

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ IV/2025**



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 Quý 4/2025.

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 23 được cấp ngày 14 tháng 08 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

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

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

Hội đồng quản trị 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/miễn 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	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thu Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2025
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

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 Vũ Thị Thanh Loan	Quyền Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2025
Bà Trần Thúy Hà	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2025

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

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

### **Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty 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 Công ty 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.

Theo ý kiến của 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 tháng 12 năm 2025, cũng như 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 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.



**Tổng Giám đốc**

**Nguyễn Phương Dung**

Ngày 30 tháng 01 năm 2026



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

QUÝ IV/2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.587.406.408.957</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>62.783.654.175</b>	<b>119.293.475.919</b>
1. Tiền	111		30.783.654.175	34.293.475.919
2. Các khoản tương đương tiền	112		32.000.000.000	85.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>260.065.250.421</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	(4.904.276.857)	(5.054.591.307)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	258.205.412.278	223.875.412.278
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>435.588.983.043</b>	<b>432.911.250.520</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	185.947.881.361	117.919.403.567
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	37.111.717.829	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	8.149.290.000	103.866.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	209.094.999.614	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>794.247.592.821</b>	<b>835.165.421.387</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	794.247.592.821	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>34.720.928.497</b>	<b>37.428.797.894</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	17.426.986.780	16.909.351.489
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.027.622.264	18.288.902.802
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.266.319.453	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, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

QUÝ IV/2025

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>637.836.313.154</b>	<b>519.198.779.196</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>101.427.699.221</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	92.857.352.997	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>22.756.591.187</b>	<b>16.936.410.272</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	22.469.908.813	16.839.233.842
<i>Nguyên giá</i>	222		36.767.441.814	28.998.498.277
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(14.297.533.001)	(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	V.10	286.682.374	97.176.430
<i>Nguyên giá</i>	228		699.304.000	449.728.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(412.621.626)	(352.551.570)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>168.159.302.500</b>	<b>234.660.811.747</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		182.210.385.042	247.051.384.582
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(14.051.082.542)	(12.390.572.835)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>62.613.399.865</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.12	62.613.399.865	66.898.639.208
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>269.565.595.433</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	265.014.055.433	86.555.949.563
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	14.051.540.000	9.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(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>13.313.724.948</b>	<b>23.836.203.396</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	12.264.593.087	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		1.049.131.861	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.225.242.722.111</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, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

QUÝ IV/2025

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.289.862.685.633</b>	<b>1.260.248.616.456</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.096.196.338.608</b>	<b>1.077.970.454.432</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	77.192.356.628	87.858.463.095
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	54.115.902.353	121.769.082.210
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	6.389.050.830	524.356.231
4. Phải trả người lao động	314		3.314.319.514	2.337.463.239
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	176.465.628.373	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		46.363.636	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	161.343.659.804	155.064.542.162
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	617.231.067.574	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>193.666.347.025</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.17b	46.018.404.475	45.935.397.112
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	139.479.282.192	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		8.168.660.358	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, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

QUÝ IV/2025

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>935.380.036.478</b>	<b>909.334.044.431</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>935.380.036.478</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		61.189.445.490	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		17.662.989.462	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		33.350.830.988	24.967.828.403
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</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>2.225.242.722.111</b>	<b>2.169.582.660.887</b>

