b>	<b>12.525.967.151</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	66.378.867.796	168.281.943.951	234.660.811.747
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>11.903.871.345</b>	<b>166.370.715.969</b>	<b>178.274.587.314</b>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
<b>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</b>	<b>97.288.392.232</b>	<b>(6.652.578.116)</b>	<b>90.635.814.116</b>
04 căn Shophouse	10.699.534.519	(486.342.479)	10.213.192.040
08 căn hộ khách sạn	1.779.593.292	(88.913.987)	1.690.679.305
Tầng hầm OCT8	46.032.428.917	(4.142.918.605)	41.889.510.312
Trung tâm thương mại OCT8	14.722.055.843	(841.003.967)	13.881.051.876
Khu Bistro	10.023.172.191	(455.598.741)	9.567.573.450
Hạ tầng khác	14.031.607.470	(637.800.337)	13.393.807.133
<b>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</b>	<b>93.512.162.233</b>	<b>(5.873.389.035)</b>	<b>87.638.773.198</b>
Tầng hầm	20.663.614.493	(1.459.929.276)	19.203.685.217
Khu khách sạn, vận hành	71.817.905.165	(4.340.642.625)	67.477.262.540
Hạ tầng khác	1.030.642.575	(72.817.134)	957.825.441
<b>Cộng</b>	<b>190.800.554.465</b>	<b>(12.525.967.151)</b>	<b>178.274.587.314</b>

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>	-	<b>595.127.273</b>	<b>595.127.273</b>
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>66.811.139.208</b>	<b>358.820.383</b>	<b>67.169.959.591</b>
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên <sup>(i)</sup>	58.700.637.271	-	58.700.637.271
Các dự án khác <sup>(ii)</sup>	8.110.501.937	358.820.383	8.469.322.320
<b>Sửa chữa lớn tài sản cố định</b>	<b>87.500.000</b>	-	<b>87.500.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>66.898.639.208</b>	<b>953.947.656</b>	<b>67.852.586.864</b>



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- (i) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m<sup>2</sup> nằm trong dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên” (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000030 cấp ngày 03 tháng 08 năm 2010). Dự án khởi công xây dựng từ năm 2010, tổng mức đầu tư dự kiến 996.658.355.000 VND và đang trong quá trình giải phóng mặt bằng. Trong kỳ không phát sinh chi phí xây dựng do thay đổi phương án thiết kế, đến nay chưa có phương án cụ thể được phê duyệt.

Ngày 28 tháng 5 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định HĐQT số 16/2024/API-QĐ về việc điều chỉnh lại tên, tổng mức đầu tư, tiến độ thực hiện dự án. Theo đó, Công ty đổi tên dự án mới: “Tổ hợp khu dân cư, chung cư phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên”; và điều chỉnh giảm quy mô dự án từ 996,65 tỷ VND xuống còn 435 tỷ VND. Tiến độ thực hiện được điều chỉnh như sau: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Dự án vào quý II/2025; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong quý III và quý IV/2025; và hoàn thiện việc xây dựng chung cư vào quý IV/2026. Hội đồng quản trị đã giao Tổng Giám đốc thực hiện các thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định hiện hành.

Đến 30/6/2025 thủ tục pháp lý của dự án vẫn chưa hoàn thiện xong nguyên nhân do Tập đoàn đang đồng thời triển khai 03 dự án Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT5), dự án Golden Palace Lạng Sơn (85 Lê Đại Hành) và TTTM Thái Nguyên (Apec Tower Thái Nguyên), trong kỳ Công ty tập trung ưu tiên nguồn lực cho hoạt động bán hàng tại các dự án đang triển khai tiêu thụ, dẫn đến tiến độ hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án còn chậm so với kế hoạch.

- (ii) Một số công trình tạm dừng chưa tiếp tục thực hiện, số tiền 7.705.382.942 VND (không thay đổi so với số đầu năm)

#### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b><i>42.470.011.168</i></b>	<b><i>46.280.845.137</i></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	42.090.282.405	45.090.282.405
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	62.781.942	147.232.777
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.682.287	19.682.287
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	196.803.670	788.712.596
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	100.460.864	234.935.072
<b><i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i></b>	<b><i>33.952.402.356</i></b>	<b><i>41.577.617.958</i></b>
Công ty Cổ phần Apec Finance	136.510.920	167.862.132
Các nhà cung cấp khác	33.815.891.436	41.409.755.826
<b>Cộng</b>	<b><u>76.422.413.524</u></b>	<b><u>87.858.463.095</u></b>

#### 13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Là khoản trả trước theo tiến độ của các khách hàng dự án Bất động sản, bao gồm:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Đa Hội	4.773.842.067	4.773.842.332
Dự án Phú Yên Condotel	51.174.138.364	56.315.246.943
Dự án Phú Yên Shopcenter	14.750.804.930	14.758.134.164
Dự án Phú Yên Shophouse	-	1.962.582
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	51.000.000	25.354.309.164
Dự án Mũi Né	513.203.702	513.203.704
Dự án Royal Park Huế	20.054.383.321	20.052.383.321
Các khách hàng khác	882.995	-
<b>Cộng</b>	<b><u>91.318.255.379</u></b>	<b><u>121.769.082.210</u></b>



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

#### 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	44.474.223	1.266.319.453	5.811.569.681	(5.554.870.128)	-	965.145.677
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.388.830	964.224.150	4.709.279.846	(1.565.904.850)	3.214.763.826	964.224.150
Thuế TNCN	408.493.178	-	1.356.674.087	(1.134.218.267)	630.948.998	-
Các loại thuế khác	-	-	17.000.000	(17.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>524.356.231</b>	<b>2.230.543.603</b>	<b>11.894.523.614</b>	<b>(8.271.993.245)</b>	<b>3.845.712.824</b>	<b>1.929.369.827</b>

##### *Thuế giá trị gia tăng*

Các Công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8 - 10%.

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Các Công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản*

Tập đoàn 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. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

##### *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

#### 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>315.753.424</i>	<i>315.753.424</i>
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh	80.136.986	80.136.986
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	235.616.438	235.616.438
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>158.799.963.872</i>	<i>152.308.513.844</i>
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	33.553.140.464	41.929.707.706
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	30.959.621.804	25.354.779.330
Trích trước chi phí dự án Mũi Né	2.610.053.657	2.610.053.657
Lãi vay phải trả	91.677.147.947	82.413.973.151
<b>Cộng</b>	<b>159.115.717.296</b>	<b>152.624.267.268</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****16. Phải trả khác****16a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Kinh phí công đoàn	258.773.203	249.796.447
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	42.942.143	2.852.000
Nhận tiền góp vốn của tổ chức, cá nhân vào các dự án (*)	128.406.825.651	127.864.853.868
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)</i>	46.760.720.298	46.760.720.298
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	24.959.291.666	25.168.974.612
<i>Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên</i>	45.442.013.450	45.442.013.450
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	1.185.411.026	403.756.297
<i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh</i>	10.059.389.211	10.089.389.211
Kinh phí bảo trì	24.208.823.348	20.916.120.555
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	6.016.045.620	3.656.110.129
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	18.192.777.728	17.260.010.426
Nhận đặt cọc mua nội thất Dự án Mũi Né	454.670.000	518.505.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.005.000.000	3.005.000.000
Cổ tức phải trả	656.640.000	656.640.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.650.620.980	1.850.774.292
<b>Cộng</b>	<b>157.684.295.325</b>	<b>155.064.542.162</b>

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

**16b. Phải trả dài hạn khác**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land (*)	45.860.005.476	45.860.005.476
Ký quỹ, ký cược	75.391.636	75.391.636
<b>Cộng</b>	<b>45.935.397.112</b>	<b>45.935.397.112</b>

(\*) Nhận tiền ký quỹ của Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land để đơn vị này thực hiện phân phối bán hàng dự án khu dân cư số 5 Túc Duyên.

**17. Vay****17a. Vay ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Vay ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>200.000.000</i>	<i>200.000.000</i>
Bà Vũ Thị Phương Mai	200.000.000	200.000.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân <sup>(i)</sup></i>	<i>142.497.995.853</i>	<i>164.234.442.642</i>
<i>Vay ngắn hạn cá nhân khác</i>	<i>342.199.426.025</i>	<i>354.524.147.689</i>
Vay cá nhân để đầu tư mô đá	325.000.000	325.000.000
Vay cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh <sup>(ii)</sup>	341.874.426.025	354.199.147.689
Trong đó: Hình thức vay Asaving/ A-Exchange	20.534.700.000	34.190.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả các nhân khác <sup>(iii)</sup> (xem thuyết minh số V.17b)</i>	<i>70.840.500.000</i>	<i>38.735.700.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>555.737.921.878</b>	<b>557.694.290.331</b>



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- (i) Khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân có lãi suất 4,2% - 5,5%/năm, thời hạn vay dưới 12 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng khoản tiền gửi của Công ty Cổ phần Apec Land Huế tại Ngân hàng
- (ii) Vay cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh, bao gồm:
- Khoản vay tại Công ty mẹ được huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Asaving/ A-Exchange (xem Thuyết minh V.19b).
  - Các khoản vay tại Công ty con (Apec Land Huế) để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất cố định 6%/năm. Các hợp đồng đều gắn liền với Bản đăng ký nguyện vọng mua bất động sản dự án Royal Park Huế và văn bản thỏa thuận về việc các cá nhân được rút một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay đã giải ngân để bù trừ với nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng mua bán bất động sản đã đăng ký. Lãi suất cho vay sẽ tự động điều chỉnh giảm xuống mức 0%/năm đối với phần vốn cho vay đã rút để thanh toán, bù trừ với hợp đồng mua bán, phần vốn vay còn lại (nếu có) chưa bù trừ sẽ tiếp tục tính lãi theo quy định của hợp đồng vay. Hợp đồng vay sẽ tự động chấm dứt nếu toàn bộ khoản vay đã được sử dụng để bù trừ nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng mua bán bất động sản.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn bên liên quan	200.000.000	-	-	-	200.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	164.234.442.642	101.700.248.819	-	(123.436.695.608)	142.497.995.853
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	354.524.147.689	4.848.078.336	-	(17.172.800.000)	342.199.426.025
Vay dài hạn đến hạn trả cá nhân khác	38.735.700.000	-	53.110.600.000	(21.005.800.000)	70.840.500.000
<b>Cộng</b>	<b>557.694.290.331</b>	<b>106.548.327.155</b>	<b>53.110.600.000</b>	<b>(161.615.295.608)</b>	<b>555.737.921.878</b>

#### 17b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn bên liên quan</b>	<b>80.000.000</b>	<b>80.000.000</b>
Bà Nguyễn Thu Hương	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Việt Cường	50.000.000	50.000.000
<b>Vay dài hạn các cá nhân (*)</b>	<b>95.697.200.000</b>	<b>128.454.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>95.777.200.000</b>	<b>128.534.000.000</b>

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

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay dài hạn bên liên quan	80.000.000	-	80.000.000	-
Vay dài hạn các cá nhân	166.537.700.000	70.840.500.000	95.697.200.000	-
<b>Cộng</b>	<b>166.617.700.000</b>	<b>70.840.500.000</b>	<b>95.777.200.000</b>	<b>-</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	<b>Tổng nợ</b>	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn bên liên quan	80.000.000	-	80.000.000	-
Vay dài hạn các cá nhân	167.189.700.000	38.735.700.000	128.454.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>167.269.700.000</b>	<b>38.735.700.000</b>	<b>128.534.000.000</b>	<b>-</b>

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	<b>Vay dài hạn bên liên quan</b>	<b>Vay dài hạn các cá nhân</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số đầu năm</b>	80.000.000	128.454.000.000	128.534.000.000
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	-	22.175.800.000	22.175.800.000
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	-	(53.110.600.000)	(53.110.600.000)
Số tiền vay đã trả trong kỳ	-	(1.822.000.000)	(1.822.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>80.000.000</b>	<b>95.697.200.000</b>	<b>95.777.200.000</b>

**17c. Vay quá hạn chưa thanh toán**

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

**18. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến khoản dự phòng đầu tư của Công ty mẹ vào công ty con, công ty liên kết. Chi tiết phát sinh như sau:

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
<b>Số đầu năm</b>	7.808.764.912	2.262.045.795
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	2.494.642.562	2.813.331.855
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>10.303.407.474</b>	<b>5.075.377.650</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

**19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>	<b>Cộng</b>
<b>Kỳ trước</b>				
Số dư đầu năm	840.839.760.000	65.802.194.996	24.699.699.070	931.341.654.066
Lợi nhuận trong kỳ	-	(24.310.159.796)	56.914.520	(24.253.245.276)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>840.839.760.000</b>	<b>41.492.035.200</b>	<b>24.756.613.590</b>	<b>907.088.408.790</b>
<b>Kỳ này</b>				
Số dư đầu năm	840.839.760.000	43.526.456.028	24.967.828.403	909.334.044.431
Cổ đông KKS góp vốn	-	-	2.710.000.000	2.710.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	(88.218.192)	(416.378.282)	(504.596.474)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>840.839.760.000</b>	<b>43.438.237.836</b>	<b>27.261.450.121</b>	<b>911.539.447.957</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

#### 19b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84.083.976	84.083.976
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	84.083.976	84.083.976
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	84.083.976	84.083.976
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bất động sản	142.850.770.923	81.233.696.547
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	126.292.097.617	15.771.581.972
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	16.558.673.306	65.462.114.575
Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.285.201	79.722.444
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	2.692.440.006	2.400.000.000
Doanh thu bán hàng hóa	36.435.184	11.445.843.788
<b>Cộng</b>	<b>145.617.931.314</b>	<b>95.159.262.779</b>

<sup>(i)</sup> Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	2.692.440.006	2.400.000.000
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(11.722.931.005)	(11.615.387.448)
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>(9.030.490.999)</b>	<b>(9.215.387.448)</b>

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Xem thuyết minh số VII.1b.

### 2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán bất động sản	77.547.706.265	46.298.215.065
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	58.854.710.643	12.001.645.238
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	18.692.995.622	34.296.569.827
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	487.751.223	2.573.216.008
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	11.722.931.005	11.615.387.448
Giá vốn hàng hóa	58.337.913	6.863.291.632
<b>Cộng</b>	<b>89.816.726.406</b>	<b>67.350.110.153</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	6.661.966.564	6.476.575.799
Lãi cho vay	5.733.150.461	6.973.918.029
Lãi giải thể công ty con	-	172.123.377
<b>Cộng</b>	<b>12.395.117.025</b>	<b>13.622.617.205</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	25.396.191.003	27.580.695.143
Chi phí chiết khấu	45.332.629	399.278.277
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	74.750.700	1.175.627.640
Chi phí thu xếp vốn	407.616.067	2.184.041.900
<b>Cộng</b>	<b>25.923.890.399</b>	<b>31.339.642.960</b>

### 5. Chi phí bán hàng

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.012.631	3.037.878
Chi phí hoa hồng môi giới	16.874.896.675	11.140.605.957
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	15.238.644.368	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	1.617.268.264	10.270.082.118
Dự án khác	18.984.043	870.523.839
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.203.806.255	1.379.709.250
Các chi phí bằng tiền khác	24.547.014	69.363.356
<b>Cộng</b>	<b>20.104.262.575</b>	<b>12.592.716.441</b>

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	10.617.320.593	12.698.967.024
Chi phí vật liệu quản lý	113.070.901	74.696.856
Chi phí đồ dùng văn phòng	89.502.913	29.665.533
Chi phí khấu hao tài sản cố định	373.943.405	592.461.139
Thuế, phí và lệ phí	13.321.000	29.514.411
Dự phòng phải thu khó đòi	-	2.598.884.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.133.305.863	1.996.087.524
Các chi phí khác	861.678.608	467.555.777
<b>Cộng</b>	<b>14.202.143.283</b>	<b>18.487.832.974</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

#### 7. Lãi trên cổ phiếu

##### 7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	(88.218.192)	(24.310.159.796)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(88.218.192)	(24.310.159.796)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	84.083.976	84.083.976
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(1)</b>	<b>(289)</b>

##### 7b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

#### 8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	78.900.000	10.944.407
Chi phí nhân công	9.593.923.344	12.689.800.356
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.215.817.173	4.252.393.435
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.883.728.061	28.533.140.585
Chi phí khác	895.207.121	1.846.280.718
<b>Cộng</b>	<b>38.667.575.699</b>	<b>47.332.559.501</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

##### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch trả lãi vay cho một số thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt, với tổng số tiền 16.050.000 VND (số kỳ trước là 183.002.740 VND).

