

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý I năm 2026



MỤC LỤC

| | Trang |
|---|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 -3 |
| Báo cáo tình hình tài chính 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 - 35 |

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 I năm 2026.

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 Yên Hoà, 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 |
| Bà Ngô Thị Thanh Sắc | Thành viên |
| Vũ Thị Dinh | Thành viên |

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.

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Tầng 3, Tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hoà, Hà Nội

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 31/03/2026, 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



Nguyễn Mạnh Cường

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 1.484.562.686.595 | 1.490.852.035.009 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 19.914.171.990 | 13.300.997.859 |
| 111 | 1. Tiền | | 19.914.171.990 | 13.300.997.859 |
| 120 | II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 4 | 184.958.642.616 | 208.958.642.616 |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | 11.212.500.000 | 11.212.500.000 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | (4.207.957.289) | (4.207.957.289) |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 177.954.099.905 | 201.954.099.905 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 548.313.004.657 | 541.944.142.893 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 286.839.294.895 | 283.232.242.332 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 284.468.511.822 | 281.797.734.018 |
| 135 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 83.339.002.879 | 83.247.971.482 |
| 136 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (106.333.804.939) | (106.333.804.939) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 9 | 718.783.019.746 | 714.466.173.615 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 718.783.019.746 | 714.466.173.615 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 12.593.847.586 | 12.182.078.026 |
| 161 | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 10 | 4.090.894.334 | 4.027.179.132 |
| 162 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 8.502.953.252 | 8.154.898.894 |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.791.072.238.512 | 1.785.551.901.218 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 863.923.878.612 | 870.345.055.639 |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 5 | 8.561.569.320 | 14.982.746.347 |
| 215 | 2. Phải thu dài hạn khác | 7 | 855.662.309.292 | 855.662.309.292 |
| 216 | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | | (300.000.000) | (300.000.000) |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 31.146.541.367 | 31.460.173.693 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 3.151.999.529 | 3.417.129.823 |
| 222 | - Nguyên giá | | 10.357.013.718 | 10.357.013.718 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (7.205.014.189) | (6.939.883.895) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 12 | 27.994.541.838 | 28.043.043.870 |
| 228 | - Nguyên giá | | 30.146.389.807 | 30.146.389.807 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (2.151.847.969) | (2.103.345.937) |
| 240 | III. Bất động sản đầu tư | 13 | 197.629.502.872 | 199.029.233.458 |
| 241 | - Nguyên giá | | 250.376.716.049 | 250.376.716.049 |
| 242 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (52.747.213.177) | (51.347.482.591) |
| 250 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 30.189.016.736 | 30.037.480.988 |
| 252 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 30.189.016.736 | 30.037.480.988 |
| 260 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 4 | 538.834.033.283 | 538.834.033.283 |
| 262 | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 360.511.037.727 | 360.511.037.727 |
| 263 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 246.058.671.500 | 246.058.671.500 |
| 264 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (67.735.675.944) | (67.735.675.944) |
| 270 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 129.349.265.642 | 115.845.924.157 |
| 271 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 10 | 127.044.808.676 | 113.331.971.103 |
| 279 | 2. Lợi thế thương mại | 14 | 2.304.456.966 | 2.513.953.054 |
| 280 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 3.275.634.925.107 | 3.276.403.936.227 |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 1.342.354.097.740 | 1.338.670.516.905 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 1.028.446.624.904 | 1.022.032.848.634 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 367.372.100.366 | 369.400.074.008 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16 | 320.067.098.292 | 313.378.994.202 |
| 313 | 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | | 52.427.691.650 | 52.427.691.650 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17 | 36.926.858.882 | 36.958.813.428 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 1.028.013.507 | 1.734.956.892 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 18 | 2.289.670.437 | 2.922.894.304 |
| 320 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 19 | 168.786.247.894 | 163.772.580.274 |
| 321 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 20 | 78.865.400.000 | 80.753.300.000 |
| 323 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 683.543.876 | 683.543.876 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 313.907.472.836 | 316.637.668.271 |
| 338 | 1. Phải trả dài hạn khác | 19 | 7.257.106.643 | 6.348.402.078 |
| 339 | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 20 | 301.933.700.000 | 305.572.600.000 |
| 342 | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | 4.716.666.193 | 4.716.666.193 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 21 | 1.933.280.827.367 | 1.937.733.419.322 |
| 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 | | 1.523.000.000 | 1.523.000.000 |
| 420 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 160.979.124.994 | 165.421.584.257 |
| 420a | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 165.421.584.257 | 324.957.334.253 |
| 420b | - LNST chưa phân phối kỳ này | | (4.442.459.263) | (159.535.749.996) |
| 429 | 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 35.876.772.373 | 35.886.905.065 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 3.275.634.925.107 | 3.276.403.936.227 |