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng

Trần Thúy Hà

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng giám đốc

Nguyễn Phương Dung



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
QUÝ IV/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế đến Quý IV năm 2025	Lũy kế đến Quý IV năm 2024
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	93.523.431.939	73.486.501.074	266.995.747.745	209.580.465.103
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	2.777.778	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		93.523.431.939	73.486.501.074	266.992.969.967	209.580.465.103
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	41.972.135.925	39.419.057.913	151.771.710.090	133.987.687.133
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		51.551.296.014	34.067.443.161	115.221.259.877	75.592.777.970
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.145.834.457	6.452.040.989	24.411.342.446	25.073.635.297
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	14.904.802.584	13.610.280.739	52.731.297.348	58.058.128.399
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		12.612.847.134	11.892.751.468	50.564.196.769	51.744.930.032
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(3.440.671.380)	(1.392.384.000)	(3.812.054.130)	(2.325.008.361)
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	5.745.241.544	7.442.948.908	27.655.743.692	24.837.556.967
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12.129.018.229	7.157.283.615	33.591.555.575	32.494.227.304
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.477.396.734	10.916.586.888	21.841.951.578	(17.048.507.764)
12.	Thu nhập khác	31	VI.7	819.255.110	1.262.928.800	2.751.077.140	4.773.891.186
13.	Chi phí khác	32	VI.7	1.712.770.297	1.180.653.105	3.480.975.048	3.028.809.286
14.	Lợi nhuận khác	40		(893.515.187)	82.275.695	(729.897.908)	1.745.081.900
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.583.881.547	10.998.862.583	21.112.053.670	(15.303.425.864)
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		(1.243.721.959)	812.387.517	4.527.666.177	1.307.464.654

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
QUÝ IV/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Lũy kế đến Quý IV năm 2025	Lũy kế đến Quý IV năm 2024
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(3.343.852.085)	1.456.335.041	359.895.446	5.546.719.117
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24.171.455.591	8.730.140.025	16.224.492.047	(22.157.609.635)
19.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		24.895.736.369	8.691.975.522	17.662.989.462	(22.275.738.968)
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(724.280.778)	38.164.503	(1.438.497.415)	118.129.333
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	296	103	210	(265)
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

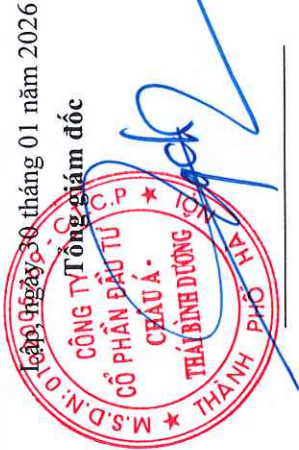
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Sắc

Trần Thúy Hà

Nguyễn Phương Dung





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

QUÝ IV/2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ IV/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đến Quý IV năm 2025	Lũy kế đến Quý IV năm 2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	21.112.053.670	(15.303.425.864)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.417.862.248	8.208.019.101
- Các khoản dự phòng	03	(150.314.450)	3.886.476.800
- 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	(20.599.288.316)	(25.073.635.297)
- Chi phí lãi vay	06	50.564.196.769	51.744.930.032
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	57.344.509.921	23.462.364.772
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(111.126.145.754)	26.649.538.754
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	103.944.755.134	79.711.574.584
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(66.531.487.273)	(97.247.985.919)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	11.053.975.018	14.768.528.021
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(20.149.654.429)	(34.141.028.930)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.938.360.517)	(5.528.131.824)
- 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>(28.402.407.900)</b>	<b>7.674.859.458</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	(3.482.204.469)	(57.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(34.330.000.000)	(119.830.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	95.717.210.000	167.350.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(187.870.831.861)	-
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	31.376.353.051	15.499.567.131
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(98.589.473.279)</b>	<b>62.962.567.131</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV/2025

### Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đến Quý IV	Lũy kế đến Quý IV
		năm 2025	năm 2024
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	356.917.354.232	336.398.352.370
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(286.435.294.797)	(350.361.790.366)
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	70.482.059.435	(13.963.437.996)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(56.509.821.744)	56.673.988.593
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	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 năm	70	62.783.654.175	119.293.475.919

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng

Trần Thúy Hà

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2026



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

QUÝ IV/2025

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/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 06 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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 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, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	64%	64%	64%
Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục UEP	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	58,82%	58,82%	58,82%



## 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

QUÝ IV/2025

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

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 Viễn thông VTRRIA	Tầng 3 Trung tâm thương mại Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Hà Nội	Dịch vụ viễn thông	79,71%	79,71%	79,71%

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

Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Hoạt động sản xuất kinh doanh có lãi 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	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong kỳ
Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục UEP	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong kỳ
Công ty Cổ Phần Viễn thông VTRRIA	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong kỳ

### 5b. 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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	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, Việt Nam	48,47%	22,26%	48,47%	22,26%
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	48%		48%	

### 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.

## 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.

## 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 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và các thông



# 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

QUÝ IV/2025

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

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 .

