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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III/2026

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 3/2026.

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 Mạnh Cường	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2026
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành Viên	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	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2026
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 Trần Thúy Hà	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2025

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 30 tháng 09 năm 2026, 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 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.483.146.520.979**	**1.440.969.527.000**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**51.022.174.944**	**70.815.289.412**
1.	Tiền	111		25.152.490.012	30.779.234.618
2.	Các khoản tương đương tiền	112		25.869.684.932	40.036.054.794
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**252.695.907.893**	**264.648.040.013**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.764.115.000	6.764.115.000
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.278.207.107)	(4.904.276.857)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	251.888.500.000	263.466.701.870
4.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(678.500.000)	(678.500.000)
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**254.296.978.587**	**268.494.875.245**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	144.500.322.194	180.278.566.275
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	48.379.772.134	37.113.060.659
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	63.349.266.310	57.134.278.177
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(1.932.382.051)	(6.031.029.866)
7.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**868.817.817.716**	**804.474.237.479**
1.	Hàng tồn kho	141	V.6	868.817.817.716	804.474.237.479
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**56.313.641.839**	**32.537.084.851**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	28.902.436.964	16.956.261.132
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		25.403.636.427	14.314.504.266
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		2.007.568.448	1.266.319.453
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	164		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**751.051.257.926**	**754.230.820.648**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**176.139.298.085**	**223.241.965.265**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	3.951.952.981	5.865.791.413
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 dài hạn khác	215	V.5b	178.154.351.104	217.376.173.852
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		(5.967.006.000)	-
II. Tài sản cố định	**220**		**27.571.234.719**	**22.730.591.188**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	23.238.201.615	**22.469.908.813**
Nguyên giá	*222*		39.494.923.851	36.767.441.814
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		(16.256.722.236)	(14.297.533.001)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	*225*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	4.333.033.104	260.682.375
Nguyên giá	*228*		4.955.684.000	673.304.000
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		(622.650.896)	(412.621.625)
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.10**	**163.952.878.279**	**168.159.302.500**
Nguyên giá	241		180.845.960.895	182.210.385.042
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(16.893.082.616)	(14.051.082.542)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**135.986.076.210**	**62.613.399.865**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	135.986.076.210	62.613.399.865
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**230.586.065.965**	**262.604.345.365**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	V.2c	226.034.525.965	258.052.805.365
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2d	14.051.540.000	14.051.540.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	264	V.2d	(9.500.000.000)	(9.500.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	266			-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**16.815.704.668**	**14.881.216.465**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7	14.811.532.739	12.759.152.069
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		2.004.171.929	2.122.064.396
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**2.234.197.778.905**	**2.195.200.347.648**

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.400.457.545.596**	**1.268.821.178.421**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.110.356.392.194**	**1.132.929.638.714**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	107.233.396.567	77.193.307.629
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	50.396.639.311	51.159.039.615
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.16a	656.640.000	656.640.000
4.	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		861.212.682	4.680.986.126
5.	Phải trả người lao động	315		2.761.187.511	3.317.237.514
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	171.246.743.654	164.223.396.031
7.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318			
9.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	46.363.636
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16a	172.416.428.409	155.705.428.501
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17a	604.686.154.164	675.849.249.766
12.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		97.989.896	97.989.896
14.	Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**290.101.153.402**	**135.891.539.707**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước dài hạn	333			-
4.	Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6.	Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8.	Phải trả dài hạn khác	338	V.16b	46.023.404.475	46.018.404.475
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.17b	229.867.390.973	80.861.100.000
10.	Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11.	Cổ Phiếu ưu đãi	341		-	-
12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		14.210.357.954	9.012.035.232
13.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
D -	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**833.740.233.309**	**926.379.169.227**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.18**	**833.740.233.309**	**926.379.169.227**
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	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6.	Chênh lệch đánh giá tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(38.736.159.752)	52.202.091.271
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	420a		52.202.091.271	43.526.456.028
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*(90.938.251.023)*	*8.675.635.243*
11	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	*429*		*31.636.633.061*	*33.337.317.956*
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.234.197.778.905**	**2.195.200.347.648**

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Ngô Thị Thanh Sắc	Trần Thúy Hà	Nguyễn Phương Dung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ III/2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2026	Quý III/2025	Lũy kế đến Quý III năm 2026	Lũy kế đến Quý III năm 2025
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	VI.1	5.861.470.879	27.854.384.492	10.063.451.798	173.472.315.806
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02		-	-	-	2.777.778
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		5.861.470.879	27.854.384.492	10.063.451.798	173.469.538.028
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.2	16.401.721.162	19.982.847.759	30.743.570.967	109.799.574.165
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		(10.540.250.283)	7.871.536.733	(20.680.119.169)	63.669.963.863
6.	**Lãi/lỗ hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	21		-	-	-	-
7.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	22	VI.3	5.125.164.096	6.870.390.964	15.111.162.418	19.265.507.989
8.	**Chi phí tài chính**	23	VI.4	16.990.581.899	11.902.604.365	46.484.456.975	37.826.494.764
	Trong đó: Chi phí lãi vay	24		-	-	*30.108.885.592*	*21.965.310.576*
9.	**Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh**	27		(4.235.674.947)	398.775.074	(3.253.954.347)	(371.382.750)
10.	**Chi phí bán hàng**	25	VI.5	619.831.362	1.806.239.573	854.291.334	21.910.502.148
11.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.6	10.613.466.119	7.260.394.063	34.455.565.953	21.462.537.346
12.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		(37.874.640.514)	(5.828.535.230)	(90.617.225.360)	1.364.554.844
13.	**Thu nhập khác**	31	VI.7	981.436.183	721.765.058	2.124.013.836	1.931.822.030
14.	**Chi phí khác**	32	VI.7	110.555.381	64.383.639	331.853.027	1.768.204.751
15.	**Lợi nhuận khác**	40	VI.7	870.880.802	657.381.419	1.792.160.809	163.617.279
16.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		(37.003.759.712)	(5.171.153.811)	(88.825.064.551)	1.528.172.123

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ III/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2026	Quý III/2025	Lũy kế đến Quý III năm 2026	Lũy kế đến Quý III năm 2025
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**		**(11.435.480)**	**1.062.108.290**	**54.637.926**	**5.771.388.136**
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**		**1.058.200.595**	**1.209.104.969**	**3.759.233.441**	**3.703.747.531**
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhậpdoanh nghiệp	**60**		**(38.050.524.827)**	**(7.442.367.070)**	**(92.638.935.918)**	**(7.946.963.544)**
19.1 *Lợi nhuận sau thuế của cổ đôngcông ty mẹ*	**61**	**VI.8**	**(37.043.185.844)**	**(7.144.528.715)**	**(90.938.251.023)**	**(7.232.746.907)**
19.2 *Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát*	**62**		**(1.007.338.983)**	**(297.838.355)**	**(1.700.684.895)**	**(714.216.637)**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**70**	**VI.8**	**(441)**	**(85)**	**(1.082)**	**(86)**

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Ngô Thị Thanh Sắc	Trần Thúy Hà	Nguyễn Phương Dung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
QUÝ III/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đến Quý III năm 2026	Lũy kế đến Quý III năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***	***(88.825.064.551)***	***1.528.172.123***
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.684.188.957	4.804.381.059
- Các khoản dự phòng	03	373.930.250	(579.971.900)
- 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	(11.857.208.071)	(18.894.125.239)
- Chi phí lãi vay	06	30.108.885.592	37.951.349.635
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***(65.515.267.823)***	***24.809.805.678***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	45.687.986.065	(20.251.863.520)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(64.343.580.237)	85.820.110.580
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	30.053.824.273	(59.008.713.460)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(13.998.556.502)	2.650.256.714
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(20.941.004.858)	(23.883.714.118)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.756.208.064)	(2.126.618.694)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(93.812.807.146)***	***8.009.263.180***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(73.372.676.345)	(1.607.686.499)
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	11.578.201.870	(37.090.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.235.674.947	7.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	28.882.217.520	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	10.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.853.079.315	12.818.203.500
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(3.823.502.693)***	***(18.879.482.999)***

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đến Quý III năm 2026	Lũy kế đến Quý III năm 2025
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	484.450.550.454	47.872.869.439
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(406.607.355.083)	(78.172.470.035)
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***	***77.843.195.371***	***(30.299.600.596)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(19.793.114.468)**	**(41.169.820.415)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**70.815.289.412**	**119.293.475.919**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**51.022.174.944**	**78.123.655.504**

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Ngô Thị Thanh Sắc	Trần Thúy Hà	Nguyễn Phương Dung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III/2026

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	76,92%	76,92%	76,92%

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 Mera Al	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	Đã giải thể ngày 06/10/2026
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 Mera Al	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	25,1%	25,1%	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%	48,47%	48,47%	48,47%
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	26%	48%	26%	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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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, Thông tư

43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất .

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.

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.

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.

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:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50
Máy móc thiết bị	5 - 15
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

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

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.

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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	565.512.422	1.981.789
Tiền gửi ngân hàng	24.477.834.244	30.667.863.227
Tiền tại công ty chứng khoán	109.143.346	109.389.602
Các khoản tương đương tiền	25.869.684.932	40.036.054.794
Cộng	**51.022.174.944**	**70.815.289.412**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu niêm yết	**3.924.805.000**	**991.873.400**	**(2.932.931.600)**	**3.924.805.000**	**1.365.803.650**	**(2.559.001.350)**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	989.510.000	(2.931.190.000)	3.920.700.000	1.362.910.000	(2.557.790.000)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	2.363.400	(1.741.600)	4.105.000	2.893.650	(1.211.350)
Cổ phiếu không niêm yết	**2.839.310.000**	**494.034.493**	**(2.345.275.507)**	**2.839.310.000**	**494.034.493**	**(2.345.275.507)**
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)
Tổng	**6.764.115.000**		**(5.278.207.107)**	**6.764.115.000**		**(4.904.276.857)**

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	222.910.000.000	250.205.412.278
Phải thu về cho vay ngắn hạn	29.078.500.000	8.149.290.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	*678.500.000*	*678.500.000*
Bà Nguyễn Thị Bổn	-	*2.470.790.000*
Ông Võ Quang Hưng	*22.300.000.000*	*5.000.000.000*
Bà Lê Võ Thủy Tiên	*100.000.000*	
Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và dịch vụ y tế nghỉ dưỡng Mandala	*6.000.000.000*	
Tổng Cộng	**251.988.500.000**	**258.354.702.278**

(*) 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	25,1%	1.000.000	25,08%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	11.320.000	48,47%	11.320.000	48,47%
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND	2.700.000	26%	7.200.000	48%