Nguyễn Hữu Đạt
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý I năm 2026

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 | Lũy kế 3 tháng đầu năm 2026 | Lũy kế 3 tháng đầu năm 2025 |
|-------|--|-------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22 | 12.279.884.111 | 105.018.283.086 | 12.279.884.111 | 105.018.283.086 |
| 10 | 2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 12.279.884.111 | 105.018.283.086 | 12.279.884.111 | 105.018.283.086 |
| 11 | 3. Giá vốn hàng bán | 23 | 10.642.539.754 | 58.581.581.427 | 10.642.539.754 | 58.581.581.427 |
| 20 | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 1.637.344.357 | 46.436.701.659 | 1.637.344.357 | 46.436.701.659 |
| 21 | 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 24 | 37.425.249 | 1.247.447.077 | 37.425.249 | 1.247.447.077 |
| 22 | 6. Chi phí tài chính | 25 | 4.105.136.481 | 10.787.111.143 | 4.105.136.481 | 10.787.111.143 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 4.043.153.959 | 5.022.157.897 | 4.043.153.959 | 5.022.157.897 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 26 | 986.984.443 | 20.101.224.680 | 986.984.443 | 20.101.224.680 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 27 | 4.525.449.232 | 5.045.453.114 | 4.525.449.232 | 5.045.453.114 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (7.942.800.550) | 11.750.359.799 | (7.942.800.550) | 11.750.359.799 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 28 | 3.537.467.136 | 3.944.711.184 | 3.537.467.136 | 3.944.711.184 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 29 | 47.258.541 | 71.975.488 | 47.258.541 | 71.975.488 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | 3.490.208.595 | 3.872.735.696 | 3.490.208.595 | 3.872.735.696 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | (4.452.591.955) | 15.623.095.495 | (4.452.591.955) | 15.623.095.495 |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 30 | - | 3.153.016.348 | - | 3.153.016.348 |
| 60 | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | (4.452.591.955) | 12.470.079.147 | (4.452.591.955) | 12.470.079.147 |
| 61 | 17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | | (4.442.459.263) | 12.464.268.363 | (4.442.459.263) | 12.464.268.363 |
| 62 | 18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | (10.132.692) | 5.810.784 | (10.132.692) | 5.810.784 |
| 70 | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 31 | (26) | 72 | (26) | 72 |

Nguyễn Hữu Đạt

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Cường

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Lũy kế 3 tháng đầu Năm 2026 | Lũy kế 3 tháng đầu Năm 2025 |
|--|--|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | | VND | VND |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | (4.452.591.955) | 15.623.095.495 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | 5.719.091.622 | 5.388.658.322 |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 1.713.362.912 | 1.613.947.502 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (37.425.249) | (1.247.447.077) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 4.043.153.959 | 5.022.157.897 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 1.266.499.667 | 21.011.753.817 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (604.279.120) | (1.674.703.037) |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | (4.316.846.131) | 46.582.442.445 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả | | 9.840.445.250 | (95.052.650.227) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | | (13.776.552.775) | 6.061.776.927 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (4.662.211.826) | (5.105.176.489) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (11.006.548) | (5.192.062) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (12.263.951.483) | (28.181.748.626) |
| 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 | | (151.535.748) | - |
| 23 | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (2.000.000.000) | (680.000.000) |
| 24 | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | 26.000.000.000 | - |
| 27 | 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 555.461.362 | 1.194.454.407 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 24.403.925.614 | 514.454.407 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Lũy kế 3 tháng đầu Năm 2026 | Lũy kế 3 tháng đầu Năm 2025 |
|-------|--|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | | VND | VND |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 12.466.100.000 | 7.263.900.000 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (17.992.900.000) | (5.087.800.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (5.526.800.000) | 2.176.100.000 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | 6.613.174.131 | (25.491.194.219) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 13.300.997.859 | 107.511.924.937 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 3 | 19.914.171.990 | 82.020.730.718 |



Nguyễn Hữu Đạt
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2026

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 Yên Hoà, 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 31/03/2026 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC sửa đổi Thông tư 202/2024/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026.