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 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 .

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính 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 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính 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 .

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 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (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.

### 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.



## 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

QUÝ IV/2025

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

---

### 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 năm tài chính.
- 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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.

#### *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.



## 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

QUÝ IV/2025

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

### *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 tài chính 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.

## 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.



## 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

QUÝ IV/2025

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

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. Chi phí trả trước của Tập đoàn là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao. 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.

#### *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.

### 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:



## 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

QUÝ IV/2025

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

<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 - 15

### 9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

### 10. 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.

### 11. 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



## 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

QUÝ IV/2025

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

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.

### 12. 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 13. 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.

### 14. 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân



## 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

QUÝ IV/2025

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

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;
- 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.

## **15. 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.

## **16. 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.

## **17. 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.



## 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

QUÝ IV/2025

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

---

### ***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.

### **18. 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.

### **19. 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 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**

QUÝ IV/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	1.981.789	24.509.069
Tiền gửi ngân hàng	30.672.282.784	34.159.064.240
Tiền tại công ty chứng khoán	109.389.602	109.902.610
Các khoản tương đương tiền	32.000.000.000	85.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>62.783.654.175</b>	<b>119.293.475.919</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính****2a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2025			01/01/2025		
	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>1.795.213.650</b>	<b>(2.559.001.350)</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	1.792.320.000	(2.557.790.000)	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	2.893.650	(1.211.350)	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)
<b>Cổ phiếu không niêm</b>	<b>2.839.310.000</b>	<b>494.034.493</b>	<b>(2.345.275.507)</b>	<b>2.839.310.000</b>	<b>494.034.493</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	494.034.493	(207.155.507)	701.190.000	494.034.493	(207.155.507)
<b>Tổng</b>	<b>6.764.115.000</b>		<b>(4.904.276.857)</b>	<b>6.764.115.000</b>		<b>(5.054.591.307)</b>

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

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

**2c. Đầu tư vào công ty liên kết**

Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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	11.320.000	48,47%	5.200.000	22,26%
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND	7.200.000	48%		

**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**

QUÝ IV/2025

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

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

	<b>Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam</b>	<b>Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi</b>	<b>Công ty Cổ phần Giáo dục PVF- CAND</b>	<b>Cộng</b>
Giá gốc	10.000.000.000	191.942.160.000	72.000.000.000	273.942.160.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(3.038.749.932)	(5.889.354.635)	-	(8.928.104.567)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>6.961.250.068</b>	<b>186.052.805.365</b>	<b>72.000.000.000</b>	<b>265.014.055.433</b>

**2d. Đầu tư vào đơn vị khác**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu kỳ</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</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)
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Hà Nội	4.551.540.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>14.051.540.000</b>	<b>(9.500.000.000)</b>	<b>9.500.000.000</b>	<b>(9.500.000.000)</b>

**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.

**Cam kết góp vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản cam kết góp vốn như sau:

<b>Công ty</b>	<b>Số vốn Công ty cam kết góp</b>	<b>Số đã góp tại 31/12/2025</b>	<b>Số còn phải góp</b>
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

