

# **Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam**

Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2025



## **MỤC LỤC**

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 33

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

### **CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

Ông Nguyễn Mạnh Cường	Tổng Giám đốc
-----------------------	---------------

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

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

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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, 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 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;

**Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam**

Tầng 3, Tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Mạnh Cường**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.186.122.354.854</b>	<b>2.797.545.917.443</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>42.834.531.005</b>	<b>107.079.092.434</b>
111	1. Tiền		9.834.531.005	36.279.092.434
112	2. Các khoản tương đương tiền		33.000.000.000	70.800.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>113.470.713.538</b>	<b>91.470.713.538</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		11.212.500.000	11.212.500.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh		(4.029.377.462)	(4.029.377.462)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		106.287.591.000	84.287.591.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.194.052.832.281</b>	<b>1.171.247.353.011</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	298.420.400.632	274.240.988.930
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	37.578.585.802	42.908.918.254
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	529.488.508.905	528.468.508.905
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	342.451.949.082	339.515.549.062
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(13.886.612.140)	(13.886.612.140)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>823.408.311.681</b>	<b>1.415.278.041.544</b>
141	1. Hàng tồn kho		823.408.311.681	1.415.278.041.544
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>12.355.966.349</b>	<b>12.470.716.916</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.032.787.815	6.743.372.407
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.323.178.534	5.727.344.509



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.428.181.171.939</b>	<b>1.512.687.216.037</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>758.794.969.686</b>	<b>790.058.500.768</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	21.403.923.375	40.667.454.457
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	737.691.046.311	749.691.046.311
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(300.000.000)	(300.000.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.089.702.758</b>	<b>2.811.609.162</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.050.285.193	2.758.941.599
222	- Nguyên giá		6.603.027.713	6.603.027.713
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.552.742.520)	(3.844.086.114)
227	2. Tài sản cố định vô hình		39.417.565	52.667.563
228	- Nguyên giá		110.420.000	110.420.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(71.002.435)	(57.752.437)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>210.237.855.601</b>	<b>146.869.687.084</b>
231	- Nguyên giá		260.519.190.119	193.165.302.659
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(50.281.334.518)	(46.295.615.575)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>29.693.879.988</b>	<b>-</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		29.693.879.988	-
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>255.838.980.083</b>	<b>244.821.994.783</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		216.427.856.000	216.427.856.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		29.880.000.000	29.880.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.177.500.000	24.177.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(26.646.375.917)	(25.663.361.217)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>171.525.783.823</b>	<b>328.125.424.240</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	171.525.783.823	328.125.424.240
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.614.303.526.793</b>	<b>4.310.233.133.480</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.517.956.419.619</b>	<b>2.238.432.846.107</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.335.078.244.973</b>	<b>2.056.203.814.224</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	405.406.555.130	382.793.870.776
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	531.740.578.638	1.297.224.629.637
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	42.978.905.853	38.144.349.474
314	4. Phải trả người lao động		1.016.735.984	2.020.291.678
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	2.607.535.338	2.248.230.426
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	216.579.260.754	208.809.568.957
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	134.065.129.400	124.279.329.400
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		683.543.876	683.543.876
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>182.878.174.646</b>	<b>182.229.031.883</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	6.663.674.646	11.279.631.883
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	176.214.500.000	170.949.400.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.096.347.107.174</b>	<b>2.071.800.287.373</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>2.096.347.107.174</b>	<b>2.071.800.287.373</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.523.000.000	1.523.000.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		359.922.177.174	335.375.357.373
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		335.375.357.373	238.672.543.223
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		24.546.819.801	96.702.814.150
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.614.303.526.793</b>	<b>4.310.233.133.480</b>







**Nguyễn Quang Học**  
Người lập biểu

**Nguyễn Hữu Đạt**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Mạnh Cường**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý III năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	150.546.984.193	185.263.399.862	820.766.767.849	489.279.368.324
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		150.546.984.193	185.263.399.862	820.766.767.849	489.279.368.324
11	3. Giá vốn hàng bán	22	106.498.358.033	109.346.328.675	593.871.072.161	288.535.486.603
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		44.048.626.160	75.917.071.187	226.895.695.688	200.743.881.721
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	949.102.857	954.610.772	3.776.587.273	3.645.919.268
22	6. Chi phí tài chính	24	11.211.468.628	6.555.470.338	50.021.624.546	16.608.571.172
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.381.499.465	3.789.860.040	15.804.392.089	10.503.744.990
25	7. Chi phí bán hàng	25	26.431.081.964	33.826.785.842	149.012.919.921	77.382.951.795
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.729.724.532	5.991.526.558	13.797.419.886	19.341.498.549
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.625.453.893	30.497.899.221	17.840.318.608	91.056.779.473
31	10. Thu nhập khác	27	5.226.644.362	9.346.684.785	14.099.381.918	26.834.699.540
32	11. Chi phí khác	28	289.231.415	3.934.138.750	1.067.429.205	5.239.319.054
40	12. Lợi nhuận khác		4.937.412.947	5.412.546.035	13.031.952.713	21.595.380.486
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.562.866.840	35.910.445.256	30.872.271.321	112.652.159.959
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	1.535.263.224	7.910.632.098	6.325.451.520	23.304.203.628
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		6.027.603.616	27.999.813.158	24.546.819.801	89.347.956.331



Nguyễn Quang Học  
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
*Lũy kế năm 2025*  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng đầu	Lũy kế 9 tháng đầu
			Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		30.872.271.321	112.652.159.959
	2. Điều chỉnh cho các khoản		17.718.444.863	10.634.528.275
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.707.625.347	3.757.799.764
03	- Các khoản dự phòng		983.014.700	18.902.789
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.776.587.273)	(3.645.919.268)
06	- Chi phí lãi vay		15.804.392.089	10.503.744.990
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		48.590.716.184	123.286.688.234
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(4.003.888.721)	74.127.661.119
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		524.515.842.403	157.191.452.712
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(770.427.292.920)	(406.677.026.185)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		159.310.225.009	14.521.822.668
14	- Tiền lãi vay đã trả		(15.447.290.738)	(10.593.218.155)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.476.466.427)	(12.585.682.512)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(58.938.155.210)	(60.728.302.119)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		-	(475.000.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(23.020.000.000)	(88.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	117.687.591.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.662.693.781	2.333.948.005
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(20.357.306.219)	31.546.539.005
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		67.565.500.000	46.816.400.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(52.514.600.000)	(15.591.100.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		15.050.900.000	31.225.300.000

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Lũy kế năm 2025  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng đầu Năm 2025	Lũy kế 9 tháng đầu Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(64.244.561.429)	2.043.536.886
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		107.079.092.434	87.211.149.309
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	42.834.531.005	89.254.686.195



**Nguyễn Quang Học**  
Người lập biểu



**Nguyễn Hữu Đạt**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Mạnh Cường**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2025

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 25 ngày 13/8/2024.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 24 là 1.734.901.930.000 đồng.

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

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

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)



## 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

## 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con Quý III năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

## 2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:



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

## 2.6. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.7. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

## 2.8. Tài sản cố định

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

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

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

## 2.9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

## 2.10. Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa không quá 36 tháng.
- Chi phí bán hàng dự án (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thưởng bán hàng...) được ghi nhận vào chi phí tương ứng với số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

## 2.11. 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.



**2.12. Vay**

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

**2.13. Chi phí đi vay**

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

**2.14. Chi phí phải trả**

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

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

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

**2.15. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

**2.16. Doanh thu**

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

#### 2.17. Giá vốn hàng bán

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

#### 2.18. Chi phí tài chính

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

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

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

#### 2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

##### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

##### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

#### 2.20. 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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	566.811.483	12.530.293
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.267.719.522	36.266.562.141
Các khoản tương đương tiền	33.000.000.000	70.800.000.000
	<b>42.834.531.005</b>	<b>107.079.092.434</b>

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	106.287.591.000	-	84.287.591.000	-
	<b>106.287.591.000</b>	<b>-</b>	<b>84.287.591.000</b>	<b>-</b>

**b) Chứng khoán kinh doanh**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị cổ phiếu của Công ty cổ phần chưa niêm yết</b>				
- CTCP Đầu tư DPA (391.250 cổ phần)	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
- CTCP Dreamworks (730.000 cổ phần)	7.300.000.000	(4.029.377.462)	7.300.000.000	(4.029.377.462)
	<b>11.212.500.000</b>	<b>(4.029.377.462)</b>	<b>11.212.500.000</b>	<b>(4.029.377.462)</b>

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Tỷ lệ sở hữu	30/09/2025		01/01/2025	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>		<b>216.427.856.000</b>	<b>(17.755.830.087)</b>	<b>216.427.856.000</b>	<b>(17.755.830.087)</b>
- Công ty CP In Thái Nguyên	99,90%	120.127.856.000	(17.197.007.013)	120.127.856.000	(17.197.007.013)
- Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình	69,98%	96.300.000.000	(558.823.074)	96.300.000.000	(558.823.074)
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		<b>29.880.000.000</b>	<b>(17.310.183)</b>	<b>29.880.000.000</b>	<b>(17.310.183)</b>
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	37,00%	7.400.000.000	(17.310.183)	7.400.000.000	(17.310.183)
- Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	40,00%	22.480.000.000	-	22.480.000.000	-
<b>Các khoản đầu tư khác</b>		<b>36.177.500.000</b>	<b>(8.873.235.647)</b>	<b>24.177.500.000</b>	<b>(7.890.220.947)</b>
- CTCP Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19,00%	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
- Công ty CP Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala	19,00%	17.000.000.000	(6.039.248.130)	17.000.000.000	(6.039.248.130)
- Công ty CP Quản lý tài sản IDJ	4,50%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	6,42%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
- Các khoản khác		12.000.000.000	(983.014.700)	-	-
		<b>282.485.356.000</b>	<b>(26.646.375.917)</b>	<b>270.485.356.000</b>	<b>(25.663.361.217)</b>

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>179.457.259.873</b>	-	<b>157.908.559.621</b>	-
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	95.245.771.905	-	75.982.240.823	-
Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	15.725.179.964	-	12.796.220.113	-
Công ty CP đầu tư Châu á Thái Bình Dương	32.587.336.505	-	34.187.336.506	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	34.710.365.042	-	33.754.155.722	-
Công ty CP APEC Land Huế	1.188.606.457	-	1.188.606.457	-
<b>Bên khác</b>	<b>118.963.140.759</b>	-	<b>116.332.429.309</b>	-
Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	63.177.615.904	-	69.095.352.063	-
+ Dự án Diamondpark Lạng Sơn	24.983.576.328	-	28.813.835.645	-
+ Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	5.718.013.161	-	6.588.589.413	-
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	32.476.026.415	-	33.692.927.005	-
Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	52.181.567.452	-	43.622.095.839	-
Các khách hàng khác	3.603.957.403	(3.587.998.319)	3.614.981.407	(3.587.998.319)
	<b>298.420.400.632</b>	<b>(3.587.998.319)</b>	<b>274.240.988.930</b>	<b>(3.587.998.319)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>21.403.923.375</b>	-	<b>40.667.454.457</b>	-
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	21.403.923.375	-	40.667.454.457	-
	<b>21.403.923.375</b>	-	<b>40.667.454.457</b>	-

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>37.578.585.802</b>	-	<b>42.908.918.254</b>	-
Công ty CP Cấp thoát nước Bình Thuận	6.109.077.461	-	8.098.596.961	-
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	292.151.967	-	4.066.221.428	-
Các nhà cung cấp khác	31.177.356.374	-	30.744.099.865	-
	<b>37.578.585.802</b>	-	<b>42.908.918.254</b>	-

**7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>2.700.000.000</b>	-	<b>2.700.000.000</b>	-
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	2.700.000.000	-	2.700.000.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>526.788.508.905</b>	-	<b>525.768.508.905</b>	-
Công ty CP Apec Finance	100.422.000.000	-	100.422.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	310.802.000.000	-	310.802.000.000	-
Công ty CP Du lịch và Khách sạn Mandala	99.934.958.905	-	99.934.958.905	-
Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên	9.310.000.000	-	8.290.000.000	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	1.550.000.000	-	1.550.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	769.550.000	-	769.550.000	-
	<b>529.488.508.905</b>	-	<b>528.468.508.905</b>	-



8 PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về tạm ứng	219.927.936.517	-	215.563.969.799	-
Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	12.000.000	-
Phải thu khác	122.512.012.565	(10.298.613.821)	123.939.579.263	(10.298.613.821)
- Các khoản chi hộ phí dịch vụ của các nhà đầu tư	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.783.650.021	(9.783.650.021)
- Ban QLDA Đầu tư xây dựng TP Lạng Sơn	2.940.000.000	-	2.940.000.000	-
- Lãi tiền gửi dự thu cho vay	57.906.671.277	-	56.792.777.785	-
- Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala	9.619.146.718	-	10.423.195.540	-
- Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	10.768.083.594	-	11.417.403.168	-
- Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	16.681.806.987	-	16.665.660.911	-
- Công ty CP Đầu tư Châu á Thái Bình Dương	7.949.955.881	-	9.714.339.443	-
- Phải thu khác	6.862.698.087	(514.963.800)	6.202.552.395	(514.963.800)
	<b>342.451.949.082</b>	<b>(10.298.613.821)</b>	<b>339.515.549.062</b>	<b>(10.298.613.821)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	448.136.071	-	448.136.071	-
Cho mượn	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Phải thu hợp tác đầu tư	736.942.910.240	-	748.942.910.240	-
- Công ty CP Tập đoàn APEC Group	270.346.177.108	-	270.346.177.108	-
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	177.745.460.754	-	177.745.460.754	-
- Công ty CP Đầu Tư Apec Holding	288.851.272.378	-	288.851.272.378	-
- Công ty CP Chăm sóc Sức Khỏe và Dịch vụ Y tế, Nghỉ dưỡng Mandala	-	-	12.000.000.000	-
	<b>737.691.046.311</b>	<b>(300.000.000)</b>	<b>749.691.046.311</b>	<b>(300.000.000)</b>

**8 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>c) Trong đó: Bên liên quan</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	8.185.572.319	-	9.949.955.881	-
- Công ty CP Tập đoàn APEC Group	271.699.074.820	-	271.497.129.615	-
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	177.745.460.754	-	177.745.460.754	-
	<b>457.630.107.893</b>	<b>-</b>	<b>459.192.546.250</b>	<b>-</b>

**9 NỢ XẤU**

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

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Các khoản chi hộ phí dịch vụ của các nhà đầu tư	9.783.650.021	-	9.783.650.021	-
Tạm ứng của cá nhân đã nghỉ việc	214.963.800	-	214.963.800	-
Phải thu hợp tác kinh doanh tại dự án	300.000.000	-	300.000.000	-
Phải thu phí Marketing của cá nhân	3.587.998.319	-	3.587.998.319	-
Phải thu khoản phải thu bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	-	300.000.000	-
	<b>14.186.612.140</b>	<b>-</b>	<b>14.186.612.140</b>	<b>-</b>

10 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	865.233	-	10.192.615	-
Công cụ, dụng cụ	648.000.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	238.288.840.698	-	235.006.921.617	-
- Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	118.973.274.874	-	118.709.638.510	-
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
- Các Dự án khác	22.813.527.522	-	19.795.244.805	-
Thành phẩm BĐS	460.640.312.983	-	1.056.430.634.545	-
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	391.916.516.514	-	980.836.128.237	-
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	68.723.796.469	-	67.345.336.828	-
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn -Shophouse	-	-	8.249.169.480	-
Hàng hóa bất động sản	123.819.531.657	-	123.819.531.657	-
Hàng hóa khác	10.761.110	-	10.761.110	-
	<b>823.408.311.681</b>	<b>-</b>	<b>1.415.278.041.544</b>	<b>-</b>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí thuê lại mặt bằng TTTM	341.952.376	371.806.169
Chi phí bán hàng dự án	3.655.273.783	6.218.045.551
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	35.561.656	153.520.687
	<b>4.032.787.815</b>	<b>6.743.372.407</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất văn phòng TTTM	3.382.443.955	3.453.733.288
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.245.824.261	1.274.726.717
Chi phí bán hàng dự án	134.969.089.953	298.650.963.025
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	118.900.029.910	280.800.357.321
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	4.536.100.722	6.317.646.383
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	4.615.345.882	4.615.345.882
- Dự án Mandala Grand Phú Yên	6.917.613.439	6.917.613.439
Chi phí thuê căn hộ Wyndham Mũi Né	31.323.288.057	23.723.384.180
Chi phí trả trước dài hạn khác	605.137.597	1.022.617.030
	<b>171.525.783.823</b>	<b>328.125.424.240</b>

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	4.414.446.196	159.635.920	586.286.018	1.442.659.579	6.603.027.713
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.414.446.196</b>	<b>159.635.920</b>	<b>586.286.018</b>	<b>1.442.659.579</b>	<b>6.603.027.713</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	2.398.230.828	119.283.522	46.477.371	1.280.094.393	3.844.086.114
- Khấu hao trong kỳ	561.739.824	23.945.391	56.562.624	66.408.567	708.656.406
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.959.970.652</b>	<b>143.228.913</b>	<b>103.039.995</b>	<b>1.346.502.960</b>	<b>4.552.742.520</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	2.016.215.368	40.352.398	539.808.647	162.565.186	2.758.941.599
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>1.454.475.544</b>	<b>16.407.007</b>	<b>483.246.023</b>	<b>96.156.619</b>	<b>2.050.285.193</b>

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



13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá	Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	Hầm để xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	Các lô văn phòng, Cơ sở hạ tầng, căn hộ cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	75.656.955.545	28.272.870.000	89.235.477.114	193.165.302.659
- Tăng do chuyển từ hàng tồn kho bất động sản sang	-	-	67.353.887.460	67.353.887.460
Số dư cuối kỳ	75.656.955.545	28.272.870.000	156.589.364.574	260.519.190.119
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	23.106.164.656	8.683.195.793	14.506.255.126	46.295.615.575
- Khấu hao trong kỳ	1.213.747.947	453.575.457	2.318.395.539	3.985.718.943
Số dư cuối kỳ	24.319.912.603	9.136.771.250	16.824.650.665	50.281.334.518
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	52.550.790.889	19.589.674.207	74.729.221.988	146.869.687.084
Tại ngày cuối kỳ	51.337.042.942	19.136.098.750	139.764.713.909	210.237.855.601

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/09/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>76.373.618.570</b>	<b>76.373.618.570</b>	<b>25.287.838.930</b>	<b>25.287.838.930</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	38.397.532.600	38.397.532.600	22.661.745.005	22.661.745.005
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	2.497.945.000	2.497.945.000	2.497.945.000	2.497.945.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	35.478.140.970	35.478.140.970	128.148.925	128.148.925
<b>Bên khác</b>	<b>329.032.936.560</b>	<b>329.032.936.560</b>	<b>357.506.031.846</b>	<b>357.506.031.846</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	55.411.117.723	55.411.117.723	67.179.888.262	67.179.888.262
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	74.200.521.636	74.200.521.636	78.608.325.390	78.608.325.390
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	42.795.311.891	42.795.311.891	42.795.311.891	42.795.311.891
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	11.338.805.091	11.338.805.091	19.138.861.545	19.138.861.545
Các nhà cung cấp khác	145.287.180.219	145.287.180.219	149.783.644.758	149.783.644.758
	<b>405.406.555.130</b>	<b>405.406.555.130</b>	<b>382.793.870.776</b>	<b>382.793.870.776</b>

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>531.740.578.638</b>	<b>531.740.578.638</b>	<b>1.297.224.629.637</b>	<b>1.297.224.629.637</b>
Trả trước của các khách hàng dự án BĐS	531.640.637.096	531.640.637.096	1.297.223.188.116	1.297.223.188.116
- Dự án Apec Diamondpark Lang Son	1.921.872.654	1.921.872.654	14.839.883.989	14.839.883.989
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	8.506.880.637	8.506.880.637	8.436.686.081	8.436.686.081
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	521.211.883.805	521.211.883.805	1.273.946.618.046	1.273.946.618.046
Trả trước của các khách hàng khác	99.941.542	99.941.542	1.441.521	1.441.521
	<b>531.740.578.638</b>	<b>531.740.578.638</b>	<b>1.297.224.629.637</b>	<b>1.297.224.629.637</b>

**16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ số đã tạm nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	2.205.355.837	2.205.355.837	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	26.822.338.168	6.325.451.520	1.476.466.427	-	31.671.323.261
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	11.144.267.923	-	-	-	11.144.267.923
Thuế thu nhập cá nhân	-	177.743.383	1.648.365.680	1.662.794.394	-	163.314.669
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	<b>38.144.349.474</b>	<b>10.183.173.037</b>	<b>5.348.616.658</b>	-	<b>42.978.905.853</b>

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



17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Bên liên quan (Chi phí lãi vay)</b>	<b>163.149.178</b>	<b>41.138.926</b>
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	97.340.001	24.535.014
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	65.809.177	16.603.912
<b>Bên khác</b>	<b>2.444.386.160</b>	<b>2.207.091.500</b>
Chi phí lãi vay	2.442.182.599	2.207.091.500
Chi phí phải trả khác	2.203.561	-
	<b>2.607.535.338</b>	<b>2.248.230.426</b>

18 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	747.141.943	675.123.238
Bảo hiểm xã hội	57.525.029	60.989.972
Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng BĐS các Dự án	71.189.170.317	72.495.054.342
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	67.434.565.441	68.739.829.466
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	2.406.637.660	2.407.257.660
- Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	106.800.000	106.800.000
- Dự án Diamond Park Lạng Sơn	1.241.167.216	1.241.167.216
Các khoản phải trả, phải nộp khác	144.581.723.465	135.574.701.405
- Thu hộ phí bảo trì căn hộ	72.629.564.260	70.801.670.854
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	52.427.691.650	52.427.691.650
- Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	4.687.500.000	4.687.500.000
- Ông Trần Đức Thành - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	792.000.000	792.000.000
- Các khoản khác	14.044.967.555	6.865.838.901
	<b>216.579.260.754</b>	<b>208.809.568.957</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.445.640.260	8.764.929.512
Ông Đinh Quốc Đức - Phải trả về Hợp tác kinh doanh (*)	218.034.386	2.514.702.371
	<b>6.663.674.646</b>	<b>11.279.631.883</b>

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

19 VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
<b>Bên liên quan</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	32.893.629.400	32.893.629.400	-	-	32.893.629.400	32.893.629.400
	32.893.629.400	32.893.629.400	-	-	32.893.629.400	32.893.629.400
<b>Bên khác</b>	91.385.700.000	91.385.700.000	54.512.400.000	44.726.600.000	101.171.500.000	101.171.500.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	25.259.600.000	25.259.600.000	27.439.600.000	14.686.000.000	38.013.200.000	38.013.200.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	66.126.100.000	66.126.100.000	27.072.800.000	30.040.600.000	63.158.300.000	63.158.300.000
	<b>124.279.329.400</b>	<b>124.279.329.400</b>	<b>54.512.400.000</b>	<b>44.726.600.000</b>	<b>134.065.129.400</b>	<b>134.065.129.400</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
<b>Bên liên quan</b>						
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	97.340.000.000	97.340.000.000	-	-	97.340.000.000	97.340.000.000
	97.340.000.000	97.340.000.000	-	-	97.340.000.000	97.340.000.000
<b>Bên khác</b>	139.735.500.000	139.735.500.000	40.125.900.000	37.828.600.000	142.032.800.000	142.032.800.000
Vay dài hạn các cá nhân	139.735.500.000	139.735.500.000	40.125.900.000	37.828.600.000	142.032.800.000	142.032.800.000
	<b>237.075.500.000</b>	<b>237.075.500.000</b>	<b>40.125.900.000</b>	<b>37.828.600.000</b>	<b>239.372.800.000</b>	<b>239.372.800.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(66.126.100.000)	(66.126.100.000)			(63.158.300.000)	(63.158.300.000)
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>170.949.400.000</b>	<b>170.949.400.000</b>			<b>176.214.500.000</b>	<b>176.214.500.000</b>

20 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.734.901.930.000	1.523.000.000	290.719.601.123	2.027.144.531.123
Lãi trong năm trước	-	-	96.702.814.150	96.702.814.150
Chia cổ tức	-	-	(52.047.057.900)	(52.047.057.900)
Số dư cuối năm	1.734.901.930.000	1.523.000.000	335.375.357.373	2.071.800.287.373
Số dư đầu năm nay	1.734.901.930.000	1.523.000.000	335.375.357.373	2.071.800.287.373
Lãi trong kỳ này	-	-	24.546.819.801	24.546.819.801
Số dư cuối kỳ	1.734.901.930.000	1.523.000.000	359.922.177.174	2.096.347.107.174

b) Cổ phiếu

30/09/2025	01/01/2025
------------	------------

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng
- *Cổ phiếu phổ thông*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
- *Cổ phiếu phổ thông*

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

173.490.193	173.490.193
173.490.193	173.490.193
173.490.193	173.490.193
173.490.193	173.490.193
173.490.193	173.490.193



**21 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng, tài sản	6.357.528.404	5.450.183.275
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.076.399.387	3.718.318.443
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	139.299.613.497	176.080.346.144
Doanh thu bán hàng hóa	3.805.628.405	-
Doanh thu khác	7.814.500	14.552.000
	<b>150.546.984.193</b>	<b>185.263.399.862</b>

**22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê TTTM và văn phòng	5.266.914.273	4.732.036.528
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.045.056.213	3.380.289.494
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	97.776.554.557	101.126.153.829
Giá vốn bán hàng hóa	2.281.718.665	-
Giá vốn khác	128.114.325	107.848.824
	<b>106.498.358.033</b>	<b>109.346.328.675</b>

**23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	949.102.857	954.610.772
	<b>949.102.857</b>	<b>954.610.772</b>

**24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.381.499.465	3.789.860.040
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	4.752.512.563	1.794.599.498
Chi phí tài chính khác	1.077.456.600	971.010.800
	<b>11.211.468.628</b>	<b>6.555.470.338</b>

**25 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Chi phí Marketing, hoa hồng, thưởng nóng bán hàng	24.966.109.557	27.568.028.504
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	24.966.109.557	27.568.028.504
Chi phí bán hàng khác	1.464.972.407	6.258.757.338
	<b>26.431.081.964</b>	<b>33.826.785.842</b>

**26 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.888.548.005	4.249.471.150
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	23.999.322	86.779.188
Chi phí khấu hao tài sản cố định	223.223.460	214.707.608
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.057.886.675	926.610.614
Chi phí khác bằng tiền	536.067.070	513.957.998
	<b>4.729.724.532</b>	<b>5.991.526.558</b>

**27 THU NHẬP KHÁC**

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi mua căn hộ	3.200.209.268	9.091.258.424
Thu vi phạm hợp đồng	1.927.783.494	7.708.036
Các khoản khác	98.651.600	247.718.325
	<b>5.226.644.362</b>	<b>9.346.684.785</b>

**28 CHI PHÍ KHÁC**

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Các khoản khác	289.231.415	3.934.138.750
	<b>289.231.415</b>	<b>3.934.138.750</b>

**29 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	7.562.866.840	35.910.445.256
Các khoản điều chỉnh tăng	113.449.282	3.642.715.234
- Chi phí không được trừ	113.449.282	3.642.715.234
Thu nhập chịu thuế TNDN	7.676.316.122	39.553.160.490
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.535.263.224</b>	<b>7.910.632.098</b>

### 30 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty con
Công ty CP In Thái Nguyên	Công ty con
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Apec Land - Huế	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt

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

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
<b>Cung cấp hàng hóa dịch vụ</b>	<b>1.687.962.464</b>	<b>4.323.979.914</b>
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	255.156.955	247.343.406
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	355.817.622	358.318.065
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	1.076.399.387	3.718.318.443
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	588.500	-
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>401.191.344</b>	<b>4.098.365.982</b>
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	401.191.344	4.098.365.982
<b>Lãi tiền gửi, tiền cho vay</b>	<b>68.054.795</b>	<b>-</b>
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	68.054.795	-
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>41.117.008</b>	<b>41.621.118</b>
Công ty CP In Thái Nguyên	24.535.014	24.535.014
Công ty CP Đầu tư Apec Hòa Bình	16.581.994	17.086.104



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

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



**Nguyễn Quang Học**  
Người lập biểu



**Nguyễn Hữu Đạt**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Mạnh Cường**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

