BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	03 - 04
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	05 - 35
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	08 - 09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban 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 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

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 8 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza , số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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 4 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

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

Bà	Nguyễn Phương Dung	Người đại diện theo pháp luật	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2024
Bà	Trần Thúy Hà	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2025

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà	Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà	Nguyễn Thị Thơm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2025
Bà	Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Bà Nguyễn Phương Dung – Tổng Giám đốc.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ;

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung
Người đại diện theo pháp luật
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**718.703.628.253**	**673.837.441.845**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**34.269.344.192**	**34.951.589.593**
111	1. Tiền		22.239.933.233	12.915.534.799
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.029.410.959	22.036.054.794
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**54.356.611.175**	**51.451.063.795**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		6.764.115.000	6.764.115.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5.278.207.107)	(4.904.276.857)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		53.549.203.282	50.269.725.652
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(678.500.000)	(678.500.000)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**159.200.258.429**	**164.872.349.105**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	90.051.755.334	103.733.766.692
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	40.479.454.114	13.124.742.061
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	30.261.431.032	52.235.346.508
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(1.592.382.051)	(4.221.506.156)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**9**	**457.600.550.800**	**417.381.131.209**
141	1. Hàng tồn kho		457.600.550.800	417.381.131.209
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**13.276.863.657**	**5.181.308.143**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	3.028.452.623	1.202.269
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.982.091.581	3.913.786.421
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.266.319.453	1.266.319.453

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**868.753.411.595**	**949.874.695.860**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**163.647.779.671**	**171.528.624.103**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	3.951.952.981	5.865.791.413
215	2. Phải thu dài hạn khác	7	165.662.832.690	165.662.832.690
216	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7	(5.967.006.000)	-
220	**II. Tài sản cố định**		**20.106.785.740**	**21.667.352.994**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	20.083.495.410	21.624.246.000
222	*- Nguyên giá*		*31.116.024.242*	*31.085.607.575*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(11.032.528.832)*	*(9.461.361.575)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	23.290.330	43.106.994
228	*- Nguyên giá*		*394.728.000*	*394.728.000*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(371.437.670)*	*(351.621.006)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**163.952.878.279**	**168.159.302.500**
241	- Nguyên giá		180.845.960.895	182.210.385.042
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(16.893.082.616)	(14.051.082.542)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**61.657.493.903**	**61.657.493.903**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	61.657.493.903	61.657.493.903
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**444.587.436.263**	**514.597.329.273**
261	1. Đầu tư vào công ty con		294.750.150.930	298.985.825.877
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		223.177.834.947	263.942.160.000
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.051.540.000	14.051.540.000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(87.392.089.614)	(62.382.196.604)
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**14.801.037.739**	**12.264.593.087**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	14.801.037.739	12.264.593.087
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.587.457.039.848**	**1.623.712.137.705**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**780.815.003.334**	**731.850.007.160**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**551.062.970.692**	**604.970.502.685**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	62.205.872.817	62.206.429.505
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	29.746.220.296	30.173.188.717
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		656.640.000	656.640.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	481.942.222	456.658.593
315	5. Phải trả người lao động		1.702.041.999	2.198.654.033
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	67.355.192.140	74.999.286.179
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		-	46.363.636
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	20	211.585.442.104	175.239.669.772
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	177.231.629.218	258.895.622.354
323	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		97.989.896	97.989.896
330	**II. Nợ dài hạn**		**229.752.032.642**	**126.879.504.475**
338	1. Phải trả dài hạn khác	20	46.023.404.475	46.018.404.475
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	183.728.628.167	80.861.100.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**21**	**806.642.036.514**	**891.862.130.545**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**		**806.642.036.514**	**891.862.130.545**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		840.839.760.000	840.839.760.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*840.839.760.000*	*840.839.760.000*
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(34.197.723.486)	51.022.370.545
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*51.022.370.545*	*40.042.796.610*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*(85.220.094.031)*	*10.979.573.935*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.587.457.039.848**	**1.623.712.137.705**

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III/2026	Quý III/2025	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**5.049.637.546**	**27.800.390.922**	**8.402.566.928**	**173.380.037.035**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**5.049.637.546**	**27.800.390.922**	**8.402.566.928**	**173.380.037.035**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**23**	**9.238.950.080**	**19.862.053.666**	**22.845.304.421**	**109.647.003.553**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**(4.189.312.534)**	**7.938.337.256**	**(14.442.737.493)**	**63.733.033.482**
21	**6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	24	1.040.870.787	3.816.237.749	1.733.429.509	11.358.175.208
23	8. Chi phí tài chính	25	24.296.542.682	10.921.550.365	53.031.163.147	37.093.040.159
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*1.565.543.102*	*5.576.073.205*	*17.683.203.287*	*19.154.266.858*
25	9. Chi phí bán hàng	26	619.831.362	1.759.694.392	840.782.075	21.744.141.797
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	6.733.126.524	4.717.854.904	20.197.134.775	14.482.741.031
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(34.797.942.315)**	**(5.644.524.656)**	**(86.778.387.981)**	**1.771.285.703**
31	12. Thu nhập khác	28	790.081.815	637.003.438	1.753.444.246	1.656.974.658
32	13. Chi phí khác	29	93.141.157	43.798.727	195.150.296	1.703.240.775
40	**14. Lợi nhuận khác**		**696.940.658**	**593.204.711**	**1.558.293.950**	**(46.266.117)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(34.101.001.657)**	**(5.051.319.945)**	**(85.220.094.031)**	**1.725.019.586**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III/2026	Quý III/2025	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		-	1.025.127.302	-	5.645.459.182
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**(34.101.001.657)**	**(6.076.447.247)**	**(85.220.094.031)**	**(3.920.439.596)**

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***(85.220.094.031)***	***1.725.019.586***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.432.983.995	4.496.460.950
03	- Các khoản dự phòng		28.721.705.155	17.483.656.272
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(1.733.429.509)	(11.358.175.208)
06	- Chi phí đi vay		17.683.203.287	19.154.266.858
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(36.115.631.103)***	***31.501.228.458***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		4.428.536.396	(20.582.290.211)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(38.854.995.444)	95.596.889.507
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		30.253.821.849	(58.486.807.551)
12	- Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ		(5.563.695.006)	3.215.364.900
14	- Chi phí đi vay đã trả		(20.175.563.993)	(18.656.640.126)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(223.417.926)	(1.988.735.758)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(66.250.945.227)***	***30.599.009.219***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(30.416.667)	(843.224.888)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(25.000.000.000)	(17.550.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		23.095.412.278	7.000.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(4.694.000.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.000.000.000	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.300.169.184	5.128.113.676
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***44.365.164.795***	***(10.959.111.212)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		160.947.628.167	45.876.982.191
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(139.744.093.136)	(92.599.582.191)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***21.203.535.031***	***(46.722.600.000)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(682.245.401)**	**(27.082.701.993)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**34.951.589.593**	**102.964.405.114**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**34.269.344.192**	**75.881.703.121**

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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 8 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza , số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc của Công ty

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Tầng 3, tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt, phường Thuận Hóa, Thành phố Huế	99,99%	99,99%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên	100%	100%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	55%	55%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
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	76,92%	76,92%	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục
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	64%	64%	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục
Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	79,71%	79,71%	Dịch vụ viễn thông

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất..

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

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

2.4 . 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.

2.5 . 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 Công ty 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 Công ty 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 năm tài chính 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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty 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 con

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con 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 Công ty tại công ty con.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 Công ty 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 của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức 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 bên được đầu tư với 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 vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

2.6 . Các khoản nợ 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

2.7 . 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.
- Hàng hóa bất động sản (là các bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty): 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 khác: 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.

2.8 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 07 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

2.9 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là các căn hộ khách sạn, shophouse thuộc sở hữu của Công ty. 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 Công ty 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 năm.

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 như sau:

- Căn hộ khách sạn	44 năm
- Shophouse	44 năm
- Bất động sản đầu tư khác	25 - 50 năm

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

2.10 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11 . Chi phí chờ phân bổ

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

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Công cụ, dụng cụ
  Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.
- Chi phí bán hàng dự án
  Chi phí bán hàng dự án (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thưởng bán hàng,...) được phân bổ vào chi phí tương ứng số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong năm.