**3. Phải thu khách hàng****3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	<b>31/12/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
<b>Khách hàng mua Bất động sản</b>	<b>144.628.001.930</b>	<b>94.801.515.204</b>
Dự án Đa Hội	8.692.247.981	8.692.247.981
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	24.766.522.310	24.776.986.395
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	26.251.393.345	20.244.248.823
Dự án Royal Park Huế	84.917.838.294	41.088.032.005
<b>Các khách hàng khác</b>	<b>41.319.879.431</b>	<b>23.117.888.363</b>
<b>Cộng</b>	<b>185.947.881.361</b>	<b>117.919.403.567</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**

QUÝ IV/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****3b. Phải thu dài hạn khách hàng**

Là các khoản phải thu khách hàng mua bất động sản Dự án Apec Aquapark Bắc Giang theo chính sách bán hàng trả chậm, có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

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

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các nhà cung cấp	37.111.717.829	13.043.530.636
<b>Cộng</b>	<b>37.111.717.829</b>	<b>13.043.530.636</b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
Công ty TNHH Đầu Tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh		7.000.000.000
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	-	9.888.000.000
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	-	86.300.000.000
Võ Quang Hưng	5.000.000.000	-
Phải thu cá nhân khác	2.470.790.000	-
<b>Cộng</b>	<b>8.149.290.000</b>	<b>103.866.500.000</b>

**6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi - lãi cho vay	941.629.583	8.595.534.905
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - phải thu về hợp tác đầu tư	132.734.536.987	37.523.600.001
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ	8.177.280.219	7.890.358.009
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay khác	5.137.814.660	4.448.919.943
Thuế TNDN tạm nộp 1% của BĐS	5.082.711.606	2.957.474.709
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án	2.821.695.000	2.821.695.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc	7.194.490.000	7.194.490.000
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.461.098.582	1.461.098.582
Tạm ứng	16.732.605.278	100.166.644.020
Ban quản lý khu vực phát triển đô thị Thừa Thiên Huế	22.408.880.000	22.408.880.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	6.402.257.699	7.328.026.909
<b>Cộng</b>	<b>209.094.999.614</b>	<b>202.796.722.078</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**

QUÝ IV/2025

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

(\*) Khoản góp vốn đầu tư để hợp tác phát triển dự án “*Khu đô thị thương mại du lịch Apec Golden Valley Mường Lò*” tại thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0412/HT/API-APG ngày 04/12/2025.

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	7.944.624.105	7.944.624.105
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	19.158.137.730	19.158.137.730
Công ty đầu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn	12.491.518.414	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	41.263.072.748	40.930.440.978
<b>Cộng</b>	<b>92.857.352.997</b>	<b>80.033.202.813</b>

**7. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</b>	<b>673.076.341.667</b>	<b>655.257.449.649</b>
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	117.083.886.908	115.731.971.300
Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT5)	71.964.487.809	71.037.404.541
Dự án Apec Golden Place Lạng Sơn	88.875.231.418	88.024.895.519
Dự án Royal Park Huế	330.284.333.446	314.771.348.953
Dự án KĐT số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	1.057.794.210
Dự án Apec Dubai Tower Ninh Thuận	46.582.128.166	46.561.022.437
Các Dự án khác	17.228.479.710	18.073.012.689
<b>Hàng hóa BĐS</b>	<b>108.677.844.486</b>	<b>167.365.928.947</b>
Dự án Mandala Phú Yên	102.869.022.240	152.051.094.623
Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT8)	5.808.822.246	15.314.834.324
<b>Hàng hóa nội thất</b>	<b>12.493.406.668</b>	<b>12.542.042.791</b>
<b>Cộng</b>	<b>794.247.592.821</b>	<b>835.165.421.387</b>

**8. Chi phí trả trước**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>17.426.986.780</b>	<b>16.909.351.489</b>
Chi phí bán hàng dự án Royal Park Huế	16.909.351.489	16.909.351.489
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	517.635.291	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>12.264.593.087</b>	<b>23.836.203.396</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ	75.425.000	1.141.547.635
Chi phí hoa hồng mua giới, thưởng bán hàng	12.189.168.087	22.694.655.761
Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	-	2.282.106.736
Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)	11.932.443.263	19.106.949.648
Các dự án khác	256.724.824	1.244.284.892
<b>Cộng</b>	<b>29.691.579.867</b>	<b>40.745.554.885</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**