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 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 lũy 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 lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường 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 chờ phân bổ

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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026.

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

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 1.636.163.402 | 2.763.402 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 18.278.008.588 | 13.298.234.457 |
| | 19.914.171.990 | 13.300.997.859 |

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 78.287.591.000 | - | 103.287.591.000 | - |
| | 78.287.591.000 | - | 103.287.591.000 | - |

b) Cho vay ngắn hạn

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên liên quan | 37.700.000.000 | - | 38.700.000.000 | - |
| Công ty CP Tập đoàn APEC Group | 37.700.000.000 | | 38.700.000.000 | |
| Bên khác | 61.966.508.905 | (54.029.643.905) | 59.966.508.905 | (54.029.643.905) |
| Công ty CP Apec Finance | - | - | - | - |
| 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) | 44.336.958.905 | (44.336.958.905) |
| Công ty CP Viễn thông VTRRIA | 2.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên | 9.310.000.000 | (5.579.000.000) | 9.310.000.000 | (5.579.000.000) |
| Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận | 4.000.000.000 | (2.800.000.000) | 4.000.000.000 | (2.800.000.000) |
| Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận | 1.550.000.000 | (775.000.000) | 1.550.000.000 | (775.000.000) |
| Công ty CP Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh | 769.550.000 | (538.685.000) | 769.550.000 | (538.685.000) |
| | 99.666.508.905 | (54.029.643.905) | 98.666.508.905 | (54.029.643.905) |

c) Chứng khoán kinh doanh

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | 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 | (4.207.957.289) | 7.300.000.000 | (4.207.957.289) |
| | 11.212.500.000 | (4.207.957.289) | 11.212.500.000 | (4.207.957.289) |

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

| | 31/03/2026 | | | | 01/01/2026 | | | |
|--|---------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|---------------|--|------------------------|------------------------|
| | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | |
| | % | | % | VND | % | | % | VND |
| Đầu tư vào Công ty liên kết | | | | 360.511.037.727 | | | | 360.511.037.727 |
| - Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC | 37,00% | Đang trong giai đoạn đầu tư dự án | 37,00% | 7.138.846.287 | 37,00% | | 37,00% | 7.138.846.287 |
| - Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai | 40,00% | Đang trong giai đoạn đầu tư dự án | 40,00% | 25.012.188.742 | 40,00% | | 40,00% | 25.012.188.742 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điem Thụy | 49,99% | Đang trong giai đoạn đầu tư dự án | 49,99% | 192.960.002.698 | 49,90% | | 49,90% | 192.960.002.698 |
| - Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận | 38,00% | Đang trong giai đoạn đầu tư dự án | 38,00% | 135.400.000.000 | 38,00% | | 38,00% | 135.400.000.000 |
| | | | | 360.511.037.727 | | | | 360.511.037.727 |

e) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Tỷ lệ sở hữu | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|--------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | 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 | (17.000.000.000) | 17.000.000.000 | (17.000.000.000) |
| - 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 | (48.448.244.527) | 209.881.171.500 | (48.448.244.527) |
| - Các khoản khác | | 12.000.000.000 | (436.458.600) | 12.000.000.000 | (436.458.600) |
| | | 246.058.671.500 | (67.735.675.944) | 246.058.671.500 | (67.735.675.944) |

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Bên liên quan | 190.890.128.656 | - | 184.800.332.240 | - |
| Công ty CP Tập đoàn Apec Group | 108.088.125.960 | - | 101.666.948.932 | - |
| Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi | 15.725.179.964 | - | 15.725.179.964 | - |
| Công ty CP Đầu tư Châu á Thái Bình Dương | 31.653.254.993 | - | 31.987.336.505 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh | 34.234.961.282 | - | 34.232.260.382 | - |
| Công ty CP APEC Land Huế | 1.188.606.457 | - | 1.188.606.457 | - |
| Bên khác | 95.949.166.239 | (4.950.737.269) | 98.431.910.092 | (4.950.737.269) |
| Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản | 49.403.866.373 | - | 47.817.253.083 | - |
| + Dự án Diamondpark Lạng Sơn | 9.420.919.365 | - | 7.539.608.548 | - |
| + Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương | 5.718.013.161 | - | 5.718.013.161 | - |
| + Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né | 34.264.933.847 | - | 34.559.631.374 | - |
| Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala | 41.579.130.033 | - | 45.653.675.776 | - |
| Các khách hàng khác | 4.966.169.833 | (4.950.737.269) | 4.960.981.233 | (4.950.737.269) |
| | 286.839.294.895 | (4.950.737.269) | 283.232.242.332 | (4.950.737.269) |
| b) Dài hạn | | | | |
| Bên liên quan | 8.561.569.320 | - | 14.982.746.347 | - |
| Công ty CP Tập đoàn Apec Group | 8.561.569.320 | - | 14.982.746.347 | - |
| | 8.561.569.320 | - | 14.982.746.347 | - |