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

	Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND	Cộng
Giá gốc	4.235.674.947	191.942.160.000	39.000.000.000	235.177.834.947
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(4.235.674.947)	(4.907.634.035)	-	(9.143.308.982)
Số cuối kỳ	**-**	**187.034.525.965**	**39.000.000.000**	**226.034.525.965**

2d. Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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	-	4.551.540.000	-
Tổng Cộng	**14.051.540.000**	**(9.500.000.000)**	**14.051.540.000**	**(9.500.000.000)**

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 30 tháng 09 năm 2026, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Công ty	Số vốn Công ty cam kết góp	Số đã góp tại 30/09/2026	Số còn phải góp
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	19.000.000.000	8.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000

3. Phải thu khách hàng

3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu các khách hàng khác	**144.500.322.194**	**180.278.566.275**
Khách hàng mua Bất động sản	***123.387.932.063***	***136.254.132.032***
Dự án Đa Hội	8.692.247.980	8.692.247.980
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	37.448.116.794	24.766.522.310
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	23.692.017.095	26.251.393.345
Dự án Royal Park Huế	53.555.550.194	*76.543.968.397*
Các khách hàng khác	***21.112.390.131***	***44.024.434.243***
Cộng	**144.500.322.194**	**180.278.566.275**

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

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Các nhà cung cấp	48.379.772.134	37.113.060.659
Cộng	**48.379.772.134**	**37.113.060.659**

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Các khoản phải thu khác	7.893.128.650	16.121.904.324
Công ty CP Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi trả hộ	*1.893.128.650*	*8.177.280.219*
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn - Hợp tác kinh doanh các dự án Nhà máy rác thải	-	*7.944.624.105*
Công ty Cổ Phần Apec Thái Nguyên	*6.000.000.000*	-
Ban quản lý khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế (iii)		
Thuế TNDN tạm nộp 1% của BĐS	5.067.916.742	5.082.711.606
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	4.288.783.582	11.479.283.582
Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay khác	5.018.114.246	6.098.873.009
Tạm ứng	11.891.357.508	16.732.605.278
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	29.189.965.582	1.618.900.378
Cộng	**63.349.266.310**	**57.134.278.177**

5b. Phải thu dài hạn khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ký cược, ký quỹ	14.532.768.414	53.754.591.162
Ký quỹ thực hiện Dự án Dubai Ninh Thuận tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận (nay hợp nhất vào Sở tài chính tỉnh Khánh Hòa)	-	*39.221.822.748*
Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn (nay đổi thành công ty truyền tải điện 1 - chi nhánh tổng công ty truyền tải điện quốc gia	*12.491.518.414*	*12.491.518.414*
Ký cược, ký quỹ khác	*2.041.250.000*	*2.041.250.000*
Các khoản phải thu khác	163.621.582.690	31.158.137.730
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - Ủy thác đầu tư	*12.000.000.000*	*12.000.000.000*
Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên - Hợp tác kinh doanh tại Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên	*19.158.137.730*	*19.158.137.730*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Hợp tác kinh doanh Dự án Mường Lò (*)	*132.463.444.960*	*132.463.444.960*
Cộng	**178.154.351.104**	**217.376.173.852**

(i) 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.

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí sản xuất. kinh doanh dở dang	***747.946.015.942***	***683.302.986.325***
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	117.722.175.665	117.083.886.908
Dự án The Parc One Bắc Giang	106.142.954.711	71.964.487.809
Dự án Apec Golden Place Lạng Sơn	95.742.901.488	88.875.231.418
Dự án Royal Park Huế	367.306.831.219	340.510.978.104
Dự án Dubai Ninh Thuận	43.780.376.668	46.582.128.166
Các Dự án khác	17.250.776.191	18.286.273.920
Hàng hóa BĐS	***108.394.751.451***	***108.677.844.486***
Dự án Mandala Phú Yên	102.869.022.240	102.869.022.240
Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT8)	5.525.729.211	5.808.822.246
Hàng hóa nội thất	**12.477.050.323**	**12.493.406.668**
Cộng	**868.817.817.716**	**804.474.237.479**

7. Chi phí trả trước

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	**28.902.436.964**	**16.956.261.132**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.964.632.852	46.909.643
Chi phí môi giới bán căn hộ	16.909.351.489	16.909.351.489
Khác	3.028.452.623	-
b) Dài hạn	**14.811.532.739**	**12.759.152.069**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	102.439.969	516.479.133
Chi phí hoa hồng môi giới, thưởng bán hàng	14.693.467.770	12.187.725.436
Dự án The Parc One Bắc Giang	*2.553.652.371*	2.367.319
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên (Condotel)	*11.884.533.226*	11.991.390.429
Dự án khác	*255.282.173*	193.967.688
Chi phí trả trước dài hạn khác	15.625.000	54.947.500
Cộng	**43.713.969.703**	**29.715.413.201**

8. 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
Nguyên giá						
Số dư tại 01/01/2026	**20.802.922.115**	**6.645.560.875**	**4.716.113.526**	**468.485.516**	**4.134.359.782**	**36.767.441.814**
Tăng trong kỳ	**-**	**2.697.065.370**	**-**	**30.416.667**	**-**	**2.727.482.037**
Chuyển từ XDCB	-	1.063.870.370		-		1.063.870.370
Mua mới		1.633.195.000		30.416.667	-	1.663.611.667
Số dư tại 30/09/2026	**20.802.922.115**	**9.342.626.245**	**4.716.113.526**	**498.902.183**	**4.134.359.782**	**39.494.923.851**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư tại 01/01/2026	**8.307.248.228**	**627.855.163**	**3.623.295.073**	**468.485.516**	**1.270.649.021**	**14.297.533.001**
Tăng trong kỳ	**866.262.593**	**482.018.596**	**229.951.837**	**2.289.426**	**378.666.783**	**1.959.189.235**
Khấu hao trong kỳ	866.262.593	482.018.596	229.951.837	2.289.426	378.666.783	1.959.189.235
Số dư tại 30/09/2026	**9.173.510.821**	**1.109.873.759**	**3.853.246.910**	**470.774.942**	**1.649.315.804**	**16.256.722.236**
Giá trị còn lại						
Tại 01/01/2026	**12.495.673.887**	**6.017.705.712**	**1.092.818.453**	**-**	**2.863.710.761**	**22.469.908.813**
Tại 30/09/2026	**11.629.411.294**	**8.232.752.486**	**862.866.616**	**28.127.241**	**2.485.043.978**	**23.238.201.615**

9. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau:

	Phần mềm	Tổng
Nguyên giá		
Số dư tại 01/01/2026	**673.304.000**	**673.304.000**
Đầu tư XDCB hoàn thành	4.282.380.000	4.282.380.000
Số dư tại 30/09/2026	**4.955.684.000**	**4.955.684.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư tại 01/01/2026	**412.621.625**	**412.621.625**
Khấu hao trong kỳ	210.029.271	210.029.271
Số dư tại 30/09/2026	**622.650.896**	**622.650.896**
Giá trị còn lại		
Tại 01/01/2026	**260.682.375**	**260.682.375**
Tại 30/09/2026	**4.333.033.104**	**4.333.033.104**

10. Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Tổng
Nguyên giá			
Số dư tại 01/01/2026	**3.144.017.441**	**179.066.367.601**	**182.210.385.042**
Tăng do đầu tư XDCB	-		
Giảm khác	(1.364.424.147)		(1.364.424.147)
Số dư tại 30/09/2026	**1.779.593.294**	**179.066.367.601**	**180.845.960.895**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại 01/01/2026	**186.660.738**	**13.864.421.804**	**14.051.082.542**
Khấu hao trong năm	45.838.796	2.889.190.197	2.935.028.993
Giảm khác		(93.028.919)	(93.028.919)
Số dư tại 30/09/2026	**232.499.534**	**16.660.583.082**	**16.893.082.616**
Giá trị còn lại			
Tại 01/01/2026	**2.957.356.703**	**165.201.945.797**	**168.159.302.500**
Tại 30/09/2026	**1.547.093.760**	**162.405.784.519**	**163.952.878.279**

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.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	***62.078.695.676***	***62.613.399.865***
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	58.700.637.271	58.829.232.789
Dự án đầu tư hệ thống thiết bị truyền dẫn	73.907.380.534	
Các dự án khác	3.378.058.405	3.784.167.076
Cộng	**135.986.076.210**	**62.613.399.865**

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	44.956.784.008	43.740.263.983
Công ty CP Tập Đoàn APEC GROUP	100.460.864	100.460.864
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	610.736.145	433.137.862
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	511.061.584	335.484.262
Công ty TNHH Nguyên Lâm	3.022.930.762	-
Công ty truyền tải điện 1- Chi nhánh Tổng Công ty truyền tải Điện Quốc Gia	13.740.670.257	
Công ty TNHH Công nghệ AZT Việt Nam	6.631.694.020	
Các nhà cung cấp khác	37.659.058.927	32.583.960.658
Cộng	**107.233.396.567**	**77.193.307.629**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Khách hàng mua bất động sản		
+ Dự án Royal Park Huế	20.650.419.015	20.985.837.894
+ Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	24.634.591.193	25.061.559.614
+ Dự án Đa Hội	4.773.842.067	4.773.842.067
+ Dự án Mũi Né	337.787.036	337.787.036
Các khách hàng khác		13.004
Cộng	**50.396.639.311**	**51.159.039.615**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	301.173.776
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.637.926	3.791.541.143
Thuế thu nhập cá nhân	798.901.111	588.271.207
Thuế khác	7.673.645	
Cộng	**861.212.682**	**4.680.986.126**

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%).

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	31.015.490.894	32.806.177.454
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	22.152.064.241	27.259.085.214
Trích trước chi phí mua nội thất dự án Mũi Né	2.684.184.465	2.684.184.465
Chi phí lãi vay phải trả	113.649.029.854	101.473.948.898
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.745.974.200	
Cộng	**171.246.743.654**	**164.223.396.031**

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Kinh phí Công đoàn	242.501.049	259.244.546
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	33.944.095	83.120
Nhận tiền góp vốn các dự án(*)	141.612.339.737	128.904.643.162
Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên	*46.760.720.298*	*46.760.720.298*
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	*25.173.115.364*	*25.228.678.419*
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	*45.442.013.450*	*45.442.013.450*
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	*1.413.841.784*	*1.413.841.784*
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	*10.059.389.211*	*10.059.389.211*
Dự án The Parc One Bắc Giang	*12.763.259.630*	
Thu hộ kinh phí bảo trì	24.466.204.164	24.279.294.122
Nhận đặt cọc mua nội thất Dự án Mũi Né	112.370.000	112.370.000
Nhận ký quỹ ký cược	2.670.000.000	1.105.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.279.069.364	1.044.793.551
Cộng	**172.416.428.409**	**155.705.428.501**

(*) 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.

16b. Phải trả dài hạn khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Nhận đặt cọc mua bất động sản Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên	45.860.005.476	45.860.005.476
Nhận ký quỹ ký cược	163.398.999	158.398.999
Cộng	**46.023.404.475**	**46.018.404.475**

17. *Vay*

17a. 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
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	380.061.335.355	380.061.335.355	58.318.246.918	14.208.846.500	335.951.934.937	335.951.934.937
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Phú Xuân	159.919.253.300	159.919.253.300	172.751.019.427	165.321.462.542	152.489.696.415	152.489.696.415
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	1.814.858.645	1.814.858.645	-	10.676.659.769	12.491.518.414	12.491.518.414
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	22.000.000.000	22.000.000.000		45.000.000.000	67.000.000.000	67.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư IDJ Việt Nam	2.000.000.000	2.000.000.000	3.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và dịch vụ y tế nghỉ dưỡng Mandala	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần quản lý khách sạn & dịch vu Mandala	3.300.000.000	3.300.000.000	3.300.000.000	-	-	-
Công ty CP Nước khoáng Cúc Phương	500.000.000	500.000.000	500.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương- Bắc Ninh	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân khác	29.590.706.864	29.590.706.864	5.039.500.000	83.364.893.136	107.916.100.000	107.916.100.000
Cộng	**604.686.154.164**	**604.686.154.164**	**248.408.766.345**	**319.571.861.947**	**675.849.249.766**	**675.849.249.766**

17b. 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
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	46.138.762.806	46.138.762.806	46.138.762.806	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	20.871.535.031	20.871.535.031	20.871.535.031	-	-	-
Vay dài hạn các cá nhân khác	162.857.093.136	162.857.093.136	169.031.486.272	87.035.493.136	80.861.100.000	80.861.100.000
Cộng	**229.867.390.973**	**229.867.390.973**	**236.041.784.109**	**87.035.493.136**	**80.861.100.000**	**80.861.100.000**

17c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

18. Vốn chủ sở hữu

18a. 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
Số dư tại 01/01/2025	**840.839.760.000**	**43.526.456.028**	**24.967.828.403**	**909.334.044.431**
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	2.720.000.000	2.720.000.000
Lỗ trong năm	-	8.675.635.243	(1.185.329.937)	7.490.305.306
Tăng do bút toán hợp nhất từ giao dịch mua Công ty con trong năm	-	-	6.834.819.490	6.834.819.490
Số dư tại 31/12/2025	**840.839.760.000**	**52.202.091.271**	**33.337.317.956**	**926.379.169.227**
Số dư tại 01/01/2026	**840.839.760.000**	**52.202.091.271**	**33.337.317.956**	**926.379.169.227**
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-
Lỗ trong năm	-	(90.938.251.023)	(1.700.684.895)	(92.638.935.918)
Số dư tại 30/09/2026	**840.839.760.000**	**(38.736.159.752)**	**31.636.633.061**	**833.740.233.309**

18b. 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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Doanh thu bán BĐS	2.690.827.588	168.746.240.795
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng	5.308.958.340	4.168.543.374
Doanh thu khác bán hàng hóa	2.063.665.870	557.531.637
Cộng	**10.063.451.798**	**173.472.315.806**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Giá vốn BĐS	1.944.519.749	90.224.198.031
Giá vốn cung cấp dịch vụ, cho thuê mặt bằng	20.828.346.827	19.026.896.835
Giá vốn hàng hóa	7.970.704.391	548.479.299
Cộng	**30.743.570.967**	**109.799.574.165**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng, Lãi cho vay	15.111.162.418	19.265.507.989
Cộng	**15.111.162.418**	**19.265.507.989**

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Chi phí lãi vay	30.108.885.592	37.951.349.635
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	12.378.440.783	(579.971.900)
Chi phí thu xếp vốn	3.997.130.600	417.067.400
Chi phí tài chính khác		38.049.629
Cộng	**46.484.456.975**	**37.826.494.764**

5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Chi phí dịch vụ mua ngoài	854.291.334	21.910.502.148
Cộng	**854.291.334**	**21.910.502.148**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	23.699.665.737	14.237.660.793
Chi phí vật liệu quản lý	70.189.044	23.227.131
Chi phí đồ dùng văn phòng	138.465.136	30.831.545
Chi phí khấu hao TSCĐ	635.805.545	638.798.074
Thuế phí và lệ phí	292.788.816	45.218.213
Chi phí dự phòng	-	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.336.040.326	3.265.745.830
Chi phí bằng tiền khác	4.282.611.349	3.221.055.760
Cộng	**34.455.565.953**	**21.462.537.346**

7. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	2.124.013.836	1.931.822.030
Cộng	**2.124.013.836**	**1.931.822.030**
Chi phí khác		
Chi phí khác	331.853.027	1.768.204.751
Cộng	**331.853.027**	**1.768.204.751**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**1.792.160.809**	**163.617.279**

8. Lãi trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**(90.938.251.023)**	**(7.232.746.907)**
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**(90.938.251.023)**	**(7.232.746.907)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình	84.083.976	84.083.976
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**(1.082)**	**(86)**

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Thị Thanh Sắc	Trần Thúy Hà	Nguyễn Phương Dung

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

QIII/2026

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of APEC Investment Joint Stock Company (hereinafter called "the Company") presents this statement together with the Consolidated Financial Statements for Q3/2026 including the Financial Statements of the Company and its subsidiaries (generally called "the Group").

Business highlights

APEC Investment Joint Stock Company is a joint stock company operating in accordance with the Business Registration Certificate No. 0102005769 dated 31 July 2006 granted by Hanoi Authority for Planning and Investment.

During the operation course, the Company has been 21 times additionally granted by Hanoi Authority for Planning and Investment with the amended Business Registration Certificates. In which, the 23st amended Business Registration Certificate dated 14 August 2025 regarded the change in headquarters address Company.

Head office:

- Address : Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Vietnam

Principal business activities of the Company include investing and trading real estate.

Board of Management and Executive Officers

The members of the Board of Management, the Control Board, the Board of Directors and the Chief Accountant of the Company during the year and as of the date of this statement include:

Board of Management

Full name	Position	Appointing date/Resigning date
Mr. Nguyen Manh Cuong	Chairman	Appointed on 10 June 2026
Mr. Nguyen Duc Quan	Member	Appointed on 10 June 2026
Ms. Nguyen Phuong Dung	Member	Appointed on 10 May 2024
Ms. Nguyen Do Hoang Lan	Member	Appointed on 10 May 2024
Mr. Dinh Quoc Duc	Member	Disappointment on 10 June 2026
Mr. Ho Xuan Vinh	Member	Reappointment on 10 May 2024

Control Board

Full name	Position	Appointing date
Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha	Manager	Reappointed on 10 May 2024
Ms. Nguyen Thi Thom	Member	Appointed on 20 May 2025
Ms. Dinh Thi Thu Hang	Member	Reappointment on 10 May 2024

Board of Directors and Chief Accountant

Full name	Position	Appointing date/Resigning date
Ms. Nguyen Phuong Dung	General Director	Appointed on 1 Apr 2024
Ms. Tran Thuy Ha	Chief Accountant	Appointed on 1 July 2025

Responsibilities of the Board of Directors

The Board of Directors is responsible for the preparation of the Consolidated Financial Statements to give a true and fair view on the consolidated financial position, the consolidated business results and the consolidated cash flows of the Group during the year. In order to prepare these Consolidated Financial Statements, the Board of Directors must:

- select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- make judgments and estimates prudently;
- state clearly whether the accounting standards applied to the Group are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- prepare the Consolidated Financial Statements of the Group on the going-concern basis, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate;
- design and implement effectively the internal control system in order to ensure that the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements are free from material misstatements due to frauds or errors.

The Board of Directors hereby ensures that all the accounting books of the Group have been fully recorded and can fairly reflect the financial position of the Group at any time, and that all the accounting books have been prepared in compliance with the applicable Accounting System. The Board of Directors is also responsible for managing the Group's assets and consequently has taken appropriate measures to prevent and detect frauds and other irregularities.

The Board of Directors hereby commits to the compliance with the aforementioned requirements in preparation of the Consolidated Financial Statements.

Approval on the Financial Statements

The Board of Management hereby approves the accompanying Consolidated Financial Statements, which give a true and fair view of the consolidated financial position as of 30 Sep 2026, the consolidated financial performance and the consolidated cash flows for the fiscal year then ended of the Group in conformity with the Vietnamese Accounting Standards and System and other legal regulations related to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

For and on behalf of the Board of Management,
General Director

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

Nguyen Phuong Dung

29 Oct, 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 Sep 2026

Unit: VND

	ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A -	**CURRENT ASSETS**	**100**		**1.483.146.520.979**	**1.440.969.527.000**
I.	**Cash and cash equivalents**	**110**	**V.1**	**51.022.174.944**	**70.815.289.412**
1.	Cash	111		25.152.490.012	30.779.234.618
2.	Cash equivalents	112		25.869.684.932	40.036.054.794
II.	**Short-term financial investments**	**120**		**252.695.907.893**	**264.648.040.013**
1.	Trading securities	121	V.2a	6.764.115.000	6.764.115.000
2.	Provisions for diminution in value of trading securities	122	V.2a	(5.278.207.107)	(4.904.276.857)
3.	Held-to-maturity investments	123	V.2b	251.888.500.000	263.466.701.870
4.	Provision for short-term held-to-maturity investments	124		(678.500.000)	(678.500.000)
III.	**Short-term receivables**	**130**		**254.296.978.587**	**268.494.875.245**
1.	Short-term trade receivables	131	V.3a	144.500.322.194	180.278.566.275
2.	Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	48.379.772.134	37.113.060.659
3.	Short-term intra-company receivables	133		-	-
4.	Receivables according to the progress of construction contracts	134		-	-
				-	-
5.	Other short-term receivables	135	V.5a	63.349.266.310	57.134.278.177
6.	Provision for short-term doubtful debts	136		(1.932.382.051)	(6.031.029.866)
7.	Shortage of assets awaiting resolution	137			
IV.	**Inventories**	**140**		**868.817.817.716**	**804.474.237.479**
1.	Inventories	141	V.6	868.817.817.716	804.474.237.479
2.	Allowance for devaluation of inventories	142		-	-
VI.	**Other short-term assets**	**160**		**56.313.641.839**	**32.537.084.851**
1.	Short - term prepaid expenses	161	V.7	28.902.436.964	16.956.261.132
2.	Deductible VAT	162		25.403.636.427	14.314.504.266
3.	Taxes and other receivables from State budget	163		2.007.568.448	1.266.319.453
4.	Purchase and resale of Government bonds	164		-	-
5	Other short-term assets	165		-	-

	ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B -	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**751.051.257.926**	**754.230.820.648**
I.	**Long-term receivables**	**210**		**176.139.298.085**	**223.241.965.265**
1.	Long-term trade receivables	211	V.3b	3.951.952.981	5.865.791.413
2.	Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3.	Working capital provided to sub-units	213		-	-
4.	Long-term intra-company receivables	214		-	-
5.	Other long-term receivables	215	V.5b	178.154.351.104	217.376.173.852
6.	Provision for long-term doubtful debts	216		(5.967.006.000)	-
II.	**Fixed assets**	**220**		**27.571.234.719**	**22.730.591.188**
1.	Tangible fixed assets	221	V.8	23.238.201.615	22.469.908.813
	Historical costs	*222*		39.494.923.851	36.767.441.814
	Accumulated depreciation	*223*		(16.256.722.236)	(14.297.533.001)
2.	Financial leased assets	224		-	-
	Historical costs	*225*		-	-
	Accumulated depreciation	*226*		-	-
3.	Intangible fixed assets	227	V.9	4.333.033.104	260.682.375
	Historical costs	*228*		4.955.684.000	673.304.000
	Accumulated depreciation	*229*		(622.650.896)	(412.621.625)
IV.	**Investment properties**	**240**	**V.10**	**163.952.878.279**	**168.159.302.500**
	Historical costs	241		180.845.960.895	182.210.385.042
	Accumulated depreciation (*)	242		(16.893.082.616)	(14.051.082.542)
V.	**Long-term assets in progress**	**250**		**135.986.076.210**	**62.613.399.865**
1.	Long-term work in progress	251		-	-
2.	Construction-in-progress	252	V.11	135.986.076.210	62.613.399.865
VI.	**Long - term investments**	**260**		**230.586.065.965**	**262.604.345.365**
1.	Investment in subsidiaries	261		-	-
2.	Investments in joint ventures and associates	262	V.2c	226.034.525.965	258.052.805.365
3.	Equity investments in other entities	263	V.2d	14.051.540.000	14.051.540.000
4.	Provision for devaluation of long-term investments	264	V.2d	(9.500.000.000)	(9.500.000.000)
5.	Held - to - maturity investments	265		-	-
6.	Provision for devaluation of long-term investments	266		-	-
VII.	**Other long-term assets**	**270**		**16.815.704.668**	**14.881.216.465**
1.	Long-term prepaid expenses	271	V.7	14.811.532.739	12.759.152.069
2.	Deferred income tax assets	272		-	-
3.	Long-term equipment, supplies and spare parts	273		-	-
4.	Other long-term assets	274		-	-
5.	Goodwill	279		2.004.171.929	2.122.064.396
	TOTAL ASSETS	**280**		**2.234.197.778.905**	**2.195.200.347.648**

Statement of Financial Position (cont.)

	RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C -	**LIABILITIES**	**300**		**1.400.457.545.596**	**1.268.821.178.421**
I.	**Current liabilities**	**310**		**1.110.356.392.194**	**1.132.929.638.714**
1.	Short-term trade payables	311	V.12	107.233.396.567	77.193.307.629
2.	Short-term prepayments from customers	312	V.13	50.396.639.311	51.159.039.615
3.	Dividends and profits payable	313	V.16a	656.640.000	656.640.000
4.	Taxes and other payables to State budget	314		861.212.682	4.680.986.126
5.	Payables to employees	315		2.761.187.511	3.317.237.514
6.	Short-term accrued expenses	316	V.15	171.246.743.654	164.223.396.031
7.	Short-term intra-company payables	317		-	-
8.	Payables according to the progress of construction contracts	318		-	-
9.	Short-term unearned revenue	319			46.363.636
10.	Other short-term payables	320	V.16a	172.416.428.409	155.705.428.501
11.	Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	V.17a	604.686.154.164	675.849.249.766
12.	Provisions for short-term payables	322		-	-
13.	Bonus and welfare fund	323		97.989.896	97.989.896
14.	Price stabilization fund	324		-	-
15.	Purchase and resale of Government bonds	325			
II.	**Non-current liabilities**	**330**		**290.101.153.402**	**135.891.539.707**
1.	Long-term trade payables	331		-	-
2.	Long-term prepayments from customers	332		-	-
3.	Long-term prepayments from customers	333		-	-
4.	Long-term accrued expenses	334		-	-
5.	Intra-company payables on operating capital	335		-	-
6.	Long-term intra-company payables	336		-	-
7.	Long-term unearned revenue	337		-	-
8.	Other long-term payables	338	V.16b	46.023.404.475	46.018.404.475
9.	Long-term borrowings and finance lease liabilities	339	V.17b	229.867.390.973	80.861.100.000
10.	Convertible bonds	340		-	-
11.	Preference shares	341		-	-
12.	Deferred income tax liabilities	342		14.210.357.954	9.012.035.232
13.	Provisions for long-term payables	343		-	-
14.	Science and technology development fund	344		-	-

Statement of Financial Position (cont.)

	RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D -	**OWNER'S EQUITY**	**400**		**833.740.233.309**	**926.379.169.227**
I.	**Owner's equity**	**410**	**V.18**	**833.740.233.309**	**926.379.169.227**
1.	Contributed capital	411		840.839.760.000	840.839.760.000
-	*Ordinary shares carrying voting right*	*411a*		840.839.760.000	840.839.760.000
-	*Preferred shares*	*411b*		-	-
10.	Retained earnings	420		(38.736.159.752)	52.202.091.271
-	*Retained earnings accumulated to the end of the previous period*	*420a*		52.202.091.271	43.526.456.028
-	*Retained earnings of the current period*	*420b*		(90.938.251.023)	8.675.635.243
13.	Non-controlling interests	429		31.636.633.061	33.337.317.956
II.	**Other sources and funds**	**430**		-	-
1.	Sources of expenditure	431		-	-
2.	Fund to form fixed assets	432		-	-
	TOTAL RESOURCES	**440**		**2.234.197.778.905**	**2.195.200.347.648**

Prepared on 29 Oct 2026

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Ngo Thi Thanh Sac	Tran Thuy Ha	Nguyen Phuong Dung

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 30 Sep 2026

Unit: VND

	ITEMS	Code	Note	The Third quarter of 2026	The Third quarter of 2025	Current year	Previous year
1.	**Revenue from sales of merchandise and rendering of services**	01	VI.1	5.861.470.879	27.854.384.492	10.063.451.798	173.472.315.806
2.	**Revenue deductions**	02		-	-	-	2.777.778
3.	**Net revenue from sales of merchandise and rendering of services**	10		5.861.470.879	27.854.384.492	10.063.451.798	173.469.538.028
4.	**Costs of sales**	11	VI.2	16.401.721.162	19.982.847.759	30.743.570.967	109.799.574.165
5.	**Gross profit/ (loss) from sales of merchandise and rendering of services**	20		(10.540.250.283)	7.871.536.733	(20.680.119.169)	63.669.963.863
6.	Profit/Loss from the sale or disposal of investment property	21					
7.	**Financial income**	22	VI.3	5.125.164.096	6.870.390.964	15.111.162.418	19.265.507.989
8	**Financial expense**	23	VI.4	16.990.581.899	11.902.604.365	46.484.456.975	37.826.494.764
	- In which : Interest expense	24				30.108.885.592	21.965.310.576
9	**Share of joint ventures and associates' profit or loss**	27		(4.235.674.947)	398.775.074	(3.253.954.347)	(371.382.750)
9.	**Selling expenses**	25	VI.5	619.831.362	1.806.239.573	854.291.334	21.910.502.148
10.	**General and administration expenses**	26	VI.6	10.613.466.119	7.260.394.063	34.455.565.953	21.462.537.346
11.	**Net operating profit/ (loss)**	30		(37.874.640.514)	(5.828.535.230)	(90.617.225.360)	1.364.554.844

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 30 Sep 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	The Third quarter of 2026	The Third quarter of 2025	Current year	Previous year
12. Other income	31	VI.7	981.436.183	721.765.058	2.124.013.836	1.931.822.030
13. Other expenses	32	VI.7	110.555.381	64.383.639	331.853.027	1.768.204.751
14. Other profit/ (loss)	40	VI.7	870.880.802	657.381.419	1.792.160.809	163.617.279
15. Total accounting profit/ (loss) before tax	50		(37.003.759.712)	(5.171.153.811)	(88.825.064.551)	1.528.172.123
16. Current income tax	51		(11.435.480)	1.062.108.290	54.637.926	5.771.388.136
17. Deferred income tax	52		1.058.200.595	1.209.104.969	3.759.233.441	3.703.747.531
18. Profit/ (loss) after tax	60		(38.050.524.827)	(7.442.367.070)	(92.638.935.918)	(7.946.963.544)
19. Profit/ (loss) after tax of the Parent Company	61	VI.8	(37.043.185.844)	(7.144.528.715)	(90.938.251.023)	(7.232.746.907)
20. Profit/ (loss) after tax of non-controlling sha	62		(1.007.338.983)	(297.838.355)	(1.700.684.895)	(714.216.637)
21. Basic earnings per share	70	VI.8	(441)	(85)	(1.082)	(86)

Prepared on 29 Oct 2026

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Ngo Thi Thanh Sac	Tran Thuy Ha	Nguyen Phuong Dung

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Consolidated Financial Statements

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)
For the fiscal year ended 30 Sep 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Accumlated from the beginning of the year to the end of the current period	
		Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities			
1. Profit/ (loss) before tax	*01*	*(88.825.064.551)*	*1.528.172.123*
2. Adjustments			
- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	02	4.684.188.957	4.804.381.059
- Provisions and allowances	03	373.930.250	(579.971.900)
- Exchange (gain)/ loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04	-	-
- (Gain)/ loss from investing activities	05	(11.857.208.071)	(18.894.125.239)
- Interest expenses	06	30.108.885.592	37.951.349.635
- Others	07	-	-
3. Operating profit/ (loss) before changes of working capital	*08*	*(65.515.267.823)*	*24.809.805.678*
- (Increase)/ decrease of receivables	09	45.687.986.065	(20.251.863.520)
- (Increase)/ decrease of inventories	10	(64.343.580.237)	85.820.110.580
- Increase/ (decrease) of payables	11	30.053.824.273	(59.008.713.460)
- (Increase)/ decrease of prepaid expenses	12	(13.998.556.502)	2.650.256.714
- (Increase)/ decrease of trading securities	13	-	-
- Interests paid	14	(20.941.004.858)	(23.883.714.118)
- Corporate income tax paid	15	(4.756.208.064)	(2.126.618.694)
- Other cash inflows from operating activities	16	-	-
- Other cash outflows from operating activities	17	-	-
Net cash flows from operating activities	*20*	*(93.812.807.146)*	*8.009.263.180*
II. Cash flows from investing activities			
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21	(73.372.676.345)	(1.607.686.499)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22	-	-
3. Cash outflows for lending, buying debt instruments of other entities	23	11.578.201.870	(37.090.000.000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24	4.235.674.947	7.000.000.000
5. Investments into other entities	25	28.882.217.520	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26	10.000.000.000	-
7. Interests earned, dividends and profits received	27	14.853.079.315	12.818.203.500
Net cash flows from investing activities	*30*	*(3.823.502.693)*	*(18.879.482.999)*

Consolidated Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Accumlated from the beginning of the year to the end of the current period Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities			
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31	-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32	-	-
3. Proceeds from borrowings	33	484.450.550.454	47.872.869.439
4. Repayment for loan principal	34	(406.607.355.083)	(78.172.470.035)
5. Payments for financial leased assets	35	-	-
6. Dividends and profits paid to the owners	36	-	-
Net cash flows from financing activitites	*40*	*77.843.195.371*	*(30.299.600.596)*
Net cash flows during the year	**50**	**(19.793.114.468)**	**(41.169.820.415)**
Beginning cash and cash equivalents	**60**	**70.815.289.412**	**119.293.475.919**
Ending cash and cash equivalents	**70**	**51.022.174.944**	**78.123.655.504**

Prepared on 29 Oct 2026

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Ngo Thi Thanh Sac	Tran Thuy Ha	Nguyen Phuong Dung

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For Quarter III of 2026

I. GENERAL INFORMATION

1. Ownership form
APEC Investment Joint Stock Company (hereinafter called "the Company") is a joint stock company.

2. Operating fields
The operating field of the Company is trading real estate.

3. Principal activities
The principal activities of the Company include: investing, trading real estate.

4. Normal operating cycle
The average operating cycle of the Company's activity of real estate transfer starts from the date of applying for the Investment License, site clearance, construction to the date of completion. Therefore, the normal operating cycle of the Company's activity of real estate transfer is over 12 months.

The normal operating cycle of the Company's other activities is within 12 months.

5. Structure of the Group
The Group includes the Holding Company and 05 subsidiaries which are controlled by the Holding Company. All subsidiaries are consolidated in these Consolidated Financial Statements.

Subsidiary	Address of head office	Principal activity	Contribution rate	Benefit rate	Voting rate
APEC Land Hue Joint Stock Company	3rd floor, 28 Ly Thuong Kiet Building, Thuan Hoa Ward, Hue city.	Investing, trading real estate	99.99%	99.99%	99.99%
APEC Tuc Duyen Investment Joint Stock Company	Bac Nam Intersection, Group 22, Gia Sang Ward, Thai Nguyen Province	Investing, trading real estate	100%	100%	100%
Dubai International Investment Joint Stock Company	Yen Ninh Road, Dong Hai Ward, Khanh Hoa Province	Investing, trading real estate	55%	55%	55%
E-academy Education Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City	Educational Support Services	64%	64%	64%
UEP Education Group Corporation	Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City	Educational Support Services	76,92%	76,92%	76,92%
MERA AI Telecom Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza shopping Mall, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City	Telecommunications services	79,71%	79,71%	79,71%

5a. Operation of subsidiaries during the year

APEC Land Hue JSC.	In the investment phase of the Royal Park Hue project and has no revenue this period
Apec Tuc Duyen Investment JSC.	Dissolved on October 6, 2026
Dubai International Investment JSC.	Not yet commenced operations and not generated any revenue during the period
E-Academy Education Joint Stock Company	Loss incurred from operating activities in the period
UEP Education Group Corporation	Loss incurred from operating activities in the period
MERA AI Telecom Joint Stock Company	Loss incurred from operating activities in the period

5b. The list of affiliated companies is lightly reflected in the consolidated financial statements according to the equity owner method:

Subsidiary	Address of head office	Contribution rate		Voting rate	
		Ending balance	**Beginning balance**	**Ending balance**	**Beginning balance**
Dream Vina Works Joint Stock Company	Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City	25,1%	25,1%	25,08%	25,08%
Kim Boi Trade And Travel Joint Stock Company	Mo Da Village, Bo Town, Kim Boi District, Hoa Binh Province, Vietnam	48,47%	48,47%	48,47%	48,47%
PVF- CAND Education Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza shopping Mall, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City	26%	48%	26%	48%

6. Statement on information comparability in the Consolidated Financial Statements

The figures in the current year can be comparable with the corresponding figures in the previous year.

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Fiscal year

The fiscal year of the Group is from 1 January to 31 December annually.

2. Accounting currency unit

The accounting currency unit is VND because payments and receipts of the Group are primarily made in VND.

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Accounting System

The Group applies the Vietnamese Accounting Standards and System issued together with the Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 on guidelines for accounting policies for enterprises, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, the Circular No. 43/2026/TT-BTC dated 20 April 2026 giving guidance on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements and

other Circulars giving guidance on the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

2. Statement on the compliance with the Accounting Standards and System

The Board of Directors ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and System issued together with the Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 and the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 as well as the Circulars giving guidance on the implementation of accounting standards and system of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Accounting convention

All the Consolidated Financial Statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows).

2. Consolidation basis

The Consolidated Financial Statements include the Financial Statements of the Holding Company and the Financial Statements of its subsidiaries. A subsidiary is a business that is controlled by the Holding Company. The control exists when the Holding Company has the power to directly or indirectly govern the financial and operating policies of the subsidiary to obtain economic benefits from its activities. In determining the control power, the potential voting right that is currently valid or will be transferred should also be taken into consideration as of the balance sheet date.

The business results of the subsidiaries which are acquired or disposed during the year are included in the consolidated income statement from the date of acquisition until the date of disposal of the investments in those subsidiaries.

The Financial Statements of the Holding Company and subsidiaries used for consolidation are prepared for the same accounting period and apply the consistent accounting policies for similar transactions and events in similar circumstances. In case that the accounting policies of the subsidiaries are different from those which are applied consistently within the Group, the appropriate adjustments should be made to the Financial Statements of the subsidiaries before they are used to prepare the Consolidated Financial Statements.

Intra-group balances in the balance sheet and intra-group transactions and unrealized intra-group profits resulting from these transactions are eliminated when the Consolidated Financial Statements are prepared. Unrealized losses resulting from intra-group transactions are also eliminated unless costs which cause those losses cannot be recovered.

Interest of non-controlling shareholders shows gains/losses on the business results and net assets of a subsidiary which is not held by of the Group and is presented in a specific item in the Consolidated Income Statement and the Consolidated Balance Sheet (the owner's equity). Interest of non-controlling shareholders includes value of non-controlling minority interest as of the initial business consolidation date and that in the fluctuation of owner's equity commencing from the business consolidation date. Losses arising in subsidiaries are allocated equivalent to the ownership rate of non-controlling shareholders, even if those losses are higher than the ownership rate of non-controlling shareholders in net assets of subsidiaries.

3. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits. Cash equivalents are short-term investments of which the due dates cannot exceed 3 months from the dates of the investments and the

convertibility into cash is easy, and which do not have a lot of risks in the conversion into cash as of the balance sheet date.

4. Financial investments

Trading securities

Investments classified as trading securities are those held by the Group for the trading purpose with the aim of making profit.

Trading securities are recognized at original costs which include fair value of the payments made at the time of the transaction plus other costs attributable transaction costs.

The time of recognizing trading securities is when the Group acquires the ownership, as follows:

- For listed securities: recognized at the time of order-matching (T+0).
- For unlisted securities: recognized at the time of acquiring official ownership as stipulated by law.

Interest, dividends, and profit of the periods prior to the acquisition of trading securities are recorded as a decrease in the value of such securities. Interest, dividends and profit of the periods after the acquisition of such securities are recorded in the Group's revenue. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity is followed up.

Provision for devaluation of trading securities is made for each particular type of securities in the market of which the fair value is lower than original costs. The fair value of trading securities is determined as follows:

- For securities listed on the stock market: the closing price at the latest date of transaction to the balance sheet date.
- For shares registered for transactions on the transaction market of the unlisted public companies and the state-owned enterprises equitized under the form of selling stocks to the public (Upcom): the average reference price in the last 30 consecutive transaction days before the balance sheet date disclosed by the Stock Exchange.
- For shares listed on the stock market or shares of joint stock companies registered for trading on Upcom market which have no transaction within 30 days prior to the date of provision extraction, listed shares which have been delisted, suspended or stopped from trading: provision is made based on the loss of the invested Group equal to the difference between the actual investment capital of the owners and the owner's equity as of the balance sheet date multiplied by the Group's ownership rate of charter capital to the total charter capital actually contributed.

Increases/ (decreases) in the provision for devaluation of trading securities are recorded into "Financial expenses" during the year.

Gain on or loss from transfer of trading securities is recognized into financial income or financial expenses. Original costs are determined in accordance with the mobile weighted average method.

Held-to-maturity investments

Investments are classified as held-to-maturity investments that the Group intends and is able to hold to maturity. Held-to-maturity investments only include term deposits. Interest from these held-to-maturity investments after acquisition date is recognized in the profit or loss on the basis of the interest income to be received.

Loans

Loans are determined at original costs less allowance for doubtful debts. Allowance for doubtful debts of loans is made on the basis of estimated losses.

Investments in associates

An associate is an entity which the Group has significant influence but not the control to govern the financial and operating policies. Significant influence is the right to participate in making the associate's financial and operating policies but not control those policies.

Investments in associates are recognized in accordance with the owner's equity method. Accordingly, the investments in associates are presented in the Consolidated Financial Statements by the initial investment costs and adjusted for changes in benefits on net assets of associates after the investment date. If the benefits of the Group in losses of associates are higher than or equal to book value of the investments, the value of investments will be presented in the Consolidated Financial Statements as zero unless the Group has an obligation to make the payment instead of associates.

The Financial Statements of associates are prepared for the same accounting period of the Group. In case the accounting policies of an associate are different from those consistently applied in the Group, the Financial Statements of that associate will be suitably adjusted before being used to prepare the Consolidated Financial Statements.

Unrealized gains/losses from transactions with associates are excluded equivalent to those of the Group when the Consolidated Financial Statements are prepared.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities include such investments in equity instruments that do not enable the Group to have the control, joint control or significant influence on these entities.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at costs, including cost of purchase or capital contribution plus other directly attributable transaction costs. Value of these investments is derecognized for dividends and profits arising in the periods prior to the acquisition of such investments. Dividends and profit arising in the periods after the acquisition of investments are recorded into revenue. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

Provision for impairment of investments in equity instruments of other entities is made as follows:

- For investments in listed shares or fair value of investments which is reliably measured, provision is made on the basis of the market value of shares.
- For investments of which the fair value cannot be measured at the time of reporting, provision is made on the basis of the losses suffered by investees, at the rate equal to the difference between the actual capital invested by investors and the actual owner's equity multiplying (x) by the Group's rate of charter capital in these investees.

Increases/ (decreases) in the provision for impairment of investments in equity instruments of other entities are recorded into "Financial expenses" during the year.

5. Receivables

Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according the following principles:

- Trade receivables reflect receivables concerning the commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Group and customers who are independent to the Group.
- Other receivables reflect receivables not concerning the commercial nature and irrelevant to purchase and sale transactions.

Allowance is made for each doubtful debt on the basis of the estimated loss.

Increases/ (decreases) in the obligatory allowance for doubtful debts as of the balance sheet date are recorded into "General and administration expenses".

6. Inventories

Inventories are recognized at the lower of cost or net realizable value.

Costs of inventories are determined as follows:

- For work-in-process of real estate projects: Costs comprise expenses of hiring contractors to implement items of real estate projects and other directly relevant costs.
- Property held for sale (including property built for sale during the Group's normal operation period): Costs comprise expenses of land use right, direct costs and relevant general expenses incurred during construction investment of property.
- Other merchandise: Costs comprise costs of purchases and other directly relevant costs incurred in bringing the inventories to their present location and conditions.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Allowance for inventories is recognized for each type of inventories when their costs are higher than their net realizable value. Increases/ (decreases) in the obligatory allowance for inventories as of the balance sheet date are recorded into "Costs of sales".

Costs of property already sold are recognized into the Income Statement based on direct costs constituting the property and general expenses, allocated on the basis of the corresponding area of that property.

7. Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses arising and relevant to financial performance in several accounting periods. Prepaid expenses of the Group mainly include expenses of tools and selling expenses for projects not yet handed over. These prepaid expenses are allocated in the prepayment term or the term in which corresponding economic benefit is derived from these expenses.

Tool

Expenses of tools being put into use are allocated into expenses in accordance with the straight-line method for the maximum period of 3 years.

Selling expenses for projects not yet handed over

Project selling expenses (including brokerage commission expenses, sale bonus expenses and etc.) are allocated into expenses corresponding to the number of apartments handed over to customers during the year.

8. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are determined by their historical costs less accumulated depreciation. Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses paid by the Group to bring the asset to its working condition for its intended use. Other expenses arising subsequent to initial

recognition are included into historical costs of fixed assets only if it can be clearly demonstrated that the expenditure has resulted in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets. Those which do not meet the above conditions will be recorded into operation costs during the year.

When a tangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

Tangible fixed assets are depreciated in accordance with the straight-line method over their estimated useful lives. The depreciation years applied are as follows:

Fixed assets	Years
Buildings and structures	20 - 50
Machinery and equipment	5 - 15
Office equipment	10
Vehicles	3
Other fixed assets	3 - 15

9. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are determined by their initial costs less accumulated amortization.

Initial costs of intangible fixed assets include all the costs paid by the Group to bring the asset to its working condition for its intended use. Other costs relevant to intangible fixed assets arising subsequent to initial recognition are included into operation costs during the period only if these costs are associated with a specific intangible fixed asset and result in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets.

When an intangible fixed asset is sold or disposed, its initial costs and accumulated amortization are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

Intangible fixed asset of the Group includes Computer software. Purchase price of computer software, which is not a part associated with the relevant hardware, will be capitalized. Costs of computer software include all the expenses paid by the Group until the date the software is put into use. Computer software is amortized in accordance with the straight-line method in 3- 5 years.

10. Investment property

Investment property includes hotel apartments, shophouses owned by the Company. Investment property for lease is measured at the historical cost less accumulated depreciation. Historical costs of an investment property include all the expenses paid by the Company or the fair value of other consideration given to acquire the investment property at the time of its acquisition or construction.

Expenses related to investment property arising subsequent to initial recognition should be added to the historical costs of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Company.

When the investment property is sold or disposed, its historical costs and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposals is included in the income or the expenses during the year.

The transfer from owner-occupied property or inventories into investment property shall be made when, and only when, there is a change in use evidenced by the end of owner-occupation and the commencement of an operating lease to another party or the end of construction. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories shall be made when, and only when, there is a change in use evidenced by the commencement of owner-occupation or the commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to

owner-occupied property or inventories does not change the historical cost or net book value of investment property at the date of transfer.

Investment property for lease is depreciated in accordance with the straight-line method over its estimated useful life. The depreciation years applied are as follows:

Fixed assets	Years
Hotel apartments	44
Shophouses	44

11. Construction-in-progress

Construction-in-progress reflects the expenses (including relevant loan interest expenses following the accounting policies of the Group) directly related to the construction of plants and the installation of machinery and equipment to serve for production, leasing, and management as well as the repair of fixed assets, which have not been completed yet. Assets in the progress of construction and installation are recorded at historical costs and not depreciated.

12. Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recorded based on the amounts payable for goods and services already used. Accrued expenses are recorded based on reasonable estimates for the amounts payable.

The classification of payables as trade payables, accrued expenses, and other payables is made on the basis of following principles:

- Trade payables reflect payables of commercial nature arising from the purchase of goods, services, or assets and the seller is an independent entity with the Group.
- Accrued expenses reflect expenses for goods, services received from suppliers or supplied to customers but have not been paid, invoiced or lack of accounting records and supporting documents; pay on leave payable to employees; and accrual of operation expenses.
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of goods or provision of services.

Payables and accrued expenses are classified into short-term and long-term ones in the Consolidated Balance Sheet based on the remaining terms as of the balance sheet date.

13. Owner's equity

Capital

Capital is recorded according to the actual amounts contributed by the shareholders of the Company.

14. Recognition of sales and income

Sales of real estate

Sales of real estate that invested by the Group shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- Real estate is fully completed and handed over to buyers, and the Group transfers most of risks and benefits incident to the ownership of real estate to buyers;
- The Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate sold.
- The amount of sales can be measured reliably.
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the transaction.
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Sales of providing services

Sales of providing services are recognized when the result of such transaction is determined reliably. In case the transaction of providing services relates to many periods, sales are recognized during the period based on the result of completed work as of the balance sheet date of that period. The result of providing services is recognized when all of the following 4 conditions are satisfied:

- The amount of sales can be measured reliably;
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the rendering of services;
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Income from leasing operating assets

Income from leasing operating assets is recognized in accordance with the straight-line method during the lease term.

In case, the leasing duration holds over 90% of the assets' useful lives, sales shall be once recognized for the whole leasing amount received in advance when all of the following conditions are satisfied:

- The lessees have no right to cancel the lease contracts and the Group is not obliged to return the money received in advance in any case and in any form.
- The amount received in advance from leasing is not less than 90% of total estimated rental amount to be received in accordance with the contract during the lease term and the lessees shall pay the whole rental within 12 months commencing from the initial asset lease date.
- Mostly all risks and benefits incident to the ownership of asset are transferred to the lessees.
- Costs related to leasing operation can be rather adequately estimated.

Interest

Interest is recorded, based on the term and the actual interest rate applied in each particular period.

15. Borrowing costs

Borrowing costs are interests and other costs that the Group directly incurs in connection with the borrowings.

Borrowing costs are recorded as expenses when they are incurred. In case the borrowing costs are directly attributable to the construction or the production of an asset in progress, which takes a substantial period of time (over 12 months) to get ready for intended use or sales of the asset, these costs will be included in the cost of that asset. To the extent that the borrowings are especially for the purpose of construction of fixed assets and investment properties, the borrowing cost is eligible for capitalization even if construction period is under 12 months. Incomes arisen from provisional investments as loans are recognized as a decrease in the costs of relevant assets.

In the event that general borrowings are partly used for the acquisition, construction or production of an asset in progress, the costs eligible for capitalization will be determined by applying the capitalization rate to average accumulated expenditure on construction or production of that asset. The capitalization rate is computed at the weighted average interest rate of the borrowings not yet paid during the period, except for particular borrowings serving the purpose of obtaining a specific asset.

16. Expenses

Expenses are those that result in outflows of the Group's economic benefits and are recorded at the time of transactions or when incurrence of the transaction is reliable regardless of whether payment for expenses is made or not.

Expenses and their corresponding revenues are simultaneously recognized in accordance with matching principle. In the event that matching principle conflicts with prudence principle, expenses are recognized based on the nature and regulations of accounting standards in order to guarantee that transactions can be fairly and truly reflected.

17. Corporate income tax

Corporate income tax includes current income tax and deferred income tax.

Current income tax

Current income tax is the tax amount computed based on the taxable income. Taxable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between tax and accounting figures, non-deductible expenses as well as those of non-taxable income and losses brought forward.

Deferred income tax

Deferred income tax is the amount of corporate income tax payable or refundable due to temporary differences between book values of assets and liabilities serving the preparation of the financial statements and the values for tax purposes. Deferred income tax liabilities are recognized for all the temporary taxable differences. Deferred income tax assets are recorded only when there is an assurance on the availability of taxable income in the future against which the temporarily deductible differences can be used.

Book value of deferred corporate income tax assets is considered as of the balance sheet date and will be reduced to the rate that ensures enough taxable income against which the benefits from part of or all of the deferred income tax can be used. Deferred corporate income tax assets, which have not been recorded before, are considered as of the balance sheet date and are recorded when there is certainly enough taxable income to use these unrecognized deferred corporate income tax assets. Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined at the estimated rate to be applied in the year when the assets are recovered or the liabilities are settled based on the effective tax rates as of the balance sheet date. Deferred income tax is recognized in the income statement. In the case that deferred income tax is related to the items of the owner's equity, corporate income tax will be included in the owner's equity.

The Group shall offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

- The Group has the legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and
- Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are relevant to corporate income tax which is under the management of one tax authority either:
  - Of the same subject to corporate income tax; or
  - The Group has intention to pay current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or recover tax assets and settle tax liability simultaneously in each future period to the extent that the majority of deferred income tax liabilities or deferred income tax assets are paid or recovered.

18. Related parties

A party is considered a related party of the Group in case that party is able to control the Group or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the Group. A party is also considered a related party of the Group in case that party is under the same control or is subject to the same material effects.

Considering the relationship of related parties, the nature of relationship is focused more than its legal form.

19. Segment reporting

A business segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in manufacturing or providing products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in manufacturing or providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

The segment information is prepared and presented in conformity with the accounting policy applied for the preparation and presentation of the Group's Consolidated Financial Statements.

V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION.

1. Cash and cash equivalents

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Cash on hand	565.512.422	1.981.789
Demand deposits in banks	24.477.834.244	30.667.863.227
Deposits in Securities Company	109.143.346	109.389.602
Cash equivalents	25.869.684.932	40.036.054.794
Total	**51.022.174.944**	**70.815.289.412**

2. Financial investments

2a. Trading securities

	30/09/2026 VND			01/01/2026 VND		
	Original costs	**Fair value**	**Provision**	**Original costs**	**Fair value**	**Provision**
Listed shares	**3.924.805.000**	**991.873.400**	**(2.932.931.600)**	**3.924.805.000**	**1.365.803.650**	**(2.559.001.350)**
APEC Securities JSC.	3.920.700.000	989.510.000	(2.931.190.000)	3.920.700.000	1.362.910.000	(2.557.790.000)
VPBank	4.105.000	2.363.400	(1.741.600)	4.105.000	2.893.650	(1.211.350)
Unlisted shares	**2.839.310.000**	**494.034.493**	**(2.345.275.507)**	**2.839.310.000**	**494.034.493**	**(2.345.275.507)**
Ha Dong Woollen JSC.	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)
Foodinco Investment and Trading JSC.	701.190.000	494.034.493	(207.155.507)	701.190.000	494.034.493	(207.155.507)
Total	**6.764.115.000**		**(5.278.207.107)**	**6.764.115.000**		**(4.904.276.857)**

2b. Held-to-maturity investments

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Time Deposits (*)	222.910.000.000	250.205.412.278
Receivables from short-term loans	29.078.500.000	8.149.290.000
APEC SECURITIES., JSC.	*678.500.000*	*678.500.000*
Nguyen Thi Bon	-	*2.470.790.000*
Vo Quang Hung	*22.300.000.000*	*5.000.000.000*
Le Vo Thuy Tien	*100.000.000*	-
Mandala Healthcare and Wellness Services Joint Stock Company	6.000.000.000	-
Total	**251.988.500.000**	**258.354.702.278**

(*) Including the bank deposits of which the maturity is from 6 months to 12 months.

2c. Investments in associates

Ownership shares of the Group in the associate is as follows:

Subsidiary	Ending balance		Beginning balance	
	Shares	Contribution rate	Shares	Contribution rate
Dream Vina Works Joint Stock Company	1.000.000	25,1%	1.000.000	25,08%
Kim Boi Trade And Travel Joint Stock Company	11.320.000	48,47%	11.320.000	48,47%
PVF-CAND Education Joint Stock Company	2.700.000	26%	7.200.000	48%

Ownership value of the Group in the associate is as follows:

	Dream Vina Works Joint Stock Company	Kim Boi Trade And Travel Joint Stock Company	PVF-CAND Education Joint Stock Company	Total
Original costs	4.235.674.947	191.942.160.000	39.000.000.000	235.177.834.947
Gain/Loss	(4.235.674.947)	(4.907.634.035)	-	(9.143.308.982)
Ending balance	**-**	**187.034.525.965**	**39.000.000.000**	**226.034.525.965**

2d. Investments in other entities

	Ending Balance		Beginning Balance	
	Original costs	Provision	Original costs	Provision
Mandala Hotel and Sevirce Management JSC	8.000.000.000	(8.000.000.000)	8.000.000.000	(8.000.000.000)
Mandala Real Estate Management Investment Joint Stock Company	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
	4.551.540.000	-	4.551.540.000	-
Total	**14.051.540.000**	**(9.500.000.000)**	**14.051.540.000**	**(9.500.000.000)**

2e. Fair value

The Group has not determined fair value of investments without listed prices as there has not been any detailed guidance on determination of fair value.

Capital contribution commitments

As of 30 Jun 2026, the capital contribution commitments include:

Company	Committed amount	Amount contributed as of 30 Jun. 2026	Amount to be contributed
Mandala Hotel and Service Management JSC.	19.000.000.000	8.000.000.000	11.000.000.000
Mandala Real Estate Management JSC.	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000

3. Trade receivables

3a. Short-term trade receivables

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Real estate projects	***123.387.932.063***	***136.254.132.032***
Da Hoi Project	8.692.247.980	8.692.247.980
Mandala Phu Yen	37.448.116.794	24.766.522.310
Apec Aqua Park Bac Giang Project	23.692.017.095	26.251.393.345
Royal Park Hue Project	53.555.550.194	76.543.968.397
Other customers	***21.112.390.131***	***44.024.434.243***
Total	**144.500.322.194**	**180.278.566.275**

3b. Long-term trade receivables

Including the receivables from customers for purchasing real estate under the deferred payment policy in Apec Aqua Park Bac Giang Project. with the remaining payment period of over 12 months commencing from the balance sheet date.

4. Short-term prepayments to suppliers

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Prepayments	48.379.772.134	37.113.060.659
Total	**48.379.772.134**	**37.113.060.659**

5. Others Receivables

5a. Others Short-term Receivables

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Madala Real Estate Management JSC.	1.893.128.650	8.177.280.219
Tu Son EnVironmental Treatment Company Limited	6.000.000.000	7.944.624.105
Provisional Corporate Income Tax on Real Estate Transfer (1% of revenue)	5.067.916.742	5.082.711.606
Mortgages	4.288.783.582	11.479.283.582
Accrued Interest Income, Loans	5.018.114.246	6.098.873.009
Advances (*)	11.891.357.508	16.732.605.278
Others	29.189.965.582	1.618.900.378
Total	**63.349.266.310**	**57.134.278.177**

5b. Others Long-term Receivables

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Mortgages	14.532.768.414	53.754.591.162
Department of Planning and Investment of Ninh Thuan Province	-	*39.221.822.748*
Lam Son Sai Gon Partnership Auction Company (Now has changed to Power Transmission Company No. 1 – a Branch of National Power Transmission Corporation.)	*12.491.518.414*	*12.491.518.414*
Others Mortgages	2.041.250.000	2.041.250.000
Others Receivables		163.621.582.690
Mandala Hotel And Service Management JSC	*12.000.000.000*	*12.000.000.000*
Apec Thai Nguyen Investment JSC	*19.158.137.730*	*19.158.137.730*
Apec Group. JSC.	132.463.444.960	132.463.444.960
Total	**178.154.351.104**	**217.376.173.852**

(*) Investment capital contribution for the cooperative development of the "Apec Golden Valley Muong Lo Commercial and Tourism Urban Area" project in Nghia Lo town, Yen Bai province, according to Business Cooperation Agreement No. 0412/HT/API-APG dated December 4, 2025.

6. Inventories

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Work-in-process	**748.148.660.448**	**683.302.986.325**
Da Hoi Industrial Park Project	117.722.175.665	117.083.886.908
The parc one Bac Giang	106.142.954.711	71.964.487.809
Golden Palace Lang Son Project	95.742.901.488	88.875.231.418
Royal Park Hue Project	367.306.831.219	340.510.978.104
Apec Dubai Tower Ninh Thuan Project	43.780.376.668	46.582.128.166
Other projects	17.453.420.697	18.286.273.920
Property held for sale	**108.394.751.451**	**108.677.844.486**
Mandala Phu Yen Project	102.869.022.240	102.869.022.240
Aqua Park Bac Giang Project (OCT8 Building)	5.525.729.211	5.808.822.246
Furniture Inventory	**12.477.050.323**	**12.493.406.668**
Total	**869.020.462.222**	**804.474.237.479**

7. Prepaid expenses

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Short-term prepaid expenses	**28.699.792.458**	**16.956.261.132**
Dispatched tools and supplies	8.964.632.852	46.909.643
Selling expenses	16.909.351.489	16.909.351.489
Others	2.825.808.117	
b) Long-term prepaid expenses	**14.811.532.739**	**12.759.152.069**
Dispatched tools and supplies	102.439.969	516.479.133
Selling expenses	14.693.467.770	12.187.725.436
The parc one Bac Giang	*2.553.652.371*	2.367.319
Mandala Phu Yen Project (Condotel)	*11.884.533.226*	11.991.390.429
Other projects	*255.282.173*	193.967.688
Other long-term prepaid expenses	15.625.000	54.947.500
Total	**43.511.325.197**	**29.715.413.201**

8. Tangible fixed assets

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other fixed assets	Total
Historical costs						
Beginning balance	**20.802.922.115**	**6.645.560.875**	**4.716.113.526**	**468.485.516**	**4.134.359.782**	**36.767.441.814**
Increase during the year	**-**	**2.697.065.370**	**-**	**30.416.667**	**-**	**2.727.482.037**
Transferred from construction in progress	-	1.063.870.370		-	-	1.063.870.370
New acquisition		1.633.195.000		30.416.667	-	1.663.611.667
Ending balance	**20.802.922.115**	**9.342.626.245**	**4.716.113.526**	**498.902.183**	**4.134.359.782**	**39.494.923.851**
Depreciation						
Beginning balance	**8.307.248.228**	**627.855.163**	**3.623.295.073**	**468.485.516**	**1.270.649.021**	**14.297.533.001**
Increase during the year	**866.262.593**	**482.018.596**	**229.951.837**	**2.289.426**	**378.666.783**	**1.959.189.235**
Depreciation during the year	866.262.593	482.018.596	229.951.837	2.289.426	378.666.783	1.959.189.235
Ending balance	**9.173.510.821**	**1.109.873.759**	**3.853.246.910**	**470.774.942**	**1.649.315.804**	**16.256.722.236**
Net book value						
Beginning balance	**12.495.673.887**	**6.017.705.712**	**1.092.818.453**	**-**	**2.863.710.761**	**22.469.908.813**
Ending balance	**11.629.411.294**	**8.232.752.486**	**862.866.616**	**28.127.241**	**2.485.043.978**	**23.238.201.615**

9. Intangible fixed assets

Including computer software. details are as follows:

	Software	Total
Historical costs		
Beginning balance	**673.304.000**	**673.304.000**
Transferred from construction in progress	4.282.380.000	4.282.380.000
Ending balance	**4.955.684.000**	**4.955.684.000**
Accumulated depreciation		
Beginning balance	**412.621.625**	**412.621.625**
Depreciation during the year	210.029.271	210.029.271
Ending balance	**622.650.896**	**622.650.896**
Net book value		
Beginning balance	**260.682.375**	**260.682.375**
Ending balance	**4.333.033.104**	**4.333.033.104**

10. Investment property for lease

	Housing	Infrastructure	Total
Historical costs			
Beginning balance	**3.144.017.441**	**179.066.367.601**	**182.210.385.042**
Other decrease	(1.364.424.147)	-	(1.364.424.147)
Ending balance	**1.779.593.294**	**179.066.367.601**	**180.845.960.895**
Accumulated depreciation			
Beginning balance	**186.660.738**	**13.864.421.804**	**14.051.082.542**
Decrease during the year	45.838.796	2.889.190.197	2.935.028.993
Other decrease	-	(93.028.919)	(93.028.919)
Ending balance	**232.499.534**	**16.660.583.082**	**16.893.082.616**
Net book value			
Beginning balance	**2.957.356.703**	**165.201.945.797**	**168.159.302.500**
Ending balance	**1.547.093.760**	**162.405.784.519**	**163.952.878.279**

As stipulated in Vietnamese Accounting Standard No. 05 "Investment property". fair value of investment property as of the balance sheet date should be presented. However. the Company has not determined fair value of investment property because it has not found a suitable valuation company to perform this work.

11. Construction-in progress

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Construction-in progress		
Thai Nguyen Plaza Project	58.700.637.271	58.829.232.789
Transmission equipment system investment project	73.907.380.534	
Other projects	3.378.058.405	3.784.167.076
Total	**135.986.076.210**	**62.613.399.865**

12. Short-term trade payables

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
IDJ Vietnam Investment JSC.	44.956.784.008	43.740.263.983
Apec Group., JSC	100.460.864	100.460.864
Mandala Real Estate Management JSC.	610.736.145	433.137.862
Mandala Hotel and Service Management JSC.	511.061.584	335.484.262
Nguyen Lam Co., Ltd.	3.022.930.762	-
Power Transmission Company No.1 – a Branch of National Power Transmission Corporation	13.740.670.257	-
AZT Vietnam Technology Co., Ltd.	6.631.694.020	-
Other suppliers	37.659.058.927	32.583.960.658
Total	**107.233.396.567**	**77.193.307.629**

13. Short-term advances from customers

These are advances according to the schedule of customers in Real estate projects. including:

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Da Hoi Industrial Park Project	4.773.842.067	4.773.842.067
Mandala Phu Yen Project	24.634.591.193	25.061.559.614
Royal Park Hue Project	20.650.419.015	20.985.837.894
Mui Ne Interior	337.787.036	337.787.036
Other customers	-	13.004
Total	**50.396.639.311**	**51.159.039.615**

14. Taxes and other obligations to the State Budget

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Value added tax	-	301.173.776
Corporate income tax	54.637.926	3.791.541.143
Personal income tax	798.901.111	588.271.207
Other tax	7.673.645	
Total	**861.212.682**	**4.680.986.126**

Value added tax (VAT)

The Companies in the Group have to pay VAT in accordance with the deduction method at the rate of 8-10%.

Corporate income tax (CIT)

The Companies in the Group have to pay corporate income tax for taxable income at the rate of 20% (that in the previous year was 20%).

15. Short-term accrued expenses

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Accruals of costs for Phu Yen Project	31.015.490.894	32.806.177.454
Accruals of costs for Bac Giang Project	22.152.064.241	27.259.085.214
Accruals of costs for Mui Ne Project	2.684.184.465	2.684.184.465
Loan interest expenses	113.649.029.854	101.473.948.898
Other short-term accrued expenses	1.745.974.200	-
Total	**171.246.743.654**	**164.223.396.031**

16. Other payables

16a. Other short-term payables

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trade Union's expenditure	242.501.049	259.244.546
Social insurance, Health insurance, Unemployment insurance premiums	33.944.095	83.120
Receipt of contribution capital from organizations and individuals in projects:	141.612.339.737	128.904.643.162
Urban Area No. 5 Project. Tuc Duyen Ward	*46.760.720.298*	*46.760.720.298*
Mandala Phu Yen Project	*25.173.115.364*	*25.228.678.419*
Thai Nguyen Plaza Project	*45.442.013.450*	*45.442.013.450*
Aqua Park Bac Giang Project	*1.413.841.784*	*1.413.841.784*
Da Hoi Industrial Park Project - Bac Ninh	*10.059.389.211*	*10.059.389.211*
The Parc One Bac Giang	*12.763.259.630*	
Maintenance fees	24.466.204.164	24.279.294.122
Deposit received for furniture purchase - Mui Ne Project	112.370.000	112.370.000
Short-term deposits, collateral received	2.670.000.000	1.105.000.000
Other short-term payables	3.279.069.364	1.044.793.551
Total	**172.416.428.409**	**155.705.428.501**

(*) Receipt of contribution capital from organizations and individuals in the projects that the Group is implementing to be distributed with products as houses of the Project without going through a real estate trading floor. When the projects are legally eligible to sign a sale contract and the parties sign a house sale contract. the entire actual contribution capital shall be converted into the first payment of the House sale price.

16b. Other long-term payables

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
An Phat Land.. JSC	45.860.005.476	45.860.005.476
Mortgages and deposits	163.398.999	158.398.999
Total	**46.023.404.475**	**46.018.404.475**

17. Borrowings

17a. Short-term borrowings

	Ending balance	Debt collection ability	Amount of loans incurred during the year	Amount of loans repaid during the year	Beginning balance	Debt collection ability
Short-term loans from other individuals	380.061.335.355	380.061.335.355	58.318.246.918	14.208.846.500	335.951.934.937	335.951.934.937
BIDV – Phu Xuan Branch	159.919.253.300	159.919.253.300	172.751.019.427	165.321.462.542	152.489.696.415	152.489.696.415
BIDV - Ha Noi Branch	1.814.858.645	1.814.858.645	-	-	12.491.518.414	12.491.518.414
PVF-CAND Education Joint Stock Company	22.000.000.000	22.000.000.000	-	-	67.000.000.000	67.000.000.000
IDJ Vietnam Investment., JSC	2.000.000.000	2.000.000.000	3.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Mandala Healthcare & Medical Resort Services., JSC	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-	-
Mandala Hospitality Group (MHG)	3.300.000.000	3.300.000.000	3.300.000.000	-	-	-
Cuc Phuong Natural Mineral Water Joint Stock Company	500.000.000	500.000.000	500.000.000	-	-	-
Bac Ninh – Asia – Pacific Investment Company Limited	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	-
Current portion of long-term loans from individuals	29.590.706.864	29.590.706.864	5.039.500.000	83.364.893.136	107.916.100.000	107.916.100.000
Total	**604.686.154.164**	**604.686.154.164**	**248.408.766.345**	**263.895.202.178**	**675.849.249.766**	**675.849.249.766**

17b. Long-term borrowings

	Ending balance	Debt collection ability	Amount of loans incurred during the year	Amount of loans repaid during the year	Beginning balance	Debt collection ability
BIDV - Ha Noi Branch	46.138.762.806	46.138.762.806	46.138.762.806	-	-	-
Long-term loans from individuals	183.728.628.167	183.728.628.167	189.903.021.303	87.035.493.136	80.861.100.000	80.861.100.000
Total	**229.867.390.973**	**229.867.390.973**	**236.041.784.109**	**87.035.493.136**	**80.861.100.000**	**80.861.100.000**

17c. Outstanding borrowings

The Company does not have any outstanding borrowings.

18. Owner's equity

18a. Statement on fluctuations in owner's equity

	Capital	Undistributed after-tax profit	Interests of non-controlling shareholders	Total
Beginning balance	**840.839.760.000**	**43.526.456.028**	**24.967.828.403**	**909.334.044.431**
Capital contribution to establish a subsidiary	-	-	2.720.000.000	2.720.000.000
Profit in the previous year	-	8.675.635.243	(1.185.329.937)	7.490.305.306
Increase due to consolidation entries from the acquisition of subsidiaries during the year	-	-	6.834.819.490	6.834.819.490
Ending balance	**840.839.760.000**	**52.202.091.271**	**33.337.317.956**	**926.379.169.227**
Current year				
Beginning balance	**840.839.760.000**	**52.202.091.271**	**33.337.317.956**	**926.379.169.227**
Profit in the current year	-	(90.938.251.023)	(1.700.684.895)	(92.638.935.918)
Ending balance	**840.839.760.000**	**(38.736.159.752)**	**31.636.633.061**	**833.740.233.309**

18b. Shares

	Ending balance	Beginning balance
Number of ordinary shares registered to be issued	84.083.976	84.083.976
Number of ordinary shares already issued	84.083.976	84.083.976
Number of outstanding ordinary shares	84.083.976	84.083.976

Face value per outstanding share: VND 10.000.

VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

1. Sales

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Sales of property held for sale	2.690.827.588	
Sales of service provision	5.308.958.340	46.363.636
Others Revenue	2.063.665.870	-
Total	**10.063.451.798**	**46.363.636**

2. Costs of sales

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Costs of property sold	1.944.519.749	90.224.198.031
Costs of services provided	20.828.346.827	19.026.896.835
Costs of goods	7.970.704.391	548.479.299
Total	**30.743.570.967**	**109.799.574.165**

3. Financial income

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Loan interests, Bank deposit interests	15.111.162.418	19.265.507.989
Total	**15.111.162.418**	**19.265.507.989**

4. Financial expenses

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Interest expenses	30.108.885.592	37.951.349.635
Provision for decline in trading securities and investment losses	12.378.440.783	(579.971.900)
Financing arrangement cost	3.997.130.600	417.067.400
Other financial expenses	-	38.049.629
Total	**46.484.456.975**	**37.826.494.764**

5. Selling expenses

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Outsourced service expenses	854.291.334	21.910.502.148
Total	**854.291.334**	**21.910.502.148**

6. General and administration expenses

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Employees	23.699.665.737	14.237.660.793
Materials. supplies	70.189.044	23.227.131
Office supplies	138.465.136	30.831.545
Depreciation/ (amortization) of fixed assets	635.805.545	638.798.074
Taxes. fees and legal fees	292.788.816	45.218.213
Allowance	-	-
External service hired	5.336.040.326	3.265.745.830
Other expenses	4.282.611.349	3.221.055.760
Total	**34.455.565.953**	**21.462.537.346**

7. Other income/expenses

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Other income		
Other income	2.124.013.836	1.931.822.030
Total	**2.124.013.836**	**1.931.822.030**
Other expenses		
Other expenses	331.853.027	1.768.204.751
Total	**331.853.027**	**1.768.204.751**
Other income/ Other expenses (Net)	**1.792.160.809**	**163.617.279**

8. Earnings per share

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Accounting profit after corporate income tax	**(90.938.251.023)**	**(7.232.746.907)**
Profit or loss attributable to ordinary shareholders	**(90.938.251.023)**	**(7.232.746.907)**
Average number of ordinary shares outstanding during the year	84.083.976	84.083.976
Basic earnings/Diluted earnings per share	**(1.082)**	**(86)**

Prepared on 29 Oct 2026

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Ngo Thi Thanh Sac	Tran Thuy Ha	Nguyen Phuong Dung