CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Cầu Giấy, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102186593
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-01-30 18:05:54
Foxit Reader Version: 9.5.0

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 -3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho Quý IV năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 25 ngày 13/8/2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, toà nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên

Thành viên Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Nguyễn Mạnh Cường	Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm bao gồm:

Bà Đậu Thị Thảo	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 05/06/2025)
Bà Nguyễn Thu Hương	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 05/06/2025)
Bà Hỏa Thị Hòe	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 14/01/2025)
Bà Ngô Thị Thanh Sắc	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 05/06/2025)
Vũ Thị Dinh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 05/06/2025)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo

tài chính;

- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0102186693 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.533.691.866.637**	**2.860.753.183.575**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**13.299.402.859**	**107.511.924.937**
111	1. Tiền		13.299.402.859	36.711.924.937
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	70.800.000.000
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**110.470.713.538**	**91.470.713.538**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		11.212.500.000	11.212.500.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(4.029.377.462)	(4.029.377.462)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		103.287.591.000	84.287.591.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**683.273.498.599**	**1.214.694.493.786**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	283.232.242.332	275.606.602.880
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	281.797.734.018	44.038.238.254
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	98.666.508.905	564.468.508.905
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	82.377.914.552	344.500.801.118
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(62.800.901.208)	(13.919.657.371)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**714.466.173.615**	**1.433.393.754.473**
141	1. Hàng tồn kho		714.466.173.615	1.433.393.754.473
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**12.182.078.026**	**13.682.296.841**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.027.179.132	6.743.372.407
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.154.898.894	6.938.924.434

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.796.613.166.785**	**1.349.688.942.147**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**870.345.055.639**	**790.058.500.768**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	14.982.746.347	40.667.454.457
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	855.662.309.292	749.691.046.311
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(300.000.000)	(300.000.000)
220	**II . Tài sản cố định**		**31.460.173.693**	**32.779.136.981**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	3.417.129.823	4.542.084.983
222	*- Nguyên giá*		*10.357.013.718*	*10.357.013.718*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(6.939.883.895)*	*(5.814.928.735)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	28.043.043.870	28.237.051.998
228	*- Nguyên giá*		*30.146.389.807*	*30.146.389.807*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(2.103.345.937)*	*(1.909.337.809)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**14**	**199.029.233.458**	**146.869.687.084**
231	- Nguyên giá		250.376.716.049	193.165.302.659
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(51.347.482.591)	(46.295.615.575)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**30.037.480.988**	**-**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		30.037.480.988	-
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**549.895.298.850**	**48.502.492.397**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		360.576.613.344	32.215.213.344
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		246.058.671.500	24.177.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(56.739.985.994)	(7.890.220.947)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**115.845.924.157**	**331.479.124.917**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	113.331.971.103	328.127.187.511
269	2. Lợi thế thương mại	15	2.513.953.054	3.351.937.406
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.330.305.033.422**	**4.210.442.125.722**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.337.227.099.346**	**2.113.176.799.451**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.021.751.469.214**	**2.024.733.139.514**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	369.397.209.008	384.058.834.358
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	313.378.994.202	1.297.224.629.637
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	36.680.299.461	38.156.019.868
314	4. Phải trả người lao động		1.734.956.892	2.020.291.678
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	2.922.894.304	2.207.091.500
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	216.200.271.471	208.997.028.597
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	80.753.300.000	91.385.700.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		683.543.876	683.543.876
330	**II. Nợ dài hạn**		**315.475.630.132**	**88.443.659.937**
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	6.348.402.078	11.279.631.883
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	305.572.600.000	73.609.400.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		3.554.628.054	3.554.628.054
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.993.077.934.076**	**2.097.265.326.271**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**1.993.077.934.076**	**2.097.265.326.271**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.734.901.930.000*	*1.734.901.930.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.523.000.000	1.523.000.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		220.760.883.083	324.957.334.253
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*324.957.334.253*	*229.352.611.497*
421b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*(104.196.451.170)*	*95.604.722.756*
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.892.120.993	35.883.062.018
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.330.305.033.422**	**4.210.442.125.722**

M.S.D.N: 0102186693 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
P. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Quang Học	**Nguyễn Hữu Đạt**	**Nguyễn Mạnh Cường**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23**	**237.873.056.524**	**228.252.769.695**	**1.058.639.824.373**	**717.532.138.019**
10	**2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**237.873.056.524**	**228.252.769.695**	**1.058.639.824.373**	**717.532.138.019**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**24**	**186.829.392.987**	**177.790.286.598**	**780.700.465.148**	**466.325.773.201**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**51.043.663.537**	**50.462.483.097**	**277.939.359.225**	**251.206.364.818**
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25	(32.737.203.441)	2.340.383.137	(28.906.329.269)	6.041.389.594
22	6. Chi phí tài chính	26	60.125.639.032	17.141.545.052	110.025.253.326	33.605.704.423
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*5.908.464.150*	*5.250.894.087*	21.590.845.987	15.629.130.065
24	7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	14.861.388	-	53.264.387
25	8. Chi phí bán hàng	27	38.521.071.093	31.508.609.209	187.533.991.014	108.891.561.004
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	54.831.042.160	6.209.769.301	69.357.367.058	26.664.808.414
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(135.171.292.189)**	**(2.042.195.940)**	**(117.883.581.442)**	**88.138.944.958**
31	11. Thu nhập khác	29	3.147.569.224	11.803.317.117	17.246.951.142	38.638.016.657
32	12. Chi phí khác	30	2.445.848.317	657.168.522	3.539.754.522	5.898.263.576
40	**13. Lợi nhuận khác**		**701.720.907**	**11.146.148.595**	**13.707.196.620**	**32.739.753.081**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(134.469.571.282)**	**9.103.952.655**	**(104.176.384.822)**	**120.878.698.039**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(6.314.444.147)	1.964.355.906	11.007.373	25.268.559.534
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	12.056.611	-	15.837.169
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**(128.155.127.135)**	**7.127.540.138**	**(104.187.392.195)**	**95.594.301.336**
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**(128.143.356.212)**	**7.138.972.813**	**(104.196.451.170)**	**95.604.722.756**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**(11.770.923)**	**(11.432.675)**	**9.058.975**	**(10.421.420)**
70	**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**32**	**(739)**	**303**	**(601)**	**551**

Nguyễn Quang Học
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Nguyễn Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***(104.176.384.822)***	***120.878.698.039***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***121.126.951.447***	***16.119.410.674***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.562.454.617	6.584.934.590
03	- Các khoản dự phòng		97.731.008.884	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.757.358.041)	(6.094.653.981)
06	- Chi phí lãi vay		21.590.845.987	15.629.130.065
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***16.950.566.625***	***136.998.108.713***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		268.799.070.275	108.145.621.367
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		661.524.543.155	272.512.427.978
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(1.025.236.991.333)	(636.614.068.102)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		217.511.409.683	80.132.236.886
14	- Tiền lãi vay đã trả		(20.889.209.183)	(17.012.609.597)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.481.658.489)	(12.597.040.873)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***117.177.730.733***	***(68.435.323.628)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(1.311.975.448)	(588.140.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(20.020.000.000)	(58.320.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	87.687.591.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(414.842.571.500)	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.453.494.137	3.638.889.904
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(432.721.052.811)***	***32.418.340.904***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		315.676.000.000	99.954.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(94.345.200.000)	(43.824.100.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***221.330.800.000***	***56.129.900.000***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(94.212.522.078)**	**20.112.917.276**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**107.511.924.937**	**87.399.007.661**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**13.299.402.859**	**107.511.924.937**

Nguyễn Quang Học	**Nguyễn Hữu Đạt**	**Nguyễn Mạnh Cường**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 25 ngày 13/8/2025.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDJ VIET NAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.
Tên viết tắt: IDJ INVESTMENT.,JSC

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 23 là 1.734.901.930.000 đồng.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: IDJ

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 3, toà nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh bất động sản, xây lắp, và sản xuất nông nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP In Thái Nguyên	Số 8, tổ 23, Phường Phan Đình Phùng, Tỉnh Thái Nguyên.	99,90%	99,90%	In ấn
Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình	Xóm Nước Vải, Xã Lương Sơn, Tỉnh Phú Thọ.	70%	70%	Khách sạn, du lịch

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán
Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, chứng khoán kinh doanh: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các

bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh. Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng thẳng theo thời gian kể từ ngày Công ty được nhận bàn giao Bất động sản đầu tư từ bên cho thuê đến ngày hết hạn hợp đồng thuê.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

2.11. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.

- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa không quá 36 tháng.

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

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.13. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay hợp nhất 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.

2.15. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản, các khoản khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán: căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán và chi phí thực tế tổng hợp.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.17. Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính
Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.19. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành
Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành
Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

2.21. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.22. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.763.402	14.397.212
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.296.639.457	36.697.527.725
Các khoản tương đương tiền	-	70.800.000.000
	13.299.402.859	**107.511.924.937**

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	103.287.591.000	-	84.287.591.000	-
	103.287.591.000	**-**	**84.287.591.000**	**-**

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu của Công ty cổ phần chưa niêm yết				
- CTCP Đầu tư DPA (391.250 cổ phần)	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
- CTCP Dreamworks (730.000 cổ phần)	7.300.000.000	(4.029.377.462)	7.300.000.000	(4.029.377.462)
	11.212.500.000	**(4.029.377.462)**	**11.212.500.000**	**(4.029.377.462)**

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	Tình trạng hoạt động	31/12/2025			01/01/2025		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết				**360.576.613.344**			**32.215.213.344**
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án	37,00%	37,00%	7.353.215.721	37,00%	37,00%	7.353.215.721
- Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án	40,00%	40,00%	24.861.997.623	40,00%	40,00%	24.861.997.623
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điềm Thụy	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án	49,99%	49,99%	192.961.400.000			-
- Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án	38,00%	38,00%	135.400.000.000			-
				360.576.613.344			**32.215.213.344**

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ sở hữu	31/12/2025		01/01/2025	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác					
- Công ty CP Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19,00%	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
- Công ty CP Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala	19,00%	17.000.000.000	(6.039.248.130)	17.000.000.000	(6.039.248.130)
- Công ty CP Quản lý tài sản IDJ	4,50%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	6,42%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	18,56%	209.881.171.500	(48.413.306.447)	-	-
- Các khoản khác		12.000.000.000	(436.458.600)	-	-
		246.058.671.500	**(56.739.985.994)**	**24.177.500.000**	**(7.890.220.947)**

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	***184.800.332.240***	***-***	***157.913.890.721***	***-***
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	101.666.948.932	-	75.982.240.823	-
Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	15.725.179.964	-	12.796.220.113	-
Công ty CP Đầu tư Châu á Thái Bình Dương	31.987.336.505	-	34.187.336.506	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	34.232.260.382	-	33.759.486.822	-
Công ty CP APEC Land Huế	1.188.606.457	-	1.188.606.457	-
Bên khác	***98.431.910.092***	***(3.621.043.550)***	***117.692.712.159***	***(3.621.043.550)***
Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	47.817.253.083	-	69.239.572.706	-
+ *Dự án Diamondpark Lạng Sơn*	7.539.608.548	-	*25.813.835.645*	-
+ *Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương*	5.718.013.161	-	*9.732.810.056*	-
+ *Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né*	34.559.631.374	-	*33.692.927.005*	-
Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	45.653.675.776	-	*43.622.095.839*	-
Các khách hàng khác	4.960.981.233	(3.621.043.550)	4.831.043.614	(3.621.043.550)
	283.232.242.332	**(3.621.043.550)**	**275.606.602.880**	**(3.621.043.550)**
b) Dài hạn				
Bên liên quan	***14.982.746.347***	***-***	***40.667.454.457***	***-***
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	14.982.746.347	-	40.667.454.457	-
	14.982.746.347	**-**	**40.667.454.457**	**-**

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***281.797.734.018***	***-***	***44.038.238.254***	***-***
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	231.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Cấp thoát nước Bình Thuận	5.371.977.461	-	8.098.596.961	-
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	2.523.246.388	-	4.066.221.428	-
Các nhà cung cấp khác	42.902.510.169	-	31.873.419.865	-
	281.797.734.018	**-**	**44.038.238.254**	**-**

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***38.700.000.000***	***-***	***38.700.000.000***	***-***
Công Ty Cổ Phần Tập đoàn APEC Group	38.700.000.000	-	38.700.000.000	-
Bên khác	***59.966.508.905***	***(44.336.958.905)***	***525.768.508.905***	***-***
Công ty CP Apec Finance	-	-	100.422.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	44.336.958.905	(44.336.958.905)	310.802.000.000	-
Công ty CP Du lịch và Khách sạn Mandala	-	-	99.934.958.905	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên	9.310.000.000	-	8.290.000.000	-
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	1.550.000.000	-	1.550.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	769.550.000	-	769.550.000	-
	98.666.508.905	**(44.336.958.905)**	**564.468.508.905**	**-**

8 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về tạm ứng	16.254.442.873	-	220.192.969.799	-
Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	12.000.000	-
Phải thu khác	66.111.471.679	(14.842.898.753)	124.295.831.319	(10.298.613.821)
- Các khoản chi hộ phí dịch vụ của các nhà đầu tư	*9.783.650.021*	*(9.783.650.021)*	*9.783.650.021*	*(9.783.650.021)*
- Ban QLDA Đầu tư xây dựng TP Lạng Sơn	*2.940.000.000*	-	*2.940.000.000*	-
- Lãi tiền gửi dự thu cho vay	*6.823.263.628*	-	*56.792.777.785*	-
- Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala	*9.619.146.718*	-	*10.423.195.540*	-
- Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	*531.432.681*	-	*11.417.403.168*	-
- Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	*16.681.806.987*	-	*16.665.660.911*	-
- Công ty CP Đầu tư Châu á Thái Bình Dương	*11.752.927.478*	-	*9.714.339.443*	-
- Phải thu khác	*7.979.244.166*	*(5.059.248.732)*	*6.558.804.451*	*(514.963.800)*
	82.377.914.552	**(14.842.898.753)**	**344.500.801.118**	**(10.298.613.821)**
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	448.136.071	-	448.136.071	-
Cho mượn	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Phải thu hợp tác đầu tư	854.914.173.221	-	748.942.910.240	-
- Công ty CP Tập đoàn APEC Group	*270.346.177.108*	-	*270.346.177.108*	-
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	*177.745.460.754*	-	*177.745.460.754*	-
- Công ty CP Đầu Tư Apec Holding	*288.851.272.378*	-	*288.851.272.378*	-
- Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	*117.971.262.981*	-	-	-
- Công ty CP Chăm sóc Sức Khỏe và Dịch vụ Y tế, Nghỉ dưỡng Mandala	-	-	*12.000.000.000*	-
	855.662.309.292	**(300.000.000)**	**749.691.046.311**	**(300.000.000)**

8 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
c) Trong đó: Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	9.949.955.881	-	9.949.955.881	-
- Công ty CP Tập đoàn APEC Group	271.497.129.615	-	271.497.129.615	-
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	177.745.460.754	-	177.745.460.754	-
	459.192.546.250	**-**	**459.192.546.250**	**-**

9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể	Giá gốc	Giá trị có thể
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	44.336.958.905	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala	4.544.284.932	-	-	-
Các khoản chi hộ phí dịch vụ của các nhà đầu tư	9.783.650.021	-	9.783.650.021	-
Tạm ứng của cá nhân đã nghỉ việc	214.963.800	-	214.963.800	-
Phải thu hợp tác kinh doanh tại dự án	300.000.000	-	300.000.000	-
Phải thu phi Marketing của cá nhân	3.587.998.319	-	3.587.998.319	-
Phải thu khoản phải thu bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	-	300.000.000	-
Đối tượng khác	33.045.231	-	33.045.231	-
	63.100.901.208	**-**	**14.219.657.371**	**-**

10 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	865.233	-	10.192.615	-
Công cụ, dụng cụ	648.000.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	264.563.601.812	-	253.122.634.546	-
- Dự án Apec Mandala Grand Phú	*118.987.698.702*	-	*118.709.638.510*	-
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2	*96.502.038.302*	-	*96.502.038.302*	-
- Các dự án khác	*49.073.864.808*	-	*37.910.957.734*	-
Thành phẩm BĐS	318.847.177.637	-	1.056.430.634.545	-
- Dự án Apec Mandala Wyndham	*250.113.907.069*	-	980.836.128.237	-
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*68.733.270.568*	-	67.345.336.828	-
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn -Shophouse	-	-	8.249.169.480	-
Hàng hóa bất động sản	130.395.767.823	-	123.819.531.657	-
Hàng hóa khác	10.761.110	-	10.761.110	-
	714.466.173.615	**-**	**1.433.393.754.473**	**-**

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí thuê lại mặt bằng TTTM	343.640.363	371.806.169
Chi phí bán hàng dự án	3.655.273.783	6.218.045.551
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	28.264.986	153.520.687
	4.027.179.132	**6.743.372.407**
b) Dài hạn		
Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất văn phòng TTTM	3.358.680.844	3.453.733.288
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.236.190.109	1.274.726.717
Chi phí bán hàng dự án	95.081.551.125	298.650.963.025
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	*79.012.491.082*	*280.800.357.321*
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	*4.536.100.722*	*6.317.646.383*
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*4.615.345.882*	*4.615.345.882*
- Dự án Mandala Grand Phú Yên	*6.917.613.439*	*6.917.613.439*
Chi phí thuê căn hộ Wyndham Mũi Né	13.062.695.094	23.723.384.180
Chi phí trả trước dài hạn khác	592.853.931	1.024.380.301
	113.331.971.103	**328.127.187.511**