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên khác | 284.468.511.822 | - | 281.797.734.018 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên | 231.000.000.000 | - | 231.000.000.000 | - |
| Công ty CP Cấp thoát nước Bình Thuận | 5.371.977.461 | - | 5.371.977.461 | - |
| Tổng Công ty CP Công trình Viettel | 2.660.343.353 | - | 2.523.246.388 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 45.436.191.008 | - | 42.902.510.169 | - |
| | 284.468.511.822 | - | 281.797.734.018 | - |

7 PHẢI THU KHÁC

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Phải thu về tạm ứng | 16.548.663.211 | (4.365.000.000) | 16.254.442.873 | (4.365.000.000) |
| Ký cược, ký quỹ | 12.000.000 | - | 12.000.000 | - |
| Phải thu khác | 66.778.339.668 | (20.292.665.107) | 66.981.528.609 | (20.292.665.107) |
| - 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 | 6.896.770.478 | (5.449.766.354) | 7.414.806.591 | (5.449.766.354) |
| - Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala | 10.630.285.226 | - | 9.619.146.718 | - |
| - Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala | 1.256.432.997 | - | 531.432.681 | - |
| - Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản | 16.960.320.954 | - | 16.960.320.954 | - |
| - Công ty CP Đầu tư Châu á Thái Bình Dương | 11.752.927.478 | - | 11.752.927.478 | - |
| - Phải thu khác | 6.557.952.514 | (5.059.248.732) | 7.979.244.166 | (5.059.248.732) |
| | 83.339.002.879 | (24.657.665.107) | 83.247.971.482 | (24.657.665.107) |

7 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| 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 | - | 854.914.173.221 | - |
| - 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 | - | 117.971.262.981 | - |
| | 855.662.309.292 | (300.000.000) | 855.662.309.292 | (300.000.000) |
| 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:

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | 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 | - | 44.336.958.905 | - |
| CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - CN Mũi Né | 40.983.621.601 | 18.287.862.943 | 40.983.621.601 | 18.287.862.943 |
| Đối tượng khác | 44.197.952.376 | 4.596.865.000 | 44.197.952.376 | 4.596.865.000 |
| | 129.518.532.882 | 22.884.727.943 | 129.518.532.882 | 22.884.727.943 |

9 HÀNG TỒN KHO

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 865.233 | - | 865.233 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 648.000.000 | - | 648.000.000 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 267.949.751.032 | - | 264.563.601.812 | - |
| - Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên | 118.987.698.702 | - | 118.987.698.702 | - |
| - Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2 | 96.502.038.302 | - | 96.502.038.302 | - |
| - Các dự án khác | 52.460.014.028 | - | 49.073.864.808 | - |
| Thành phẩm BĐS | 319.777.874.548 | - | 318.847.177.637 | - |
| - Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né | 251.044.603.980 | - | 250.113.907.069 | - |
| - Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương | 68.733.270.568 | - | 68.733.270.568 | - |
| Hàng hóa bất động sản | 130.395.767.823 | - | 130.395.767.823 | - |
| Hàng hóa khác | 10.761.110 | - | 10.761.110 | - |
| | 718.783.019.746 | - | 714.466.173.615 | - |

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Chi phí thuê lại mặt bằng TTTM | 345.926.436 | 343.640.363 |
| Chi phí bán hàng dự án | 3.655.273.783 | 3.655.273.783 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 89.694.115 | 28.264.986 |
| | 4.090.894.334 | 4.027.179.132 |
| b) Dài hạn | | |
| Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất văn phòng TTTM | 3.334.917.733 | 3.358.680.844 |
| Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính | 1.226.555.957 | 1.236.190.109 |
| Chi phí bán hàng dự án | 94.180.753.159 | 95.081.551.125 |
| - Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né | 78.111.693.116 | 79.012.491.082 |
| - Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn | 4.536.100.722 | 4.536.100.722 |
| - 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 | 27.908.221.010 | 13.062.695.094 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 394.360.817 | 592.853.931 |
| | 127.044.808.676 | 113.331.971.103 |