QUÝ IV/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư tại 01/01/2025	20.802.922.115	110.633.500	4.077.224.637	468.485.516	3.539.232.509	28.998.498.277
Tăng trong kỳ	-	79.400.000	638.888.889	-	7.050.654.648	7.768.943.537
Chuyển từ XDCB	-	-	-	-	7.050.654.648	7.050.654.648
Mua mới		79.400.000	638.888.889		-	718.288.889
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>20.802.922.115</b>	<b>190.033.500</b>	<b>4.716.113.526</b>	<b>468.485.516</b>	<b>10.589.887.157</b>	<b>36.767.441.814</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư tại 01/01/2025	7.152.231.453	108.042.041	3.314.393.123	458.069.637	1.126.528.181	12.159.264.435
Tăng trong kỳ	1.155.016.791	12.516.455	308.901.935	10.415.879	651.417.507	2.138.268.566
Khấu hao trong kỳ	1.155.016.791	12.516.455	308.901.935	10.415.879	651.417.507	2.138.268.566
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>8.307.248.244</b>	<b>120.558.496</b>	<b>3.623.295.058</b>	<b>468.485.516</b>	<b>1.777.945.688</b>	<b>14.297.533.001</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại 01/01/2025	13.650.690.662	2.591.459	762.831.514	10.415.879	2.412.704.328	16.839.233.842
Tại 31/12/2025	12.495.673.872	69.475.004	1.092.818.468	-	8.811.941.469	22.469.908.813

**10. Tài sản cố định vô hình**

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau:

	Phần mềm	Tổng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư tại 01/01/2025	449.728.000	449.728.000
Tăng trong năm	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>699.304.000</b>	<b>699.304.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư tại 01/01/2025	(352.551.570)	(352.551.570)
Khấu hao trong kỳ	(60.070.056)	(60.070.056)
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>(412.621.626)</b>	<b>(412.621.626)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại 01/01/2025	97.176.430	97.176.430
Tại 31/12/2025	286.682.374	286.682.374

**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**

QUÝ IV/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****11. Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Tổng
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số dư tại 01/01/2025</b>	<b>68.729.957.928</b>	<b>178.321.426.654</b>	<b>247.051.384.582</b>
Tăng do đầu tư XD CB	-	744.940.947	744.940.947
Thanh lý, nhượng bán	(65.585.940.487)	-	(65.585.940.487)
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>3.144.017.441</b>	<b>179.066.367.601</b>	<b>182.210.385.042</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư tại 01/01/2025</b>	<b>2.351.090.132</b>	<b>10.039.482.703</b>	<b>12.390.572.835</b>
Khấu hao trong năm	394.584.525	3.824.939.101	4.219.523.626
Giảm do thanh lý, nhượng bán	(2.559.013.919)	-	(2.559.013.919)
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>186.660.738</b>	<b>13.864.421.804</b>	<b>14.051.082.542</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại 01/01/2025</b>	<b>66.378.867.796</b>	<b>168.281.943.951</b>	<b>234.660.811.747</b>
<b>Tại 31/12/2025</b>	<b>2.957.356.703</b>	<b>165.201.945.797</b>	<b>168.159.302.500</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 năm tài chính 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 tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>62.062.612.898</b>	<b>66.811.139.208</b>
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	58.700.637.271	58.700.637.271
Các dự án khác	3.361.975.627	8.110.501.937
<b>Sửa chữa tài sản cố định</b>	<b>550.786.967</b>	<b>87.500.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>62.613.399.865</b>	<b>66.898.639.208</b>