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

2.13 . Vay

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

2.14 . Chi phí đi vay

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

2.15 . Chi phí phải trả

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 và các khoản phải trả khác như chi phí lãi vay phải trả,... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

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

2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.17 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua
- Công ty 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;
- Công ty 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.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

Khách hàng ký hợp đồng mua bán thuộc Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang 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 cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm Doanh thu cho thuê shophouse, thuê hầm, thuê mặt bằng và cơ sở vật chất,... được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.18 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.19 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn.
  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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

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

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

b. Thuế suất thuế TNDN hiện hành
Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN 20%

2.21 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.22 . Các bên liên quan

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

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

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

2.23 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận 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 của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	565.089.020	1.558.387
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.565.831.305	12.804.586.810
Tiền gửi tại Công ty chứng khoán	109.012.908	109.389.602
Các khoản tương đương tiền	12.029.410.959	22.036.054.794
	34.269.344.192	**34.951.589.593**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu các khách Dự án BĐS	***90.051.755.334***	***(213.477.095)***	***103.733.766.692***	***(213.477.095)***
- Dự án Đa Hội	8.692.247.980	-	8.692.247.980	-
- Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	37.448.116.794	-	38.346.648.816	-
- Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	23.692.017.095	-	31.111.609.245	-
- Các khách hàng	20.219.373.465	(213.477.095)	25.583.260.651	(213.477.095)
	90.051.755.334	**(213.477.095)**	**103.733.766.692**	**(213.477.095)**
b. Dài hạn				
Phải thu các khách Dự án BĐS	***3.951.952.981***	***-***	***5.865.791.413***	***-***
- Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	3.951.952.981	-	5.865.791.413	-
	3.951.952.981	**-**	**5.865.791.413**	**-**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Đô thị HLC	24.436.323.215	-	-	-
- Công ty CP tư vấn và đầu tư 3S Việt	933.268.887	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Đầu tư và Công nghệ Xây dựng IBST	989.833.304	-	-	-
- Công ty CP tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam	-	-	1.743.437.500	-
- Các nhà cung cấp khác	14.120.028.708	(1.129.631.000)	11.381.304.561	(1.129.631.000)
	40.479.454.114	**(1.129.631.000)**	**13.124.742.061**	**(1.129.631.000)**

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	7.950.429.764	-	12.966.725.578	-
- Ký cược, ký quỹ	4.282.943.582	-	11.477.283.582	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái	-	-	*7.194.490.000*	-
+ Đối tượng khác	*4.282.943.582*		*4.282.793.582*	-
- Phải thu khác	18.028.057.686	(249.543.956)	27.791.337.348	(2.878.668.061)
+ *Lãi cho vay*	-	-	*941.629.583*	-
+ *Thuế TNDN tạm nộp 1% của BĐS*	*5.067.916.742*	-	*4.844.498.816*	-
+ *Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ*	*1.893.128.650*	-	*8.177.280.219*	-
+ *Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên*	*6.000.000.000*	-	-	-
+ *Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn*	-	-	*7.944.624.105*	*(1.994.624.105)*
+ *Phải thu khác*	*5.067.012.294*	*(249.543.956)*	*5.883.304.625*	*(884.043.956)*
	30.261.431.032	**(249.543.956)**	**52.235.346.508**	**(2.878.668.061)**
b. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	2.041.250.000	-	2.041.250.000	-
- Phải thu khác	163.621.582.690	(5.967.006.000)	163.621.582.690	-
+ *Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - phải thu về hợp tác kinh doanh (*)*	*132.463.444.960*	-	*132.463.444.960*	-
+ *Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala*	*12.000.000.000*	*(5.967.006.000)*	*12.000.000.000*	-
+ *Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên*	*19.158.137.730*	-	*19.158.137.730*	-
	165.662.832.690	**(5.967.006.000)**	**165.662.832.690**	**-**

(*) 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.

8 . NỢ XẤU

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Sông Đà 11	110.000.000	-	110.000.000	-
- Takaaki Iwai	98.477.095	-	98.477.095	-
- Công ty CP Đầu tư DPA	-	-	634.500.000	-
- Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	-	-	1.994.624.105	-
- Các khách hàng khác	1.383.904.956	-	1.383.904.956	-
	1.592.382.051	**-**	**4.221.506.156**	**-**

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	337.096.224.862	-	296.209.880.055	-
+ Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	*117.722.175.665*	-	*117.083.886.908*	-
+ Dự án The Parc One (OCT5) - Bắc Giang	*105.928.273.335*	-	*71.964.487.809*	-
+ Dự án Apec Golden Place Lạng Sơn	*95.742.901.488*	-	*88.875.231.418*	-
+ Dự án KĐT số 5 Phường Túc Duyên	*1.057.794.210*	-	*1.057.794.210*	-
+ Các dự án khác	*16.645.080.164*	-	*17.228.479.710*	-
- Thành phẩm	108.027.275.615	-	108.677.844.486	-
+ Dự án Mandala Phú Yên	*102.501.546.404*	-	*102.869.022.240*	-
+ Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT8)	*5.525.729.211*	-	*5.808.822.246*	-
- Hàng hóa	12.477.050.323	-	12.493.406.668	-
	457.600.550.800	**-**	**417.381.131.209**	**-**

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Xây dựng cơ bản dở dang	**61.657.493.903**	**61.657.493.903**
+ Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	*58.700.637.271*	*58.700.637.271*
+ Dự án khác	*2.956.856.632*	*2.956.856.632*
	61.657.493.903	**61.657.493.903**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính	**Cộng**
	VND	**VND**
Nguyên giá TSCĐ		
Số dư đầu năm	394.728.000	394.728.000
Số dư cuối năm	**394.728.000**	**394.728.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	351.621.006	351.621.006
- Khấu hao trong năm	*19.816.664*	19.816.664
Số dư cuối năm	**371.437.670**	**371.437.670**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	43.106.994	43.106.994
Tại ngày cuối năm	**23.290.330**	**23.290.330**

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà	**Cơ sở hạ tầng**	**Cộng**
	VND	**VND**	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.144.017.441	179.066.367.601	182.210.385.042
- Giảm khác	*(1.364.424.147)*	-	(1.364.424.147)
Số dư cuối năm	**1.779.593.294**	**179.066.367.601**	**180.845.960.895**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	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 cuối năm	**139.470.615**	**16.753.612.001**	**16.893.082.616**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	2.957.356.703	165.201.945.797	168.159.302.500
Tại ngày cuối năm	**1.640.122.679**	**162.312.755.600**	**163.952.878.279**

14 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	1.202.269
- Phí cấp quyền khai thác khoáng sản - Dự án OCT5	202.644.506	
- Lợi nhuận cam kết trả trước	2.825.808.117	-
	3.028.452.623	**1.202.269**
b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	91.944.969	55.617.651
- Chi phí hoa hồng mua giới, thưởng bán hàng	14.693.467.770	12.187.725.436
+ *Dự án The Parc One (Tòa OCT5)*	*2.553.652.371*	-
+ *Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)*	*11.884.533.226*	*11.932.443.263*
+ *Các dự án khác*	*255.282.173*	*255.282.173*
- Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	15.625.000	21.250.000
	14.801.037.739	**12.264.593.087**

15 . VAY

Xem chi tiết Phụ lục 03.

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	585.324.518	585.324.518	433.137.862	433.137.862
- Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	840.713.702	840.713.702	335.484.262	335.484.262
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	43.768.177.551	43.768.177.551	43.740.263.983	43.740.263.983
- Công ty TNHH Nguyên Lâm	3.296.213.861	3.296.213.861	-	-
- Đối tượng khác	13.715.443.185	13.715.443.185	17.697.543.398	17.697.543.398
	62.205.872.817	**62.205.872.817**	**62.206.429.505**	**62.206.429.505**

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Dự án Đa Hội	4.773.842.067	4.773.842.067
- Dự án Phú Yên	24.634.591.193	25.061.559.614
- Dự án Mũi Né	337.787.036	337.787.036
	29.746.220.296	**30.173.188.717**

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 04.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	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 (OCT8)	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
- Trích trước chi phí lãi vay phải trả	9.757.478.340	12.249.839.046
- Trích trước phí thu xếp vốn	1.745.974.200	-
	67.355.192.140	**74.999.286.179**

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	240.823.237	253.474.719
- Phải trả BHXH, BHYT, BHTN	745.500	83.120
- Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào 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 Mandala 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 Aquapark Bắc Giang (OCT8)	*1.413.841.784*	*1.413.841.784*
+ Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh	*10.059.389.211*	*10.059.389.211*
+ Dự án The Parc One (OCT5) - Bắc Giang	*12.763.259.630*	-
- Nhận đặt cọc mua nội thất Dự Án Mũi Né	112.370.000	112.370.000
- Thu hộ phí bảo trì	24.466.204.164	24.279.294.122
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.470.000.000	1.105.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	42.682.959.466	20.584.804.649
+ Công ty CP Đầu tư Quốc Tế Dubai	*40.796.263.014*	*19.996.263.014*
+ Công ty CP Apec Finance	*1.313.781.356*	-
+ Phải trả khác	*572.915.096*	*588.541.635*
	211.585.442.104	**175.239.669.772**
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	163.398.999	158.398.999
- Công ty Cổ phần BĐS An Phát Land	45.860.005.476	45.860.005.476
	46.023.404.475	**46.018.404.475**

(*) 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.

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**840.839.760.000**	**40.042.796.610**	**880.882.556.610**
Lỗ trong kỳ trước	-	(3.920.439.596)	(3.920.439.596)
Số dư cuối kỳ trước	**840.839.760.000**	**36.122.357.014**	**876.962.117.014**
Số dư đầu kỳ này	**840.839.760.000**	**51.022.370.545**	**891.862.130.545**
Lỗ trong kỳ này	-	(85.220.094.031)	(85.220.094.031)
Số dư cuối kỳ này	**840.839.760.000**	**(34.197.723.486)**	**806.642.036.514**

b. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84.083.976	84.083.976
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	84.083.976	84.083.976
- *Cổ phiếu phổ thông*	*84.083.976*	*84.083.976*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84.083.976	84.083.976
- *Cổ phiếu phổ thông*	*84.083.976*	*84.083.976*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

22 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Doanh thu bán Bất động sản	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	402.781.000	465.252.866
	8.402.566.928	**173.380.037.035**

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Giá vốn bán 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 khác	72.437.845	395.908.687
	22.845.304.421	**109.647.003.553**

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.733.429.509	11.358.175.208
	1.733.429.509	**11.358.175.208**

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	17.683.203.287	19.154.266.858
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	31.350.829.260	17.483.656.272
Chi phí thu xếp vốn	3.997.130.600	417.067.400
Chi phí tài chính khác	-	38.049.629
	53.031.163.147	**37.093.040.159**

26 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	1.012.631
Chi phí dịch vụ mua ngoài	813.706.317	17.821.652.539
Chi phí khác bằng tiền	27.075.758	3.921.476.627
	840.782.075	**21.744.141.797**

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	23.364.769	23.227.131
Chi phí nhân công	15.992.235.454	11.288.380.276
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	27.801.436	30.831.545
Chi phí khấu hao tài sản cố định	219.680.678	231.240.464
Thuế, phí, và lệ phí	7.112.421	9.236.981
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.890.853.437	1.886.305.828
Chi phí khác bằng tiền	1.036.086.580	1.013.518.806
	20.197.134.775	**14.482.741.031**

28 . THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Thu tiền phạt hợp đồng chậm thanh toán, phí chuyển nhượng căn hộ	1.212.853.998	655.026.474
Thu nhập khác	540.590.248	1.001.948.184
	1.753.444.246	**1.656.974.658**

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí không được trừ	195.150.296	1.015.948.216
Các khoản bị phạt	-	500.000.000
Chi phí khác	-	187.292.559
	195.150.296	**1.703.240.775**

30 . THÔNG TIN KHÁC

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 đã được Công ty lập.

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

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính năm trước	Số liệu trình bày lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ				
- Các khoản tương đương tiền	112	22.000.000.000	22.036.054.794	36.054.794
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	41.315.412.278	50.269.725.652	8.954.313.374
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(678.500.000)	(678.500.000)
- Phải thu về cho vay dài hạn	135	8.678.500.000	-	(8.678.500.000)
- Phải thu ngắn hạn khác	136	52.547.214.676	52.235.346.508	(311.868.168)
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(2.270.882.051)	(1.592.382.051)	678.500.000
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		656.640.000	656.640.000
- Phải trả ngắn hạn khác	319	175.896.309.772	175.239.669.772	(656.640.000)

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	**30.720.000.000**	**-**	**41.315.412.278**	**-**
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng	30.720.000.000	-	41.315.412.278	-
- Lãi dự thu	21.886.028		275.813.374	-
Cho vay	**21.178.500.000**	**(678.500.000)**	**8.678.500.000**	**(678.500.000)**
- Công ty CP Viễn thông MERA AI	14.500.000.000	-	8.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và dịch vụ y tế nghỉ dưỡng Mandala	6.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP Chứng Khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	(678.500.000)	678.500.000	(678.500.000)
- Lãi dự thu	1.628.817.254	-	-	-
	53.549.203.282	**(678.500.000)**	**50.269.725.652**	**(678.500.000)**

b. 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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- 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 TMCP 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)
	6.764.115.000	**1.485.907.893**	**(5.278.207.107)**	**6.764.115.000**	**1.859.838.143**	**(4.904.276.857)**

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	***294.750.150.930***	***226.001.370.298***	***(68.748.780.632)***	***298.985.825.877***	***251.992.983.908***	***(46.992.841.969)***
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	168.980.000.000	128.736.955.466	(40.243.044.534)	168.980.000.000	144.922.260.934	(24.057.739.066)
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	14.730.019.069	-	(14.730.019.069)	18.965.694.016	-	(18.965.694.016)
Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	77.112.500.000	77.112.500.000	-	77.112.500.000	77.112.500.000	-
Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	4.480.000.000	1.928.291.514	(2.551.708.486)	4.480.000.000	2.821.160.512	(1.658.839.488)
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Giáo dục UEP	500.000.000	42.386.224	(457.613.776)	500.000.000	165.999.799	(334.000.201)
Công ty CP Viễn thông MERA AI	28.947.631.861	18.181.237.094	(10.766.394.767)	28.947.631.861	26.971.062.663	(1.976.569.198)
Đầu tư vào công ty liên kết	***223.177.834.947***	***214.034.525.965***	***(9.143.308.982)***	***263.942.160.000***	***258.052.805.365***	***(5.889.354.635)***
Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi	191.942.160.000	187.034.525.965	(4.907.634.035)	191.942.160.000	186.052.805.365	(5.889.354.635)
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	27.000.000.000	27.000.000.000	-	72.000.000.000	72.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	4.235.674.947	-	(4.235.674.947)	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	***14.051.540.000***	***4.551.540.000***	***(9.500.000.000)***	***14.051.540.000***	***4.551.540.000***	***(9.500.000.000)***
Công ty CP 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 CP 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 CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	4.551.540.000	4.551.540.000	-	4.551.540.000	4.551.540.000	-
	531.979.525.877	**444.587.436.263**	**(87.392.089.614)**	**576.979.525.877**	**514.597.329.273**	**(62.382.196.604)**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Tầng 3, tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt, phường Thuận Hóa, Thành phố Huế	99,99%	99,99%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên	100,00%	100,00%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	55,00%	55,00%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
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	76,92%	76,92%	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục
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	64,00%	64,00%	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục
Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	79,71%	79,71%	Dịch vụ viễn thông
Công ty liên kết				
Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi	Thôn Mớ Đá, Xã Kim Bôi, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	48,47%	48,47%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Hà Nội, Việt Nam	18,00%	18,00%	Xây dựng nhà để ở
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Hà Nội, Việt Nam	25,10%	25,10%	Kinh doanh nội thất
Đơn vị khác				
Công ty CP Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Hà Nội, Việt Nam	19,00%	19,00%	Quản lý vận hành bất động sản
Công ty CP Quản lý Khách Sạn và Dịch Vụ Mandala	Tầng M, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Hà Nội, Việt Nam	19,00%	19,00%	Quản lý, vận hành khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	Số 156 ngõ Xã Đàn II, Phường Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam	5,20%	5,20%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản

Cam kết góp vốn

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

Tên công ty	Số vốn Công ty cam kết góp	Số đã góp tại 30/06/2026	Số còn phải góp
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	357.500.000.000	77.112.500.000	280.387.500.000
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vu 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

Phụ lục 02 : 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	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	18.238.988.174	6.455.527.375	1.788.246.728	468.485.516	4.134.359.782	31.085.607.575
- Mua trong năm	-	-	-	*30.416.667*	-	*30.416.667*
Số dư cuối năm	**18.238.988.174**	**6.455.527.375**	**1.788.246.728**	**498.902.183**	**4.134.359.782**	**31.116.024.242**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	5.927.671.152	225.891.183	1.287.259.219	468.485.516	1.552.054.505	9.461.361.575
- Khấu hao trong năm	*683.962.056*	*387.017.982*	*134.118.504*	*2.289.426*	*363.779.289*	*1.571.167.257*
Số dư cuối năm	**6.611.633.208**	**612.909.165**	**1.421.377.723**	**470.774.942**	**1.915.833.794**	**11.032.528.832**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	12.311.317.022	6.229.636.192	500.987.509	-	2.582.305.277	21.624.246.000
Tại ngày cuối năm	**11.627.354.966**	**5.842.618.210**	**366.869.005**	**28.127.241**	**2.218.525.988**	**20.083.495.410**

Phụ lục 03 : VAY

	01/01/2026		Trong năm		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	***150.979.522.354***	***150.979.522.354***	***53.040.600.000***	***56.379.200.000***	***147.640.922.354***	***147.640.922.354***
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND	67.000.000.000	67.000.000.000	-	45.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000
- Công ty Cổ phần APEC Land Huế	70.857.622.354	70.857.622.354	-	-	70.857.622.354	70.857.622.354
- Vay ngắn hạn các cá nhân	13.121.900.000	13.121.900.000	53.040.600.000	11.379.200.000	54.783.300.000	54.783.300.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	***107.916.100.000***	***107.916.100.000***	***5.039.500.000***	***83.364.893.136***	***29.590.706.864***	**29.590.706.864**
- Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân	107.916.100.000	107.916.100.000	5.039.500.000	83.364.893.136	29.590.706.864	29.590.706.864
	258.895.622.354	**258.895.622.354**	**58.080.100.000**	**139.744.093.136**	**177.231.629.218**	**177.231.629.218**
b. Vay dài hạn						
- Vay dài hạn các cá nhân	188.777.200.000	188.777.200.000	87.035.493.136	83.364.893.136	192.447.800.000	192.447.800.000
- Vay dài hạn các ngân hàng	-	-	20.871.535.031	-	20.871.535.031	20.871.535.031
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Cầu Giấy	-	-	*19.070.742.530*	-	*19.070.742.530*	*19.070.742.530*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đông Anh	-	-	*1.800.792.501*	-	*1.800.792.501*	*1.800.792.501*
	188.777.200.000	**188.777.200.000**	**107.907.028.167**	**83.364.893.136**	**213.319.335.031**	**213.319.335.031**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(107.916.100.000)	(107.916.100.000)	(5.039.500.000)	(83.364.893.136)	(29.590.706.864)	(29.590.706.864)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**80.861.100.000**	**80.861.100.000**			**183.728.628.167**	**183.728.628.167**

Phụ lục 04 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026		Trong năm		30/09/2026	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng	1.266.319.453	301.173.776	1.713.188.664	2.014.362.440	1.266.319.453	-
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	155.484.817	1.780.399.573	1.505.660.443	-	430.223.947
- Các loại thuế khác	-	-	341.168.280	289.450.005	-	51.718.275
	1.266.319.453	**456.658.593**	**3.834.756.517**	**3.809.472.888**	**1.266.319.453**	**481.942.222**

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

INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

ASIA - PACIFIC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

For the accounting period from 01/01/2026 to 30/09/2026

CONTENTS

	Page
Report of the Board of General Directors	03 - 04
Interim Separate financial statements	05 - 35
Interim Separate Statement of Financial position	05 - 07
Interim Separate Statement of Income	08 - 09
Interim Separate Statement of Cash flows	10
Notes to the Interim Separate Financial Statements	11 - 35

REPORT OF THE BOARD OF LEGAL REPRESENTATIVES

The Board of Legal Representatives of Asia - Pacific Investment Joint Stock Company (the "Company") presents its report and the Company's Interim Separate financial statements the accounting period from 01/01/2026 to 30/09/2026.

THE COMPANY

Asia Pacific 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 22 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 Aug 2025 regarded the change in headquarters address Company.

The Company's head office is located at 3rd Floor, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa ward, Hanoi city, Viet Nam.

BOARD OF MANAGEMENT, BOARD OF GENERAL DIRECTORSS AND BOARD OF

The members of the Board of Management during the fiscal year and to the reporting date are:

Mr.	Nguyen Manh Cuong	Chairman	Appointed on 10 June 2026
Mr.	Nguyen Duc Quan	Member	Appointed on 10 May 2024
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

The member of the Board of Directors and Chief Accountant during the fiscal year and to the reporting date are:

Ms.	Nguyen Phuong Dung	General Director	Appointed on 1 Apr 2024
Ms.	Tran Thuy Ha	Chief Accountant	Appointed on 1 July 2025

The members of the Board of Supervision are:

Ms.	Nguyen Thi Ngoc Ha	Head	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

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the period and until the preparation of these Financial Statements is Ms. Nguyen Phuong Dung – General Director.

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of General Directors is responsible for the Interim Separate financial statements which give a true and fair view of the financial position of the Company, its operating results and its cash flows for the year. In preparing those Interim Separate financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of General Directors and Board of Management to ensure the preparation and presentation of Interim Separate financial statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Interim Separate financial statements;

- Prepare and present the Interim Separate financial statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of Interim Separate financial statements;

- Prepare the Interim Separate financial statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of General Directors is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Interim Separate financial statements comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

We, The Board of General Directors, confirm that the Interim Separate financial statements give a true and fair view of the financial position at 30 September 2026, its operation results and cash flows for the period 2026 from 01 January 2026 to 30 September 2026 of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Interim Separate financial statements.

On behalf of the Board of General Directors

M.S.D.N: 0102000759 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyen Phuong Dung
Legal Representative
Hanoi, 29 Octobor 2026

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2026

Code	ASSETS	Note	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**718,703,628,253**	**673,837,441,845**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**3**	**34,269,344,192**	**34,951,589,593**
111	1. Cash		22,239,933,233	12,915,534,799
112	2. Cash equivalents		12,029,410,959	22,036,054,794
120	**II. Short-term investments**	**4**	**54,356,611,175**	**51,451,063,795**
121	1. Trading securities		6,764,115,000	6,764,115,000
122	2. Provision for diminution in value of trading securities		(5,278,207,107)	(4,904,276,857)
123	3. Held - to - maturity investments		53,549,203,282	50,269,725,652
124	4. Provision for short-term investments held to maturity		(678,500,000)	(678,500,000)
130	**III. Short-term receivable**		**159,200,258,429**	**164,872,349,105**
131	1. Short-term trade receivables	5	90,051,755,334	103,733,766,692
132	2. Short-term prepayments to suppliers	6	40,479,454,114	13,124,742,061
135	3. Other short-term receivables	7	30,261,431,032	52,235,346,508
136	4. Provision for short-term doubtful debts	8	(1,592,382,051)	(4,221,506,156)
140	**IV. Inventories**	**9**	**457,600,550,800**	**417,381,131,209**
141	1. Inventories		457,600,550,800	417,381,131,209
160	**V. Other short-term assets**		**13,276,863,657**	**5,181,308,143**
161	1. Short - term prepaid expenses	14	3,028,452,623	1,202,269
162	2. Deductible VAT		8,982,091,581	3,913,786,421
153	3. Taxes and other receivables from State budget	18	1,266,319,453	1,266,319,453

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2026
(Continued)

200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**868,753,411,595**	**949,874,695,860**
210	**I. Long-term receivables**		**163,647,779,671**	**171,528,624,103**
211	1. Long-term trade receivables	5	3,951,952,981	5,865,791,413
215	2. Other long-term receivables	7	165,662,832,690	165,662,832,690
216	3. Provision for long-term doubtful debts	7	(5,967,006,000)	-
220	**II. Fixed assets**		**20,106,785,740**	**21,667,352,994**
221	1. Tangible fixed assets	11	20,083,495,410	21,624,246,000
222	*- Historical costs*		*31,116,024,242*	*31,085,607,575*
223	*- Accumulated depreciation*		*(11,032,528,832)*	*(9,461,361,575)*
227	2. Intangible fixed assets	12	23,290,330	43,106,994
228	*- Historical costs*		*394,728,000*	*394,728,000*
229	*- Accumulated amortization*		*(371,437,670)*	*(351,621,006)*
240	**III. Investment properties**	**13**	**163,952,878,279**	**168,159,302,500**
241	- Historical costs		180,845,960,895	182,210,385,042
242	- Accumulated depreciation		(16,893,082,616)	(14,051,082,542)
250	**IV. Long-term assets in progress**		**61,657,493,903**	**61,657,493,903**
252	1. Construction in progress	10	61,657,493,903	61,657,493,903
260	**V. Long - term investments**	**4**	**444,587,436,263**	**514,597,329,273**
261	1. Investment in subsidiaries		294,750,150,930	298,985,825,877
262	2. Investments in joint ventures and associates		223,177,834,947	263,942,160,000
263	3. Equity investments in other entities		14,051,540,000	14,051,540,000
264	4. Provision for devaluation of long-term investments		(87,392,089,614)	(62,382,196,604)
270	**VI. Other long-term assets**		**14,801,037,739**	**12,264,593,087**
271	1. Long-term prepaid expenses	14	14,801,037,739	12,264,593,087
280	**TOTAL ASSETS**		**1,587,457,039,848**	**1,623,712,137,705**

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2026
(Continued)

Code	CAPITAL	Note	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C. LIABILITIES**		**780,815,003,334**	**731,850,007,160**
310	**I. Current liabilities**		**551,062,970,692**	**604,970,502,685**
311	1. Short-term trade payables	16	62,205,872,817	62,206,429,505
312	2. Short-term prepayments from customers	17	29,746,220,296	30,173,188,717
313	3. Dividends and profits payable		656,640,000	656,640,000
314	4. Taxes and other payables to State budget	18	481,942,222	456,658,593
315	5. Payables to employees		1,702,041,999	2,198,654,033
316	6. Short-term accrued expenses	19	67,355,192,140	74,999,286,179
319	7. Short-term unearned revenue		-	46,363,636
320	8. Other short-term payables	20	211,585,442,104	175,239,669,772
321	9. Short-term borrowings and finance lease liabilities	15	177,231,629,218	258,895,622,354
323	10. Bonus and welfare fund		97,989,896	97,989,896
330	**II. Non-current liabilities**		**229,752,032,642**	**126,879,504,475**
338	1. Other long-term payables	20	46,023,404,475	46,018,404,475
339	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	15	183,728,628,167	80,861,100,000
400	**D. OWNER'S EQUITY**	**21**	**806,642,036,514**	**891,862,130,545**
410	**I. Owner's equity**		**806,642,036,514**	**891,862,130,545**
411	1. Contributed capital		840,839,760,000	840,839,760,000
411a	*Ordinary shares with voting rights*		840,839,760,000	840,839,760,000
420	2. Retained earnings		(34,197,723,486)	51,022,370,545
420a	*Retained earnings accumulated till the end of the previous year*		*51,022,370,545*	*40,042,796,610*
420b	*Retained earnings of the current year*		*(85,220,094,031)*	*10,979,573,935*
440	**TOTAL CAPITAL**		**1,587,457,039,848**	**1,623,712,137,705**

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

Hanoi, 29 Octobor 2026

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF INCOME

the accounting period from 01/01/2026 to 30/09/2026

Code	ITEMS	Note	Quarter III/2026	Quarter III/2025	Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
					From 01/01/2026 to 30/09/2026	From 01/01/2025 to 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Revenue from sales of goods and rendering of services**	**22**	**5,049,637,546**	**27,800,390,922**	**8,402,566,928**	**173,380,037,035**
02	2. Revenue deductions		-	-	-	-
10	**3. Net revenues from sale of goods and rendering of services**		**5,049,637,546**	**27,800,390,922**	**8,402,566,928**	**173,380,037,035**
11	**4. Cost of goods sold**	**23**	**9,238,950,080**	**19,862,053,666**	**22,845,304,421**	**109,647,003,553**
20	**5. Gross profit from sales of goods and rendering services**		**(4,189,312,534)**	**7,938,337,256**	**(14,442,737,493)**	**63,733,033,482**
21	**6. Profit/Loss from the sale or disposal of investment property**		-	-	-	-
22	7. Financial income	24	1,040,870,787	3,816,237,749	1,733,429,509	11,358,175,208
23	8. Financial expense	25	24,296,542,682	10,921,550,365	53,031,163,147	37,093,040,159
24	*- In which : Interest expense*		1,565,543,102	5,576,073,205	*17,683,203,287*	*19,154,266,858*
25	9. Selling expense	26	619,831,362	1,759,694,392	840,782,075	21,744,141,797
26	10. General and administrative expense	27	6,733,126,524	4,717,854,904	20,197,134,775	14,482,741,031
30	**11. Net profits from operating activities**		**(34,797,942,315)**	**(5,644,524,656)**	**(86,778,387,981)**	**1,771,285,703**
31	12. Other income	28	790,081,815	637,003,438	1,753,444,246	1,656,974,658
32	13. Other expense	29	93,141,157	43,798,727	195,150,296	1,703,240,775
40	**14. Other profit**		**696,940,658**	**593,204,711**	**1,558,293,950**	**(46,266,117)**
50	**15. Total net profit before tax**		**(34,101,001,657)**	**(5,051,319,945)**	**(85,220,094,031)**	**1,725,019,586**

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF INCOME

the accounting period from 01/01/2026 to 30/09/2026

Code	ITEMS	Note	Quarter III/2026	Quarter III/2025	Accumulated from the beginning of the year to the end of the period From 01/01/2026 to 30/09/2026	Accumulated from the beginning of the year to the end of the period From 01/01/2025 to 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
51	16. Current corporate income tax expense		-	1,025,127,302	-	5,645,459,182
52	17. Deferred corporate income tax expense		-	-	-	-
60	**18. Profit after corporate income tax**		**(34,101,001,657)**	**(6,076,447,247)**	**(85,220,094,031)**	**(3,920,439,596)**

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

Hanoi, 29 Octobor 2026

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

the accounting period from 01/01/2026 to 30/09/2026
(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	***1. Profits before tax***		***(85,220,094,031)***	***1,725,019,586***
	2. Adjustments for :			
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		4,432,983,995	4,496,460,950
03	- Provisions		28,721,705,155	17,483,656,272
05	- Gains / losses from investment		(1,733,429,509)	(11,358,175,208)
06	- Interest expense		17,683,203,287	19,154,266,858
08	***3. Operating profit before changes in working capital***		***(36,115,631,103)***	***31,501,228,458***
09	- Increase or decrease in receivables		4,428,536,396	(20,582,290,211)
10	- Increase or decrease in inventories		(38,854,995,444)	95,596,889,507
11	- Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		30,253,821,849	(58,486,807,551)
12	- Increase or decrease in prepaid expenses		(5,563,695,006)	3,215,364,900
14	- Interest paid		(20,175,563,993)	(18,656,640,126)
15	- Corporate income tax paid		(223,417,926)	(1,988,735,758)
20	***Net cash flows from operating activities***		***(66,250,945,227)***	***30,599,009,219***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(30,416,667)	(843,224,888)
23	2. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(25,000,000,000)	(17,550,000,000)
24	3. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		23,095,412,278	7,000,000,000
25	4. Equity investments in other entities		-	(4,694,000,000)
26	5. Proceeds from equity investment in other entities		45,000,000,000	-
27	6. Interest and dividend received		1,300,169,184	5,128,113,676
30	***Net cash flows from investing activities***		***44,365,164,795***	***(10,959,111,212)***
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	1. Proceeds from borrowings		160,947,628,167	45,876,982,191
34	2. Repayment of principal		(139,744,093,136)	(92,599,582,191)
40	***Net cash flow from financing activities***		***21,203,535,031***	***(46,722,600,000)***
50	**Net cash flows in the year**		**(682,245,401)**	**(27,082,701,993)**
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the year**		**34,951,589,593**	**102,964,405,114**
70	**Cash and cash equivalents at the end of the year**	**3**	**34,269,344,192**	**75,881,703,121**

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

Hanoi, 29 Octobor 2026

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

the accounting period from 01/01/2026 to 30/09/2026

1 . GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Forms of Ownership

Asia Pacific 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 22 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 Aug 2025 regarded the change in headquarters address Company.

The Company's head office is located at Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Viet Nam.

Business field

The operating field of the Company is trading real estate.

Business activities

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

Structure of the Company

- **The Group's subsidiaries consolidated in Consolidated Financial Statements as at 30 September 2026 include:**

Name of Company	Address	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Principal activities
APEC Land Hue Joint Stock Company	3rd floor, 28 Ly Thuong Kiet Building, Thuan Hoa Ward, Hue city.	99.99%	99.99%	Investing, trading real estate
APEC Tuc Duyen Investment Joint Stock Company	Bac Nam Intersection, Group 22, Gia Sang Ward, Thai Nguyen Province	100%	100%	Investing, trading real estate
Dubai International Investment Joint Stock Company	Yen Ninh Road, Dong Hai Ward, Khanh Hoa Province	55%	55%	Investing, trading real estate
UEP Education Group Corporation	Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Viet Nam	76.92%	76.92%	Educational Support Services
E-academy Education Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Viet Nam	64%	64%	Educational Support Services
MERA AI Telecom Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Viet Nam	79.71%	79.71%	Telecommunications Services

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1 . Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 1 January and ends as at 31 December.
The Corporation maintains its accounting records in VND.

2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies
The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 by the Ministry of Finance and the Circular No. 202/2014/TT-BTC guiding the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System
The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. Financial Statements are prepared and presented in accordance with regulations of each standard and supplementary document as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3 . Basis for preparation of Financial Statements

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

2.4 . 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.

2.5 . Financial investments

Trading securities
Investments classified as trading securities are those held by the Company 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 Company 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 Company'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 Company 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 Company'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 Company 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 subsidiaries

Subsidiary

Subsidiary is an entity that is controlled by the Company. Control is the Company's power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

Initial recognition

Investments in subsidiaries are initially recognized at costs, including the cost of purchase or capital contributions plus other directly attributable transaction cost. In case of investment in non-monetary assets, the costs of the investment are recognized at the fair value of non-monetary assets at the arising time.

Dividends and profit of the periods prior to the purchase of investments are recorded as a decrease in value of such investments. Dividends and profit of the periods after the purchase of investments are recorded into the Company'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 impairment of investments in subsidiaries

Provision for impairment of investments in subsidiaries is made when the subsidiaries suffer from losses at the rate equal to the difference between the actual capital contributed by parties in subsidiaries and the actual owner's equity multiplying (x) the Company's rate of capital contribution over the total actual capital contributed by the parties in subsidiaries. If the subsidiaries are consolidated into Consolidated Financial Statements, the basis for impairment provision is the Consolidated Financial Statements.

Increases/ (decreases) in the provision for impairment of investments in subsidiaries are recorded into "Financial expenses".

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 Company 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 Company'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.

2.6 . 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 Company and customers who are independent to the Company.
• 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".

2.7 . 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 Company's normal operation period): Costs comprise expenses of land use right, direct costs and relevant general expenses incurred during construction investment of property.
- Other merchandises: 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 estimated based on the selling price of the inventory minus the estimated costs for completing the products and the estimated costs needed for their consumption.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the period is based on the excess of original cost of inventory over 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 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.

2.8 . Fixed assets, Finance lease fixed assets

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

Subsequent measurement after initial recognition

If these costs augment future economic benefits obtained from the use of tangible fixed assets are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental in their historical cost.

Other costs incurred after fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Interim Separate Statement of Income in the period in which the costs are incurred.

Fixed assets are depreciated (amortised) using the straight-line method over their estimated useful life as follows:

- Buildings, structures	20 - 50 years
- Machinery, equipment	05 - 15 years
- Vehicles, Transportation equipment	10 years
- Office equipment and furniture	03 years
- Land use rights	03 - 07 years
- Management software	03 - 05 years

2.9 . Investment properties

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.

Investment properties for lease operations are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount. Investment properties for lease operations are depreciated using the straight-line method with expected useful life as follows:

- Hotel apartment	44 years
- Shophouse	44 years
- Other investment properties	25 - 50 years

An item of owner-occupied property or inventories only becomes an investment property when its use has changed, evidenced by commencement of stopping using that item and starting to operate leasing for the third party or completing the construction period. The investment property is transferred to owner-occupied property or inventories only where it undergoes a change in use, evidenced by commencement of starting using the assets by owner or development with a view to sale. The transferring from investment property to owner-occupied property or inventories will not change the original cost and carrying amount of asset as at the date of transfer.

2.10 . Construction in progress

Construction-in-progress reflects the expenses (including relevant loan interest expenses following the accounting policies of the Company) 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.

2.11 . Prepaid expenses

The expenses incurred but related to operating results of several fiscal years are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following fiscal years.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each fiscal years should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Types of prepaid expenses of the Corporation include:

- Tools and supplies
  The original cost of tools and supplies is amortized using the straight-line method for the maximum period of 3 years;
- Project selling expenses
  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.

2.12 . Payables

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Corporation. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Separate Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.13 . Borrowings and finance lease liabilities

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings.

2.14 . Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the year, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs". Besides, regarding borrowings serving the construction of fixed assets and investment properties, the interests shall be capitalized even when the construction duration is under 12 months.

2.15 . Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period, regardless of whether the Corporation has received the invoice and other payables such as construction costs, operational costs, interest expenses, etc. which are recorded as operating expenses of the reporting year.

Provision for calculating the cost of goods sold for real estate products: This provision is calculated based on the difference between the estimated unit price cost of the goods sold (determined as a product) and the total actual costs incurred.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the year shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the period. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

2.16 . Owner's equity

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Share premium is recorded at the difference between the par value with costs directly attributable to the issuance of shares and issue price of shares (including the case of re-issuing treasury shares) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and costs directly attributable to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and costs directly attributable to the issuance of shares).

Retained earnings are used to present the Corporation's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profits appropriation or loss handling of the Corporation.

2.17 . Revenues

Rendering of services

Revenue from rendering of services shall be recognised when all the following conditions have been

- The amount of the revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The stage of the completion of the transaction at the end of the reporting period can be measured
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured

The stage of the completion of the transaction may be determined by evaluating the volume of work performed .

Revenue from sales of real estate

Revenue from the sales of real estate shall be recognised when all of the following conditions have been

- The construction of real estate has been completed and significant risks and rewards associated with the ownership of the real estate has been transferred to the buyer;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The cost incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Regarding the sale of real estates in which customers finish interior by themselves or the Company does at the customer's discretion, revenue is recorded when the rough construction is completed and handed over to customers.

Apartment Handover and Recovery Policy

Customers who sign a sales contract for the Apec Aqua Park Bac Giang Project will receive their apartment upon paying at least 30% of the apartment value (including VAT) and 2% maintenance fee. Customers can choose to pay in installments, up to a maximum of 100 months from the handover date. If the customer (buyer) fails to pay the principal and late payment interest for more than 30 days from the due date of each installment, or if the total payment delay exceeds 60 days, the Company has the right to send a written notice of contract termination and the Company has the right to sell the apartment to another customer without the buyer's consent.

Revenue from operating lease

Revenue from operating lease manly includes: rental income from shophouses, basements, premises,... , which are charged to income statement on a straight-line basis over the period of the leases under leasing contract.

Financial income

Revenue arising from interest and other financial incomes shall be recognised when the following two (2) conditions are simultaneously satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Corporation;
- The amount of the revenue can be measured reliably.

2.18 . Cost of goods sold

Cost of goods sold and services rendered are cost of finished goods, merchandises, materials sold or services rendered during the year, and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudence basis.

2.19 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:
- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Borrowing costs;
  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.

The above items are recorded by the total amount arising in the year without offsetting against financial income.

2.20 . Corporate income tax

a) Current corporate income tax expenses and Deferred corporate income tax expenses
Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the period and current corporate income tax rate.

Deferred corporate income tax expenses are determined based on deductible temporary differences, the taxable temporary differences and corporate income tax rate.

Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses are not offset against each other.

c) Current corporate income tax rate
For the fiscal period ended as at 31 December 2026, the Company applies the corparate income tax rate: 20%

2.21 . Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit or loss after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund and allowance for Board of Directors) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

2.22 . Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Interim Separate financial statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.23 . Segment information

A segment is a distinguishable component of the Corporation that is engaged in providing an individual or group of related products or services (business segment), or providing products or services within a particular economic environment (geographical segment). Each segment is subject to risks and returns that are different from other ones.

Segment information should be prepared in conformity with the accounting policies adopted for preparing and presenting the financial statements of the Corporation in order to help users of financial statements better understand and make more informed judgements about the Corporation as a whole.

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cash on hand	565,089,020	1,558,387
Demand deposits	21,565,831,305	12,804,586,810
Deposits at securities companies	109,012,908	109,389,602
Cash equivalents	12,029,410,959	22,036,054,794
	34,269,344,192	**34,951,589,593**

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

See details in Annex 01

5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	30/09/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Receivables customers project real estate	***90,051,755,334***	***(213,477,095)***	***103,733,766,692***	***(213,477,095)***
- Da Hoi Project	8,692,247,980	-	8,692,247,980	-
- Mandala Wyndham Phu Yen Project	37,448,116,794	-	38,346,648,816	-
- Apec Aqua Park Bac Giang Project	23,692,017,095	-	31,111,609,245	-
- Other customers	20,219,373,465	(213,477,095)	25,583,260,651	(213,477,095)
	90,051,755,334	**(213,477,095)**	**103,733,766,692**	**(213,477,095)**
b. Long-term				
Other parties	***3,951,952,981***	**-**	***5,865,791,413***	**-**
- Apec Aqua Park Bac Giang Project	3,951,952,981	-	5,865,791,413	-
	3,951,952,981	**-**	**5,865,791,413**	**-**

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	30/09/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- HLC Urban Development and Investment JSC.,	24,436,323,215	-	-	-
- 3S Viet Consultant and investment JSC.,	933,268,887	-	-	-
- IBST Construction Technology and Investment JSC.,	989,833,304	-	-	-
- Vietnam Investment Consulting and Construction Design JSC.,	-	-	1,743,437,500	-
- Other suppliers	14,120,028,708	(1,129,631,000)	11,381,304,561	(1,129,631,000)
	40,479,454,114	**(1,129,631,000)**	**13,124,742,061**	**(1,129,631,000)**

7 . OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	30/09/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a. Short-term				
- Advances	7,950,429,764	-	12,966,725,578	-
- Mortgages	4,282,943,582	-	11,477,283,582	-
+ Viet Thai Urban Investment and Construction Co., Ltd. - Deposit	-	-	*7,194,490,000*	-
+ Other deposits	*4,282,943,582*	-	*4,282,793,582*	-
- Other receivables	18,028,057,686	(249,543,956)	27,791,337,348	(2,878,668,061)
+ Loan interest	-	-	*941,629,583*	-
+ 1% CIT provisionally paid for property	*5,067,916,742*	-	*4,844,498,816*	-
+ Mandala Real Estate Management JSC. - Payments on behalf	*1,893,128,650*	-	*8,177,280,219*	-
+ Apec Thai Nguyen Investment JSC	*6,000,000,000*	-	-	-
+ Tu Son Environmental Treatment Co., Ltd	-	-	*7,944,624,105*	*(1,994,624,105)*
+ Other receivables	*5,067,012,294*	*(249,543,956)*	*5,883,304,625*	*(884,043,956)*
	30,261,431,032	**(249,543,956)**	**52,235,346,508**	**(2,878,668,061)**
b. Long-term				
- Mortgages	2,041,250,000	-	2,041,250,000	-
- Other receivables	163,621,582,690	(5,967,006,000)	163,621,582,690	-
+ Apec Group., JSC - Receivables from Business Cooperation Contract (*)	*132,734,536,987*	-	*132,734,536,987*	-
+ 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*	-
	165,662,832,690	**(5,967,006,000)**	**165,662,832,690**	**-**

(*) 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.

8 . DOUBTFUL DEBTS

	30/09/2026		01/01/2026	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
- Song Da No 11 JSC.	110,000,000	-	110,000,000	-
- Takaaki Iwai	98,477,095	-	98,477,095	-
- DPA Investment JSC.	-	-	634,500,000	-
- Tu Son Environmental Treatment Co., Ltd	-	-	1,994,624,105	-
- Other customers	1,383,904,956	-	1,383,904,956	-
	1,592,382,051	**-**	**4,221,506,156**	**-**

9 . INVENTORIES

	30/09/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Work in progress	337,096,224,862	-	296,209,880,055	-
+ *Da Hoi Industrial Park Project*	*117,722,175,665*	-	*117,083,886,908*	-
+ *The Parc One Project (OCT5) - Bac Giang*	*105,928,273,335*	-	*71,964,487,809*	-
+ *Golden Palace Lang Son Project*	*95,742,901,488*	-	*88,875,231,418*	-
+ *Urban Area No. 5 Project, Tuc Duyen Ward*	*1,057,794,210*	-	*1,057,794,210*	-
+ *Other projects*	*16,645,080,164*	-	*17,228,479,710*	-
- Finished goods	108,027,275,615	-	108,677,844,486	-
+ *Mandala Phu Yen Project*	*102,501,546,404*	-	*102,869,022,240*	-
+ *Aqua Park Bac Giang Project (OCT8 Building)*	*5,525,729,211*	-	*5,808,822,246*	-
- Goods	12,477,050,323	-	12,493,406,668	-
	457,600,550,800	**-**	**417,381,131,209**	**-**

10 . CONSTRUCTION IN PROGRESS

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Construction in progress	**61,657,493,903**	**61,657,493,903**
+ Thai Nguyen Plaza Project	*58,700,637,271*	*58,700,637,271*
+ Other projects	*2,956,856,632*	*2,956,856,632*
	61,657,493,903	**61,657,493,903**

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

See details in Annex 02

12 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Computer software	Total
	VND	VND
Historical cost		
Beginning balance	394,728,000	394,728,000
Ending balance of	**394,728,000**	**394,728,000**
Accumulated depreciation		
Beginning balance	351,621,006	351,621,006
- Depreciation for the year	*19,816,664*	*19,816,664*
Ending balance of	**371,437,670**	**371,437,670**
Net carrying amount		
Beginning balance	43,106,994	43,106,994
Ending balance	**23,290,330**	**23,290,330**

13 . INVESTMENT PROPERTIES

	Buildings and structures	Infrastructure	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
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 of	**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
- Depreciation for the year	*45,838,796*	*2,889,190,197*	*2,935,028,993*
- Other decrease	(93,028,919)	-	(93,028,919)
Ending balance of	**139,470,615**	**16,753,612,001**	**16,893,082,616**
Net carrying			
Beginning balance	1,640,122,679	162,312,755,600	163,952,878,279
Ending balance	**1,640,122,679**	**162,312,755,600**	**163,952,878,279**

14 . PREPAID EXPENSES

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Short-term		
- Dispatched tools and supplies	-	1,202,269
- Mineral exploitation licensing fee - OCT5 Project	202,644,506	-
- Guaranteed upfront profit	2,825,808,117	-
	3,028,452,623	**1,202,269**
b. Long-term		
- Dispatched tools and supplies	91,944,969	55,617,651
- Brokerage commission, sale bonus	14,693,467,770	12,187,725,436
+ The Parc One Project (Tòa OCT5)	*2,553,652,371*	-
+ Mandala Phu Yen Project (Condotel)	*11,884,533,226*	*11,932,443,263*
+ Other projects	*255,282,173*	*255,282,173*
- Other long-term Prepaid expenses	15,625,000	21,250,000
	14,801,037,739	**12,264,593,087**

15 . BORROWINGS

See details in Annex 03

16 . TRADE PAYABLES

	30/09/2026		01/01/2026	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
- Mandala Real Estate Management JSC.	585,324,518	585,324,518	433,137,862	433,137,862
- Mandala Hotel and Service Management JSC.	840,713,702	840,713,702	335,484,262	335,484,262
- IDJ Vietnam Investment JSC.	43,768,177,551	43,768,177,551	43,740,263,983	43,740,263,983
- Nguyen Lam Co., Ltd.	3,296,213,861	3,296,213,861	-	-
- Others	13,715,443,185	13,715,443,185	17,697,543,398	17,697,543,398
	62,205,872,817	**62,205,872,817**	**62,206,429,505**	**62,206,429,505**

17 . SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Da Hoi Industrial Park Project	4,773,842,067	4,773,842,067
- Phu Yen Project	24,634,591,193	25,061,559,614
- Mui Ne Project	337,787,036	337,787,036
	29,746,220,296	**30,173,188,717**

18 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

See details in Annex 04

19 . SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Accruals of costs for Phu Yen Project	31,015,490,894	32,806,177,454
- Accruals of costs for Bac Giang Project (OCT8)	22,152,064,241	27,259,085,214
- Accrued costs of Mui Ne Project	2,684,184,465	2,684,184,465
- Accrued interest expense payable	9,757,478,340	12,249,839,046
- Other accrued expenses	1,745,974,200	-
	67,355,192,140	**74,999,286,179**

20 . OTHER PAYABLES

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Short-term payables		
- Trade union fee	240,823,237	253,474,719
- Payables to Viettel Military Industry and Telecoms Group	745,500	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 (OCT8)*	*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 Project (OCT5) - Bac Giang*	*12,763,259,630*	-
- Receipt of deposits for purchasing furniture for Mui Ne Project	112,370,000	112,370,000
- Receipt of maintenance fees on behalf	24,466,204,164	24,279,294,122
- Short-term deposits, collateral received	2,470,000,000	1,105,000,000
- Other payables	42,682,959,466	20,584,804,649
+ *Dubai International Investment JSC.*	*40,796,263,014*	*19,996,263,014*
+ *Apec Finance JSC.*	*1,313,781,356*	-
+ *Others*	*572,915,096*	*588,541,635*
	211,585,442,104	**175,239,669,772**
b. Long-term payables	-	-
- Long-term deposits, collateral received	163,398,999	158,398,999
- An Phat Land., JSC	45,860,005,476	45,860,005,476
	46,023,404,475	**46,018,404,475**

(*) Receipt of contribution capital from organizations and individuals in the projects that the Company 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.

21 . OWNER'S EQUITY

a. Changes in owner's equity

	Contributed capital	Retained earnings	**Total**
	VND	VND	**VND**
Beginning balance	**840,839,760,000**	**40,042,796,610**	**880,882,556,610**
Loss for previous year	-	(3,920,439,596)	(3,920,439,596)
Ending balance of previous year	**840,839,760,000**	**36,122,357,014**	**876,962,117,014**
Beginning balance of current year	**840,839,760,000**	**51,022,370,545**	**891,862,130,545**
Loss for this year	-	(85,220,094,031)	(85,220,094,031)
Ending balance of this year	**840,839,760,000**	**(34,197,723,486)**	**806,642,036,514**

b. Share

	30/09/2026	01/01/2026
Quantity of Authorized issuing shares	84,083,976	84,083,976
Quantity of issued shares	84,083,976	84,083,976
- Common shares	*84,083,976*	*84,083,976*
Quantity of outstanding shares in circulation	84,083,976	84,083,976
- Common shares	*84,083,976*	*84,083,976*
Par value per share in circulation (VND)	10,000	10,000

22 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	From 01/01/2026 to 30/09/2026	From 01/01/2025 to 30/09/2025
	VND	VND
Sales of property held for sale	2,690,827,588	168,746,240,795
Sales of service provision	5,308,958,340	4,168,543,374
Other revenue	402,781,000	465,252,866
	8,402,566,928	**173,380,037,035**

23 . COST OF GOODS SOLD

	From 01/01/2026 to 30/09/2026	From 01/01/2025 to 30/09/2025
	VND	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
Other cost of sales	72,437,845	395,908,687
	22,845,304,421	**109,647,003,553**

24 . FINANCIAL INCOME

	From 01/01/2026 to 30/09/2026	From 01/01/2025 to 30/09/2025
	VND	VND
Interest income	1,733,429,509	11,358,175,208
	1,733,429,509	**11,358,175,208**

25 . FINANCIAL EXPENSES

	From 01/01/2026 to 30/09/2026	From 01/01/2025 to 30/09/2025
	VND	VND
Interest expenses	17,683,203,287	19,154,266,858
Provision for diminution in value of trading securities and impairment loss from investment	31,350,829,260	17,483,656,272
Financing costs	3,997,130,600	417,067,400
Other financial expenses	-	38,049,629
	53,031,163,147	**37,093,040,159**

26 . SELLING EXPENSES

	From 01/01/2026 to 30/09/2026	From 01/01/2025 to 30/09/2025
	VND	VND
Raw materials	-	1,012,631
Expenses of outsourcing services	813,706,317	17,821,652,539
Other expenses in cash	27,075,758	3,921,476,627
	840,782,075	**21,743,129,166**

27 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	From 01/01/2026 to 30/09/2026	From 01/01/2025 to 30/09/2025
	VND	VND
Raw materials	23,364,769	23,227,131
Labour expenses	15,992,235,454	11,288,380,276
Tool and equipment expenses	27,801,436	30,831,545
Depreciation expenses	219,680,678	231,240,464
Tax, Charge, Fee	7,112,421	9,236,981
Expenses of outsourcing services	2,890,853,437	1,886,305,828
Other expenses in cash	1,036,086,580	1,013,518,806
	20,197,134,775	**14,482,741,031**

28 . OTHER INCOME

	From 01/01/2026 to 30/09/2026	From 01/01/2025 to 30/09/2025
	VND	VND
Collection of penalties for late contract payments and apartment transfer fees	1,212,853,998	655,026,474
Others	540,590,248	1,001,948,184
	1,753,444,246	**1,656,974,658**

29 . OTHER EXPENSES

	From 01/01/2026 to 30/09/2026	From 01/01/2025 to 30/09/2025
	VND	VND
Non-deductible expenses	195,150,296	1,015,948,216
Fines	-	500,000,000
Others	-	187,292,559
	195,150,296	**1,703,240,775**

30 . OTHER INFORMATION

The comparative figures on the Interim Consolidated Statement of Financial Position and corresponding Notes are taken from the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2025, which was audited by UHY Auditing and Consulting Company Limited. the Interim Consolidated Statement of income, Interim Consolidated Statement of Cash flows and corresponding Notes are taken from the Interim Consolidated Financial Statements for the accounting period from 01/01/2025 to 30/09/2025, as prepared by the Company.

The Board of Management has restated certain comparative figures in the Separate Financial Statements for the accounting period from January 1st, 2026, to September 30th, 2026, in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, which replaces Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, issued by the Ministry of Finance. Accordingly, certain items in the Separate Financial Statements have been restated as follows:

	Code	The figures in the prior year's financial statements	As restated	Difference
		VND	VND	VND
Interim Separate Statement of Financial position				
- Cash equivalents	112	22,000,000,000	22,036,054,794	36,054,794
- Held - to - maturity investments	123	41,315,412,278	50,269,725,652	8,954,313,374
- Provision for short-term investments held to maturity	124	-	(678,500,000)	(678,500,000)
- Receivables for short-term loans	135	8,678,500,000	-	(8,678,500,000)
- Other short-term receivables	136	52,547,214,676	52,235,346,508	(311,868,168)
- Provision for short-term doubtful debts	137	(2,270,882,051)	(1,592,382,051)	678,500,000
- Dividends and profits payable	313	-	656,640,000	656,640,000
- Other short-term payables	319	175,896,309,772	175,239,669,772	(656,640,000)

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

Hanoi, 29 Octobor 2026

Annex 01 : FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	30/09/2026		01/01/2026	
	Original cost	Book value	Original cost	Book value
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	**30,720,000,000**	**-**	**41,315,412,278**	**-**
- Term deposits from 6 months to 12 months	30,720,000,000	-	41,315,412,278	-
- Accrued interest	21,886,028	-	275,813,374	-
- Others	**21,178,500,000**	**(678,500,000)**	**8,678,500,000**	**(678,500,000)**
- MERA AI Telecom Joint Stock Company	14,500,000,000	-	8,000,000,000	-
- Mandala Healthcare and Wellness Services JSC.	6,000,000,000	-	-	-
- Asia - Pacific Securities Joint Stock Company	678,500,000	(678,500,000)	678,500,000	(678,500,000)
- Accrued interest	1,628,817,254	-	-	-
	53,549,203,282	**(678,500,000)**	**50,269,725,652**	**(678,500,000)**

b) Trading securities

	30/09/2026			01/01/2026		
	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- 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)**
+ Asia - Pacific Securities Joint Stock Company	3,920,700,000	989,510,000	(2,931,190,000)	3,920,700,000	1,362,910,000	(2,557,790,000)
+ Vietnam Prosperity Joint stock Commercial Bank ("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)
	6,764,115,000	**1,485,907,893**	**(5,278,207,107)**	**6,764,115,000**	**1,859,838,143**	**(4,904,276,857)**

c) Equity investments in associates and joint - ventures

	30/09/2026			01/01/2026		
	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Investments in associates	***298,985,825,877***	***230,237,045,245***	***(68,748,780,632)***	***298,985,825,877***	***251,992,983,908***	***(46,992,841,969)***
Apec Land Hue JSC.	168,980,000,000	128,736,955,466	(40,243,044,534)	168,980,000,000	144,922,260,934	(24,057,739,066)
Apec Tuc Duyen Investment JSC.	18,965,694,016	4,235,674,947	(14,730,019,069)	18,965,694,016	-	(18,965,694,016)
Dubai International Investment JSC.	77,112,500,000	77,112,500,000	-	77,112,500,000	77,112,500,000	-
E-Academy Education JSC.	4,480,000,000	1,928,291,514	(2,551,708,486)	4,480,000,000	2,821,160,512	(1,658,839,488)
UEP Education Group Corp.	500,000,000	42,386,224	(457,613,776)	500,000,000	165,999,799	(334,000,201)
MERA AI Telecom JSC.	28,947,631,861	18,181,237,094	(10,766,394,767)	28,947,631,861	26,971,062,663	(1,976,569,198)
Investments in joint ventures	***223,177,834,947***	***214,034,525,965***	***(9,143,308,982)***	***263,942,160,000***	***258,052,805,365***	***(5,889,354,635)***
Kim Boi Trade and Travel JSC.	191,942,160,000	187,034,525,965	(4,907,634,035)	191,942,160,000	186,052,805,365	(5,889,354,635)
PVF-CAND Education JSC.	27,000,000,000	27,000,000,000	-	72,000,000,000	72,000,000,000	-
Dream Works Vietnam JSC.	4,235,674,947	-	(4,235,674,947)	-	-	-
Investments in other entities	***14,051,540,000***	***4,551,540,000***	***(9,500,000,000)***	***14,051,540,000***	***4,551,540,000***	***(9,500,000,000)***
Mandala Real Estate Management JSC.	1,500,000,000	-	(1,500,000,000)	1,500,000,000	-	(1,500,000,000)
Mandala Hotel and Service Management JSC.	8,000,000,000	-	(8,000,000,000)	8,000,000,000	-	(8,000,000,000)
Ha Noi Real Estate Investment JSC.	4,551,540,000	4,551,540,000	-	4,551,540,000	4,551,540,000	-
	536,215,200,824	**448,823,111,210**	**(87,392,089,614)**	**576,979,525,877**	**514,597,329,273**	**(62,382,196,604)**

The Company has not determined the fair value of these financial investments because Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System do not have specific guidance on determining fair value.

Detailed information on the Company's joint ventures and associates as at 30/09/2026 is as follows:

Name of Company	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principle activities
Subsidiaries				
Apec Land Hue JSC.	3rd floor, 28 Ly Thuong Kiet Building, Thuan Hoa Ward, Hue city.	99.99%	99.99%	Investing, trading real estate
Apec Tuc Duyen Investment JSC.	Bac Nam Intersection, Group 22, Gia Sang Ward, Thai Nguyen Province	100.00%	100.00%	Investing, trading real estate
Dubai International Investment JSC.	Yen Ninh Road, Dong Hai Ward, Khanh Hoa Province	55.00%	55.00%	Investing, trading real estate
E-Academy Education JSC.	Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Viet Nam	76.92%	76.92%	Educational Support Services
UEP Education Group Corp.	Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Viet Nam	64.00%	64.00%	Educational Support Services
MERA AI Telecom JSC.	Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Viet Nam	79.71%	79.71%	Telecommunications Services
Joint ventures				
Kim Boi Trade and Travel JSC.	Mo Da Village, Kim Boi Commune, Phu Tho Province, Vietnam	48.47%	48.47%	Short-term accommodation services
PVF-CAND Education JSC.	3rd Floor, Grand Plaza Shopping Mall, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Vietnam	18.00%	18.00%	Building a house to live in
Dream Works Vietnam Joint Stock Company	Grand Plaza Shopping Mall, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Vietnam	25.10%	25.10%	Furniture business
Other entities				
Mandala Real Estate Management JSC.	3rd Floor, Grand Plaza Shopping Mall, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Vietnam	19.00%	19.00%	Real estate operations management
Mandala Hotel and Service Management JSC.	M Floor, Grand Plaza Shopping Mall, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Vietnam	19.00%	19.00%	Managing and operating hotels and short-term accommodation services.
Ha Noi Real Estate Investment JSC.	No. 156, Xa Dan II Alley, Dong Da Ward, Hanoi City, Vietnam	5.20%	5.20%	Investing, trading real estate

Capital contribution commitments

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

Name of Company	Committed amount	Amount contributed as of 30 September 2026	Amount to be contributed
Dubai International Investment JSC.	357,500,000,000	7,112,500,000	280,387,500,000
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

Annex 02 : TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation equipment	Management equipment	Others	**Total**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost						
Beginning balance	18,238,988,174	6,455,527,375	1,788,246,728	468,485,516	4,134,359,782	31,085,607,575
- Purchase in the year	-	-	-	*30,416,667*	-	*30,416,667*
Ending balance of the year	**18,238,988,174**	**6,455,527,375**	**1,788,246,728**	**498,902,183**	**4,134,359,782**	**31,116,024,242**
Accumulated depreciation						
Beginning balance	5,927,671,152	225,891,183	1,287,259,219	468,485,516	1,552,054,505	9,461,361,575
- Depreciation for the year	*683,962,056*	*387,017,982*	*134,118,504*	*2,289,426*	*363,779,289*	*1,571,167,257*
Ending balance of the year	**6,611,633,208**	**612,909,165**	**1,421,377,723**	**470,774,942**	**1,915,833,794**	**11,032,528,832**
Net carrying amount						
Beginning balance	12,311,317,022	6,229,636,192	500,987,509	-	2,582,305,277	21,624,246,000
Ending balance	**11,627,354,966**	**5,842,618,210**	**366,869,005**	**28,127,241**	**2,218,525,988**	**20,083,495,410**

Annex 03 : BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	01/01/2026		During the year		30/09/2026	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
Short-term debts	***150,979,522,354***	***150,979,522,354***	***53,040,600,000***	***56,379,200,000***	***147,640,922,354***	***147,640,922,354***
- PVF-CAND Education JSC.	67,000,000,000	67,000,000,000	-	45,000,000,000	22,000,000,000	22,000,000,000
- APEC Land Hue JSC.	70,857,622,354	70,857,622,354	-	-	70,857,622,354	70,857,622,354
- Short-term loans of Individuals	13,121,900,000	13,121,900,000	53,040,600,000	11,379,200,000	54,783,300,000	54,783,300,000
Current portion of long-term debts	**107,916,100,000**	**107,916,100,000**	**5,039,500,000**	**83,364,893,136**	**29,590,706,864**	**29,590,706,864**
Transfer from short-term loans of Individuals	107,916,100,000	107,916,100,000	5,039,500,000	83,364,893,136	29,590,706,864	29,590,706,864
	258,895,622,354	**258,895,622,354**	**58,080,100,000**	**139,744,093,136**	**177,231,629,218**	**177,231,629,218**
b) Long-term borrowings						
- Long-term loans of Individuals	188,777,200,000	188,777,200,000	87,035,493,136	83,364,893,136	192,447,800,000	192,447,800,000
- Long-term bank loans	-	-	20,871,535,031	-	20,871,535,031	20,871,535,031
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Cau Giay Branch	-	-	*19,070,742,530*	-	*19,070,742,530*	*19,070,742,530*
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Dong Anh Branch	-	-	*1,800,792,501*	-	*1,800,792,501*	*1,800,792,501*
	188,777,200,000	**188,777,200,000**	**107,907,028,167**	**83,364,893,136**	**213,319,335,031**	**213,319,335,031**
Amount due for settlement within 12 months	(107,916,100,000)	(107,916,100,000)	(5,039,500,000)	(83,364,893,136)	(29,590,706,864)	(29,590,706,864)
Amount due for settlement after 12 months	**80,861,100,000**	**80,861,100,000**			**183,728,628,167**	**183,728,628,167**

Annex 04 : TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	01/01/2026		During the period		30/09/2026	
	Tax receivable	Tax payable	Tax payable	Tax paid	Tax receivable	Tax payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	1,266,319,453	301,173,776	1,713,188,664	2,014,362,440	1,266,319,453	-
- Personal income tax	-	155,484,817	1,780,399,573	1,505,660,443	-	430,223,947
- Other taxes	-	-	341,168,280	289,450,005	-	51,718,275
	1,266,319,453	**456,658,593**	**3,834,756,517**	**3,809,472,888**	**1,266,319,453**	**481,942,222**

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Interim Separate financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.