11 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 lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 5.305.759.181 | 151.210.710 | 121.894.203 | 1.361.019.801 | 6.939.883.895 |
| - Khấu hao trong kỳ | 234.171.433 | 7.981.797 | 18.854.208 | 4.122.856 | 265.130.294 |
| Số dư cuối kỳ | 5.539.930.614 | 159.192.507 | 140.748.411 | 1.365.142.657 | 7.205.014.189 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 2.862.673.020 | 8.425.210 | 464.391.815 | 81.639.778 | 3.417.129.823 |
| Tại ngày cuối kỳ | 2.628.501.587 | 443.413 | 445.537.607 | 77.516.922 | 3.151.999.529 |

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

12 TÀI SẢN CÓ 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 lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | 2.027.926.836 | 75.419.101 | 2.103.345.937 |
| - Khấu hao trong kỳ | 44.085.366 | 4.416.666 | 48.502.032 |
| Số dư cuối kỳ | 2.072.012.202 | 79.835.767 | 2.151.847.969 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 28.008.042.971 | 35.000.899 | 28.043.043.870 |
| Tại ngày cuối kỳ | 27.963.957.605 | 30.584.233 | 27.994.541.838 |

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



13 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 | 146.446.890.504 | 250.376.716.049 |
| Số dư cuối kỳ | 75.656.955.545 | 28.272.870.000 | 146.446.890.504 | 250.376.716.049 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | 24.724.495.252 | 9.287.963.069 | 17.335.024.270 | 51.347.482.591 |
| - Khấu hao trong kỳ | 404.582.649 | 151.191.819 | 843.956.118 | 1.399.730.586 |
| Số dư cuối kỳ | 25.129.077.901 | 9.439.154.888 | 18.178.980.388 | 52.747.213.177 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 50.932.460.293 | 18.984.906.931 | 129.111.866.234 | 199.029.233.458 |
| Tại ngày cuối kỳ | 50.527.877.644 | 18.833.715.112 | 128.267.910.116 | 197.629.502.872 |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/03/2026. 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.

14 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 | 5.865.890.459 | 18.185.890.459 |
| - Số phân bổ trong kỳ | - | 209.496.088 | 209.496.088 |
| Số dư cuối kỳ | 12.320.000.000 | 6.075.386.547 | 18.395.386.547 |
| Giá trị còn lại | | | |
| - Số dư đầu kỳ | - | 2.513.953.054 | 2.513.953.054 |
| - Số dư cuối kỳ | - | 2.304.456.966 | 2.304.456.966 |

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 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 | 80.607.263.102 | 80.607.263.102 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương | 38.397.532.600 | 38.397.532.600 | 38.397.532.600 | 38.397.532.600 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương | 2.827.945.000 | 2.827.945.000 | 2.827.945.000 | 2.827.945.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group | 39.381.785.502 | 39.381.785.502 | 39.381.785.502 | 39.381.785.502 |
| Bên khác | 286.764.837.264 | 286.764.837.264 | 288.792.810.906 | 288.792.810.906 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons | 55.411.117.723 | 55.411.117.723 | 55.411.117.723 | 55.411.117.723 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta | 72.903.817.694 | 72.903.817.694 | 72.922.679.894 | 72.922.679.894 |
| 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 |
| Các nhà cung cấp khác | 115.654.589.956 | 115.654.589.956 | 117.663.701.398 | 117.663.701.398 |
| | 367.372.100.366 | 367.372.100.366 | 369.400.074.008 | 369.400.074.003 |

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên khác | 320.067.098.292 | 320.067.098.292 | 313.378.994.202 | 313.378.994.202 |
| Trả trước của các khách hàng dự án BĐS | 320.031.229.371 | 320.031.229.371 | 313.377.953.281 | 313.377.953.281 |
| - Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn | 11.707.722.588 | 11.707.722.588 | 1.972.082.599 | 1.972.082.599 |
| - Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương | 8.506.880.637 | 8.506.880.637 | 8.506.880.637 | 8.506.880.637 |
| - Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né | 299.816.626.146 | 299.816.626.146 | 302.898.990.045 | 302.898.990.045 |
| Trả trước của các khách hàng khác | 35.868.921 | 35.868.921 | 1.040.921 | 1.040.921 |
| | 320.067.098.292 | 320.067.098.292 | 313.378.994.202 | 313.378.994.202 |

| 17 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 | - | - | 276.111.208 | 276.111.208 | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 25.356.879.114 | - | 11.006.548 | - | 25.345.872.566 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | - | 11.422.781.890 | - | - | - | 11.422.781.890 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 179.152.424 | 603.002.561 | 623.950.559 | - | 158.204.426 |
| Các loại thuế khác | - | - | 4.000.000 | 4.000.000 | - | - |
| | - | 36.958.813.428 | 883.113.769 | 915.068.315 | - | 36.926.858.882 |

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.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Bên khác | 2.289.670.437 | 2.922.894.304 |
| Chi phí lãi vay | 2.289.670.437 | 2.908.728.304 |
| Chi phí phải trả khác | - | 14.166.000 |
| | 2.289.670.437 | 2.922.894.304 |

19 PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Tài sản thừa chờ giải quyết | 3.700.000 | 3.700.000 |
| Kinh phí công đoàn | 954.470.535 | 935.533.035 |
| Bảo hiểm xã hội | 130.907.936 | 49.811.192 |
| Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng BĐS các Dự án | 70.831.532.742 | 71.705.886.966 |
| - Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né | 67.076.927.866 | 67.951.282.090 |
| - Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương | 2.406.637.660 | 2.406.637.660 |
| - Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên | 106.800.000 | 106.800.000 |
| - Dự án Diamond Park Lạng Sơn | 1.241.167.216 | 1.241.167.216 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 96.865.636.681 | 91.077.649.081 |
| - Thu hộ phí bảo trì căn hộ | 74.642.647.200 | 73.928.557.093 |
| - 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 | 16.743.489.481 | 11.669.591.988 |
| | 168.786.247.894 | 163.772.580.274 |
| b) Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 7.257.106.643 | 6.348.402.078 |
| | 7.257.106.643 | 6.348.402.078 |

20 VAY

| | 01/01/2026 | | Trong kỳ | | 31/03/2026 | |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| | 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 | | | | | | |
| Vay ngắn hạn các cá nhân | 80.753.300.000 | 80.753.300.000 | 6.458.000.000 | 8.345.900.000 | 78.865.400.000 | 78.865.400.000 |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | 33.271.900.000 | 33.271.900.000 | 4.764.000.000 | 8.345.900.000 | 29.690.000.000 | 29.690.000.000 |
| | 47.481.400.000 | 47.481.400.000 | 1.694.000.000 | - | 49.175.400.000 | 49.175.400.000 |
| | 80.753.300.000 | 80.753.300.000 | 6.458.000.000 | 8.345.900.000 | 78.865.400.000 | 78.865.400.000 |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| Bên liên quan | | | | | | |
| 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 | 192.940.000.000 |
| Bên khác | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND | 160.114.000.000 | 160.114.000.000 | 7.702.100.000 | 9.647.000.000 | 158.169.100.000 | 158.169.100.000 |
| Vay dài hạn các cá nhân | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 | - | - | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 |
| | 145.114.000.000 | 145.114.000.000 | 7.702.100.000 | 9.647.000.000 | 143.169.100.000 | 143.169.100.000 |
| | 353.054.000.000 | 353.054.000.000 | 7.702.100.000 | 9.647.000.000 | 351.109.100.000 | 351.109.100.000 |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (47.481.400.000) | (47.481.400.000) | (1.694.000.000) | - | (49.175.400.000) | (49.175.400.000) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | 305.572.600.000 | 305.572.600.000 | | | 301.933.700.000 | 301.933.700.000 |

21 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 | 324.957.334.253 | 35.883.062.018 | 2.097.265.326.271 |
| Lãi trong năm trước | - | - | (159.535.749.996) | 3.843.047 | (159.531.906.949) |
| Chia cổ tức từ lợi nhuận năm trước | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 1.734.901.930.000 | 1.523.000.000 | 165.421.584.257 | 35.886.905.065 | 1.937.733.419.322 |
| Số dư đầu năm nay | 1.734.901.930.000 | 1.523.000.000 | 165.421.584.257 | 35.886.905.065 | 1.937.733.419.322 |
| Lãi trong kỳ này | - | - | (4.442.459.263) | (10.132.692) | (4.452.591.955) |
| Số dư cuối kỳ | 1.734.901.930.000 | 1.523.000.000 | 160.979.124.994 | 35.876.772.373 | 1.933.280.827.367 |

b) Cổ phiếu

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--|-------------|-------------|
| | 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 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 173.490.193 | 173.490.193 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 173.490.193 | 173.490.193 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 173.490.193 | 173.490.193 |