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	8.168.432.201	159.635.920	586.286.018	1.442.659.579	10.357.013.718
Số dư cuối kỳ	**8.168.432.201**	**159.635.920**	**586.286.018**	**1.442.659.579**	**10.357.013.718**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	4.369.073.449	119.283.522	46.477.371	1.280.094.393	5.814.928.735
- Khấu hao trong kỳ	936.685.732	31.927.188	75.416.832	80.925.408	1.124.955.160
Số dư cuối kỳ	**5.305.759.181**	**151.210.710**	**121.894.203**	**1.361.019.801**	**6.939.883.895**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	3.799.358.752	40.352.398	539.808.647	162.565.186	4.542.084.983
Tại ngày cuối kỳ	**2.862.673.020**	**8.425.210**	**464.391.815**	**81.639.778**	**3.417.129.823**

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 999.941.197 VND.

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	30.035.969.807	110.420.000	30.146.389.807
Số dư cuối kỳ	**30.035.969.807**	**110.420.000**	**30.146.389.807**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	1.851.585.372	57.752.437	1.909.337.809
- Khấu hao trong kỳ	176.341.464	17.666.664	194.008.128
Số dư cuối kỳ	**2.027.926.836**	**75.419.101**	**2.103.345.937**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	28.184.384.435	52.667.563	28.237.051.998
Tại ngày cuối kỳ	**28.008.042.971**	**35.000.899**	**28.043.043.870**

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.420.000 VND.

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	Hầm để xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	Các lô văn phòng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	75.656.955.545	28.272.870.000	89.235.477.114	193.165.302.659
- Tăng do chuyển từ hàng tồn kho bất động sản sang	-	-	67.353.887.460	67.353.887.460
- Giảm do chuyển sang hàng tồn kho bất động sản	-	-	(10.142.474.070)	(10.142.474.070)
Số dư cuối kỳ	**75.656.955.545**	**28.272.870.000**	**146.446.890.504**	**250.376.716.049**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	23.106.164.656	8.683.195.793	14.506.255.126	46.295.615.575
- Khấu hao trong kỳ	1.618.330.596	604.767.276	3.020.393.457	5.243.491.329
- Giảm do chuyển sang hàng tồn kho bất động sản	-	-	(191.624.313)	(191.624.313)
Số dư cuối kỳ	**24.724.495.252**	**9.287.963.069**	**17.335.024.270**	**51.347.482.591**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	52.550.790.889	19.589.674.207	74.729.221.988	146.869.687.084
Tại ngày cuối kỳ	**50.932.460.293**	**18.984.906.931**	**129.111.866.234**	**199.029.233.458**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty CP Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty CP In Thái Nguyên	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số dư cuối kỳ	**12.320.000.000**	**8.379.843.513**	**20.699.843.513**
Số phân bổ lũy kế			
Số dư đầu năm	12.320.000.000	5.027.906.107	17.347.906.107
- Số phân bổ trong kỳ	-	837.984.352	837.984.352
Số dư cuối kỳ	**12.320.000.000**	**5.865.890.459**	**18.185.890.459**
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu kỳ	-	3.351.937.406	3.351.937.406
- Số dư cuối kỳ	**-**	**2.513.953.054**	**2.513.953.054**

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***80.607.263.102***	***80.607.263.102***	***25.287.838.930***	***25.287.838.930***
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	38.397.532.600	38.397.532.600	22.661.745.005	22.661.745.005
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	2.827.945.000	2.827.945.000	2.497.945.000	2.497.945.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	39.381.785.502	39.381.785.502	128.148.925	128.148.925
Bên khác	***288.789.945.906***	***288.789.945.906***	***358.770.995.428***	***358.770.995.428***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	55.411.117.723	55.411.117.723	67.179.888.262	67.179.888.262
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	72.922.679.894	72.922.679.894	78.608.325.390	78.608.325.390
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	42.795.311.891	42.795.311.891	42.795.311.891	42.795.311.891
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	3.112.113.931	3.112.113.931	19.138.861.545	19.138.861.545
Các nhà cung cấp khác	114.548.722.467	114.548.722.467	151.048.608.340	151.048.608.340
	369.397.209.008	**369.397.209.008**	**384.058.834.358**	**384.058.834.358**

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác	***313.378.994.202***	***1.297.224.629.637***
Trả trước của các khách hàng dự án BĐS	313.377.953.281	1.297.223.188.116
- *Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn*	*1.972.082.599*	*14.839.883.989*
- *Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương*	*8.506.880.637*	*8.436.686.081*
- *Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né*	*302.898.990.045*	*1.273.946.618.046*
Trả trước của các khách hàng khác	1.040.921	1.441.521
	313.378.994.202	**1.297.224.629.637**

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ số đã tạm nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	2.646.571.208	2.646.571.208	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	26.827.530.230	11.007.373	1.481.658.489	-	25.356.879.114
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	11.144.267.923	-	-	-	11.144.267.923
Thuế thu nhập cá nhân	-	184.221.715	2.198.785.379	2.203.854.670	-	179.152.424
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	267.045.589	267.045.589	-	-
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	**38.156.019.868**	**5.127.409.549**	**6.603.129.956**	**-**	**36.680.299.461**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác	***2.922.894.304***	***2.207.091.500***
Chi phí lãi vay	2.908.728.304	2.207.091.500
Chi phí phải trả khác	14.166.000	
	2.922.894.304	**2.207.091.500**

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	935.533.035	844.701.920
Bảo hiểm xã hội	49.811.192	60.989.972
Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng BĐS các Dự án	71.705.886.966	72.434.740.526
- *Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né*	*67.951.282.090*	*68.739.829.466*
- *Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương*	*2.406.637.660*	*2.407.257.660*
- *Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên*	*106.800.000*	*106.800.000*
- *Dự án Diamond Park Lạng Sơn*	*1.241.167.216*	*1.180.853.400*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	143.505.340.278	135.652.896.179
- *Thu hộ phí bảo trì căn hộ*	*73.928.557.093*	*70.801.670.854*
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả*	*52.427.691.650*	*52.427.691.650*
- *Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang - phải trả về chuyển nhượng cổ phần*	*4.687.500.000*	*4.687.500.000*
- *Ông Trần Đức Thành - phải trả về chuyển nhượng cổ phần*	*792.000.000*	*792.000.000*
- *Các khoản khác*	*11.669.591.535*	*6.944.033.675*
	216.200.271.471	**208.997.028.597**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.348.402.078	8.764.929.512
Ông Đinh Quốc Đức - Phải trả về Hợp tác kinh doanh (*)	-	2.514.702.371
	6.348.402.078	**11.279.631.883**

(*) Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 0112/HĐHTKD/APHD ngày 01/12/2019 giữa Công ty và ông Đinh Quốc Đức về việc hợp tác để thực hiện dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương (Xây dựng tòa trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê).

21 VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Bên khác	***91.385.700.000***	***91.385.700.000***	***58.726.300.000***	***69.358.700.000***	***80.753.300.000***	***80.753.300.000***
Vay ngắn hạn các cá nhân	25.259.600.000	25.259.600.000	31.653.500.000	23.641.200.000	33.271.900.000	33.271.900.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	66.126.100.000	66.126.100.000	27.072.800.000	45.717.500.000	47.481.400.000	47.481.400.000
	91.385.700.000	**91.385.700.000**	**58.726.300.000**	**69.358.700.000**	**80.753.300.000**	**80.753.300.000**
b) Vay dài hạn						
Bên liên quan	***-***	***-***	***192.940.000.000***	***-***	***192.940.000.000***	***192.940.000.000***
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điềm Thụy	-	-	192.940.000.000	-	192.940.000.000	192.940.000.000
Bên khác	***139.735.500.000***	***139.735.500.000***	***91.082.500.000***	***70.704.000.000***	***160.114.000.000***	***160.114.000.000***
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND	-	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000
Vay dài hạn các cá nhân	139.735.500.000	139.735.500.000	76.082.500.000	70.704.000.000	145.114.000.000	145.114.000.000
	139.735.500.000	**139.735.500.000**	**284.022.500.000**	**70.704.000.000**	**353.054.000.000**	**353.054.000.000**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(66.126.100.000)	(66.126.100.000)	(27.072.800.000)	(45.717.500.000)	(47.481.400.000)	(47.481.400.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**73.609.400.000**	**73.609.400.000**			**305.572.600.000**	**305.572.600.000**

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**281.399.669.397**	**35.893.483.438**	**2.053.718.082.835**
Lãi trong năm trước	-	-	95.604.722.756	(10.421.420)	95.594.301.336
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm trước	-	-	(52.047.057.900)	-	(52.047.057.900)
Số dư cuối năm	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**324.957.334.253**	**35.883.062.018**	**2.097.265.326.271**
Số dư đầu năm nay	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**324.957.334.253**	**35.883.062.018**	**2.097.265.326.271**
Lãi trong kỳ này	-	-	23.946.905.042	20.829.898	23.967.734.940
Số dư cuối kỳ	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**348.904.239.295**	**35.903.891.916**	**2.121.233.061.211**

b) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	173.490.193	173.490.193
- *Cổ phiếu phổ thông*	*173.490.193*	*173.490.193*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	173.490.193	173.490.193
- *Cổ phiếu phổ thông*	*173.490.193*	*173.490.193*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng, tài sản	8.559.502.828	11.298.730.839
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	193.915.692.439	176.401.740.554
Doanh thu bán hàng hóa	35.394.808.257	40.542.942.302
Doanh thu khác	3.053.000	9.356.000
	237.873.056.524	**228.252.769.695**

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê TTTM và văn phòng	37.495.209.276	43.239.415.079
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	136.034.127.846	118.634.902.374
Giá vốn bán hàng hóa	13.281.885.007	15.853.582.929
Giá vốn khác	18.170.858	62.386.216
	186.829.392.987	**177.790.286.598**

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	926.483.869	2.340.383.137
Miễn lãi các hợp đồng cho vay	(33.724.115.080)	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	60.427.770	-
	(32.737.203.441)	**2.340.383.137**

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.908.464.150	5.250.894.087
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	5.151.502.735	9.902.417.365
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	47.866.750.347	-
Chi phí tài chính khác	1.198.921.800	1.988.233.600
	60.125.639.032	**17.141.545.052**

27 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Chi phí Marketing, hoa hồng, thưởng nóng bán hàng	36.446.710.074	29.356.979.202
- *Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né*	*36.446.710.074*	*28.032.035.654*
- *Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn*	-	*1.324.943.548*
Chi phí bán hàng khác	2.074.361.019	2.151.630.007
	38.521.071.093	**31.508.609.209**

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.723.408.445	4.500.507.690
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	36.863.276	39.188.717
Chi phí khấu hao tài sản cố định	223.223.450	221.276.019
Thuế, phí và lệ phí	199.000	8.959.273
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	48.881.243.837	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	767.366.594	674.005.711
Chi phí khác bằng tiền	989.241.470	552.714.252
Lợi thế thương mại	209.496.088	213.117.639
	54.831.042.160	**6.209.769.301**

29 THU NHẬP KHÁC

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi chậm đóng mua căn hộ	637.565.200	9.662.417.692
Thu vi phạm hợp đồng	2.495.846.102	906.907.779
Thu nhập khác	14.157.922	1.233.991.646
	3.147.569.224	**11.803.317.117**

30 CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Các khoản khác	2.445.848.317	657.168.522
	2.445.848.317	**657.168.522**

31 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	(6.325.451.520)	1.959.163.844
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	11.007.373	5.192.062
- *Công ty CP In Thái Nguyên*	-	-
- *Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình*	*11.007.373*	*5.192.062*
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**(6.314.444.147)**	**1.964.355.906**

32 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(128.143.356.212)	7.138.972.813
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(128.143.356.212)	7.138.972.813
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	173.490.193	173.490.193
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(739)**	**41**

33 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điềm Thụy	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Apec Land - Huế	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Cung cấp hàng hóa dịch vụ	**1.453.928.625**	**597.598.353**
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	255.560.989	244.050.545
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	329.086.436	353.547.808
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	869.281.200	-
Mua cổ phần	**135.400.000.000**	**-**
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	135.400.000.000	-
Mua hàng hóa dịch vụ	**3.638.318.070**	**30.898.373.526**
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	3.638.318.070	30.898.373.526
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	**118.843.836**	**391.282.192**
Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	50.789.041	50.789.041
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	68.054.795	340.493.151

34 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Nguyễn Quang Học	**Nguyễn Hữu Đạt**	**Nguyễn Mạnh Cường**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026