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.6a và V.17.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)***Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	<b>Chức vụ</b>	<b>Tiền lương</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Cộng</b>
<b>Kỳ này</b>				
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên HĐQT	144.341.675	30.000.000	174.341.675
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	30.000.000	30.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	-	30.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Thị Thom	Thành viên BKS (từ 20/5/2025)	-	4.000.000	4.000.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thu Hương	Thành viên BKS (đến 20/5/2025)	-	10.000.000	10.000.000
Bà Nguyễn Phương Dung	Tổng Giám đốc	236.460.377	30.000.000	266.460.377
Bà Trần Thúy Hà	Kế toán trưởng (từ 01/7/2025)	-	-	-
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Quyền Kế toán trưởng (đến 01/7/2025)	189.068.980	-	189.068.980
<b>Cộng</b>		<b>569.871.032</b>	<b>224.000.000</b>	<b>793.871.032</b>
<b>Kỳ trước</b>				
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT (từ 10/5/2024)	-	17.096.774	17.096.774
Ông Nguyễn Văn Ly	Chủ tịch HĐQT (đến 10/5/2024)	516.824.211	42.903.226	559.727.436
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT (đến 10/5/2024)	-	-	-
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	30.000.000	30.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	-	38.580.645	38.580.645
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên HĐQT (từ 10/5/2024)	-	8.548.387	8.548.387
Bà Nguyễn Phương Dung	Tổng Giám đốc (từ 10/5/2024)	90.483.962	8.548.387	99.032.349
	Thành viên BKS (đến 10/5/2024)			
Ông Phạm Văn Dũng (*)	Tổng Giám đốc (đến 10/5/2024)	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	18.000.000	18.000.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thu Hương	Thành viên BKS (từ 10/5/2024)	-	3.419.355	3.419.355
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Quyền Kế toán trưởng	211.335.679	-	211.335.679
<b>Cộng</b>		<b>818.643.852</b>	<b>179.096.774</b>	<b>997.740.626</b>

(\*) Ông Phạm Văn Dũng không hưởng lương do không trực tiếp điều hành tại Công ty

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty liên kết

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	Công ty nhận góp vốn
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	Công ty nhận vốn góp

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Tập đoàn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi</b>		
Lãi cho vay phải thu	637.437.370	640.959.124
<b>Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn &amp; Dịch vụ Mandala</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.400.000.000	2.400.000.000
Chi phí sử dụng dịch vụ	251.126.814	643.435.858
<b>Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	36.435.184	397.464.161
<b>Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.000.000	-
Chi phí sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa	288.077.830	133.646.026
Lãi cho vay phải thu	416.547.946	418.849.316
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam</b>		
Chi phí thuê văn phòng	723.337.539	694.571.711
Chi phí thi công dự án Bắc Giang	-	(467.749.762)
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group</b>		
Chi phí sử dụng dịch vụ	-	293.612.551
Lãi cho vay phải thu	4.632.767.123	5.914.109.589

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.3a, V.4, V.5, V.6a, V.12, V.15 và V.17.

### 2. Giao dịch và số dư với đối tác trọng yếu

Đối tác trọng yếu của Tập đoàn là Công ty Cổ phần Apec Finance. Trong kỳ chỉ có giao dịch sử dụng dịch vụ thu xếp vốn do bên liên quan cung cấp, số tiền 10.563.008.806 VND (kỳ trước: 2.105.904.300 VND).

Công nợ với đối tác trọng yếu khác được trình bày tại thuyết minh số V.6a

### 3. Thông tin về bộ phận

Trong kỳ, Tập đoàn chủ yếu kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chỉ trong phạm vi trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Tập đoàn không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

### 4. Tài sản thuê hoạt động

**Tập đoàn là bên cho thuê**

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	4.800.000.000	4.800.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	9.360.000.000	12.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>14.160.000.000</b>	<b>16.800.000.000</b>

Thông tin về tài sản cho thuê hoạt động:

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

#### Tập đoàn là bên thuê

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	20.522.096.390	15.502.987.990
Trên 1 năm đến 5 năm	29.286.542.479	22.885.153.189
<b>Cộng</b>	<b>49.808.638.869</b>	<b>38.388.141.179</b>

Thông tin về tài sản thuê hoạt động:

Tài sản thuê	Giá thuê trong kỳ	Thời hạn	Lãi suất cam kết/năm, tính trên giá trị căn hộ
88 căn hộ condotel thuộc dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	5.629.674.796 VND	05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình thuê (tháng 3 năm 2022)	7% - 12%
07 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	841.889.065 VND	05 đến 08 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình thuê (năm 2021)	13%
01 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	92.231.367 VND	03 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình thuê (23/03/2023)	8%
60 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	2.637.886.020 VND	02 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình thuê (tháng 11 năm 2024), nhưng không quá tháng 03 năm 2027	thu nhập cố định hàng tháng từ 7.000.000 đến 15.000.000 VND/tháng

Sau khi hết thời hạn chương trình cho thuê, Bên cho thuê (chủ sở hữu các căn hộ) có thể lựa chọn tham gia chương trình ủy thác quản lý, vận hành căn hộ và được hưởng phân chia lợi nhuận trước thuế theo tỷ lệ dự kiến 80% cho Bên cho thuê và 20% cho Bên thuê (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 theo pháp luật).

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Trần Thúy Hà



Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung