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

22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|---|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng, tài sản | 6.330.935.148 | 4.367.464.738 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 5.484.317.578 | 94.014.301.341 |
| Doanh thu bán hàng hóa | 452.935.185 | 6.627.412.907 |
| Doanh thu khác | 11.696.200 | 9.104.100 |
| | 12.279.884.111 | 105.018.283.086 |

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn cho thuê TTTM và văn phòng | 4.907.586.007 | 4.649.841.915 |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 5.521.728.716 | 49.009.601.806 |
| Giá vốn bán hàng hóa | 213.225.031 | 4.812.682.743 |
| Giá vốn khác | - | 109.454.963 |
| | 10.642.539.754 | 58.581.581.427 |

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|----------------------------|-------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 37.425.249 | 1.247.447.077 |
| | 37.425.249 | 1.247.447.077 |

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|--|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 4.043.153.959 | 5.022.157.897 |
| Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm | 61.982.522 | 5.731.401.246 |
| Chi phí tài chính khác | - | 33.552.000 |
| | 4.105.136.481 | 10.787.111.143 |

26 CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|---|--------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí Marketing, hoa hồng, thưởng nóng bán hàng | 822.250.247 | 19.185.423.707 |
| Chi phí bán hàng khác | 164.734.196 | 915.800.973 |
| | 986.984.443 | 20.101.224.680 |

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 2.850.371.598 | 2.970.470.066 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 12.262.299 | 10.692.607 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 216.617.653 | 224.451.975 |
| Thuế, phí và lệ phí | 4.000.000 | 4.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 679.161.880 | 1.050.663.090 |
| Chi phí khác bằng tiền | 553.539.714 | 575.679.288 |
| Lợi thế thương mại | 209.496.088 | 209.496.088 |
| | 4.525.449.232 | 5.045.453.114 |

28 THU NHẬP KHÁC

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi chậm đóng mua căn hộ | 2.072.494.941 | 3.913.588.662 |
| Thu vi phạm hợp đồng | 1.404.927.757 | 20.577.616 |
| Thu nhập khác | 60.044.438 | 10.544.906 |
| | 3.537.467.136 | 3.944.711.184 |

29 CHI PHÍ KHÁC

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Các khoản khác | 47.258.541 | 71.975.488 |
| | 47.258.541 | 71.975.488 |

30 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|---|----------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ | - | 3.153.016.348 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con | - | - |
| - Công ty CP In Thái Nguyên | - | - |
| - Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình | - | - |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | - | 3.153.016.348 |

31 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 I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|--|-----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | (4.442.459.263) | 12.464.268.363 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | (4.442.459.263) | 12.464.268.363 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 173.490.193 | 173.490.193 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | (26) | 72 |

32 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 Đầm 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 I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|---|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Cung cấp hàng hóa dịch vụ | 1.277.549.914 | 616.605.600 |
| Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương | 511.121.978 | 249.635.782 |
| Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương | 329.086.436 | 361.638.718 |
| Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh | 437.341.500 | 5.331.100 |
| Mua hàng hóa dịch vụ | - | 32.923.757.790 |
| Công ty CP Tập đoàn APEC Group | - | 32.923.757.790 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 56.986.302 | 66.575.342 |
| Công ty CP Tập đoàn APEC Group | 56.986.302 | 66.575.342 |

33 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.

34 SỐ LIỆU SO SÁNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng được trình bày lại như sau:

| | Mã số | Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước | Số liệu điều chỉnh lại | Chênh lệch |
|---|-------|---|------------------------|------------------|
| | | VND | VND | |
| Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất | | | | |
| - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 103.287.591.000 | 201.954.099.905 | 98.666.508.905 |
| - Phải thu về cho vay ngắn hạn | | 98.666.508.905 | - | (98.666.508.905) |
| - Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | - | 52.427.691.650 | 52.427.691.650 |
| - Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 216.200.271.924 | 163.772.580.274 | (52.427.691.650) |



Nguyễn Hữu Đạt
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026