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>45.797.953.428</b>	<b>46.133.612.360</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	44.928.870.440	45.090.282.405
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	433.137.862	19.682.287
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	335.484.262	788.712.596
Công ty CP Tập Đoàn APEC GROUP	100.460.864	234.935.072
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>31.394.403.200</b>	<b>41.724.850.735</b>
Các nhà cung cấp khác	31.394.403.200	41.724.850.735
<b>Cộng</b>	<b>77.192.356.628</b>	<b>87.858.463.095</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**

QUÝ IV/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****14. 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:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	-	25.354.309.164
Dự án Đa Hội	4.773.842.067	4.773.842.332
Dự án Phú Yên	25.061.559.614	71.075.343.687
Dự án Royal Park Huế	23.942.700.632	20.052.383.321
Nội thất Mũi né	337.787.036	513.203.706
Các khách hàng khác	13.004	-
<b>Cộng</b>	<b>54.115.902.353</b>	<b>121.769.082.210</b>

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.014.362.440	44.474.223
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.786.417.183	71.874.626
Thuế thu nhập cá nhân	588.271.207	408.007.382
<b>Cộng</b>	<b>6.389.050.830</b>	<b>524.356.231</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***

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	32.806.177.454	41.929.707.706
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	27.259.085.214	25.354.779.330
Trích trước chi phí mua nội thất dự án Mũi Né	2.684.184.465	2.610.053.657
Chi phí lãi vay phải trả	113.716.181.240	82.729.726.575
<b>Cộng</b>	<b>176.465.628.373</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**

QUÝ IV/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****17. Phải trả khác****17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kinh phí công đoàn	260.679.814	249.796.447
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	3.073.790	2.852.000
Nhận tiền góp vốn của các tổ chức cá nhân vào dự án:	127.616.115.072	127.864.853.868
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên</i>	46.760.720.298	46.760.720.298
<i>Dự án Phú Yên</i>	25.228.678.419	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 Aqua Park Bắc Giang</i>	1.413.841.784	403.756.297
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào dự án KCN Đa Hội Bắc Ninh	8.770.861.121	10.089.389.211
Kinh phí bảo trì	24.279.294.122	20.916.120.555
Nhận đặt cọc mua nội thất Dự Án Mũi Né	112.370.000	518.505.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.305.000.000	3.005.000.000
Cổ tức phải trả	656.640.000	656.640.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	7.110.487.006	1.850.774.292
<b>Cộng</b>	<b>161.343.659.804</b>	<b>155.064.542.162</b>

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

**17b. Phải trả dài hạn khác**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần BĐS An Phát Land	45.860.005.476	45.860.005.476
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	158.398.999	75.391.636
<b>Cộng</b>	<b>46.018.404.475</b>	<b>45.935.397.112</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  
QUÝ IV/2025

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

18. Vay

18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số có khả năng trả nợ	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số đầu kỳ	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	336.376.934.937	336.376.934.937	16.170.287.248	34.517.500.000	354.724.147.689	354.724.147.689
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Phú Xuân	152.489.696.415	152.489.696.415	197.199.666.378	208.944.412.605	164.234.442.642	164.234.442.642
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	12.491.518.414	12.491.518.414	12.491.518.414	-	-	-
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	67.000.000.000	67.000.000.000	67.000.000.000	-	-	-
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	48.872.917.808	48.872.917.808	53.110.600.000	42.973.382.192	38.735.700.000	38.735.700.000
<b>Cộng</b>	<b>617.231.067.574</b>	<b>617.231.067.574</b>	<b>345.972.072.040</b>	<b>286.435.294.797</b>	<b>557.694.290.331</b>	<b>557.694.290.331</b>

18b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số có khả năng trả nợ	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số đầu kỳ	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn các cá nhân khác	192.589.882.192	192.589.882.192	64.055.882.192	-	128.534.000.000	128.534.000.000
Chuyển sang nợ vay ngắn hạn	(53.110.600.000)	(53.110.600.000)	(53.110.600.000)	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>139.479.282.192</b>	<b>139.479.282.192</b>	<b>10.945.282.192</b>	<b>-</b>	<b>128.534.000.000</b>	<b>128.534.000.000</b>

18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

**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**

QUÝ IV/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<b>Số dư tại 01/01/2024</b>	<b>840.839.760.000</b>	<b>43.526.456.028</b>	<b>24.699.699.070</b>	<b>909.065.915.098</b>
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	150.000.000	150.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	118.129.333	118.129.333
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>840.839.760.000</b>	<b>43.526.456.028</b>	<b>24.967.828.403</b>	<b>909.334.044.431</b>
<b>Số dư tại 01/01/2025</b>	<b>840.839.760.000</b>	<b>43.526.456.028</b>	<b>24.967.828.403</b>	<b>909.334.044.431</b>
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	9.821.500.000	9.821.500.000
Lợi nhuận trong năm	-	17.662.989.462	(1.438.497.415)	16.224.492.047
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>840.839.760.000</b>	<b>61.189.445.490</b>	<b>33.350.830.988</b>	<b>935.380.036.478</b>

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

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Doanh thu bán BĐS	260.306.711.839	187.743.704.036
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng	6.131.504.269	5.168.271.585
Doanh thu khác bán hàng hóa	557.531.637	16.668.489.482
<b>Cộng</b>	<b>266.995.747.745</b>	<b>209.580.465.103</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Giá vốn BĐS	125.293.171.602	101.262.100.705
Giá vốn cung cấp dịch vụ, cho thuê mặt bằng	25.889.561.274	23.857.655.031
Giá vốn hàng hóa	588.977.214	8.867.931.397
<b>Cộng</b>	<b>151.771.710.090</b>	<b>133.987.687.133</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

QUÝ IV/2025

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

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, Lãi cho vay	24.411.342.446	25.073.635.297
<b>Cộng</b>	<b>24.411.342.446</b>	<b>25.073.635.297</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	50.564.196.769	51.744.930.032
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(150.314.450)	1.287.592.090
Chi phí thu xếp vốn	2.279.365.400	4.537.914.400
Chi phí tài chính khác	38.049.629	487.691.877
<b>Cộng</b>	<b>52.731.297.348</b>	<b>58.058.128.399</b>

### 5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.655.743.692	24.837.556.967
<b>Cộng</b>	<b>27.655.743.692</b>	<b>24.837.556.967</b>

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.211.280.294	23.976.867.268
Chi phí vật liệu quản lý	73.846.751	117.707.612
Chi phí đồ dùng văn phòng	191.637.281	99.498.002
Chi phí khấu hao TSCĐ	859.046.482	1.116.869.772
Thuế phí và lệ phí	425.593.922	93.689.882
Chi phí dự phòng	533.536.104	2.598.884.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.986.337.192	3.875.667.485
Chi phí bằng tiền khác	1.310.277.549	615.042.573
<b>Cộng</b>	<b>33.591.555.575</b>	<b>32.494.227.304</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**

QUÝ IV/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****7. Thu nhập khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng	955.318.636	
Lãi phạt chậm nộp	741.213.794	2.173.015.754
Thu nhập khác	1.054.544.710	2.600.875.432
<b>Cộng</b>	<b>2.751.077.140</b>	<b>4.773.891.186</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	3.480.975.048	3.028.809.286
<b>Cộng</b>	<b>3.480.975.048</b>	<b>3.028.809.286</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(729.897.908)</b>	<b>1.745.081.900</b>

**8. Lãi trên cổ phiếu**

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>17.662.989.462</b>	<b>(22.275.738.968)</b>
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>17.662.989.462</b>	<b>(22.275.738.968)</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	84.083.976	84.083.976
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>210</b>	<b>(265)</b>

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng



Trần Thúy Hà

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung