CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Cầu Giấy, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102186593
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 14:59:51
Foxit Reader Version: 9.5.0

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 -3
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho Quý III năm 2026.

CÔNG TY

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

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

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

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

Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên	
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 09/06/2026)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên	

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

Ông Nguyễn Mạnh Cường	Tổng Giám đốc

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

Bà Đậu Thị Thảo	Trưởng ban
Bà Ngô Thị Thanh Sắc	Thành viên
Vũ Thị Dinh	Thành viên

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0102186593 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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**		**1.467.414.387.935**	**1.490.852.040.509**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**7.970.412.032**	**13.301.003.359**
111	1. Tiền		7.970.412.032	13.301.003.359
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**130.301.505.575**	**157.086.674.565**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.300.000.000	11.212.500.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(4.207.957.289)	(4.207.957.289)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		186.688.873.123	209.561.542.113
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(59.479.410.259)	(59.479.410.259)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**589.788.531.918**	**593.816.110.944**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	272.805.740.452	283.232.242.332
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	275.224.865.412	281.797.734.018
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	81.995.710.912	75.640.529.274
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(40.237.784.858)	(46.854.394.680)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**9**	**723.249.517.761**	**714.466.173.615**
141	1. Hàng tồn kho		723.249.517.761	714.466.173.615
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**16.104.420.649**	**12.182.078.026**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	4.123.990.339	4.027.179.132
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.980.430.310	8.154.898.894

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.744.333.430.647**	**1.785.429.599.580**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**990.815.479.102**	**870.345.055.639**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	-	14.982.746.347
215	2. Phải thu dài hạn khác	7	991.115.479.102	855.662.309.292
216	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(300.000.000)	(300.000.000)
220	**II . Tài sản cố định**		**30.611.557.487**	**31.460.173.693**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.714.019.713	3.417.129.823
222	*- Nguyên giá*		*10.445.214.459*	*10.357.013.718*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(7.731.194.746)*	*(6.939.883.895)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	27.897.537.774	28.043.043.870
228	*- Nguyên giá*		*30.146.389.807*	*30.146.389.807*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(2.248.852.033)*	*(2.103.345.937)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**194.830.041.700**	**199.029.233.458**
241	- Nguyên giá		250.376.716.049	250.376.716.049
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(55.546.674.349)	(51.347.482.591)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**30.265.419.792**	**30.037.480.988**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		30.265.419.792	30.037.480.988
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**390.955.498.443**	**538.711.731.645**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		204.275.564.566	360.388.736.089
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		258.058.671.500	246.058.671.500
264	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(71.378.737.623)	(67.735.675.944)
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**106.855.434.123**	**115.845.924.157**
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	104.969.969.333	113.331.971.103
279	2. Lợi thế thương mại	14	1.885.464.790	2.513.953.054
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.211.747.818.582**	**3.276.281.640.089**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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**		**1.319.411.261.180**	**1.338.670.516.905**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**950.352.781.669**	**1.022.032.848.634**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	378.436.954.404	369.400.074.008
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	248.764.775.471	313.378.994.202
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		52.427.691.650	52.427.691.650
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	27.814.972.505	36.958.813.428
315	5. Phải trả người lao động		880.073.924	1.734.956.892
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	2.727.358.174	2.922.894.304
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	174.820.111.665	163.772.580.274
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	63.797.300.000	80.753.300.000
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		683.543.876	683.543.876
330	**II. Nợ dài hạn**		**369.058.479.511**	**316.637.668.271**
338	1. Phải trả dài hạn khác	19	8.206.213.318	6.348.402.078
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	356.135.600.000	305.572.600.000
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		4.716.666.193	4.716.666.193
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**21**	**1.892.336.557.402**	**1.937.611.123.184**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.734.901.930.000*	*1.734.901.930.000*
412	2. Thặng dư vốn		1.523.000.000	1.523.000.000
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		120.021.940.211	165.299.288.119
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*165.299.288.119*	*324.957.334.253*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*(45.277.347.908)*	*(159.658.046.134)*
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.889.687.191	35.886.905.065
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.211.747.818.582**	**3.276.281.640.089**

M.S.D.N: 0102186593 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Quang Học	**Nguyễn Hữu Đạt**	**Nguyễn Mạnh Cường**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế 9 tháng đầu Năm 2026	Lũy kế 9 tháng đầu Năm 2025
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**21.088.282.895**	**150.546.984.193**	**108.960.301.835**	**820.766.767.849**
10	**2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**21.088.282.895**	**150.546.984.193**	**108.960.301.835**	**820.766.767.849**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**23**	**15.703.705.172**	**106.498.358.033**	**115.874.508.633**	**593.871.072.161**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**5.384.577.723**	**44.048.626.160**	**(6.914.206.798)**	**226.895.695.688**
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24	377.726.827	967.340.728	589.309.173	3.830.874.172
22	6. Chi phí tài chính	25	7.907.220.191	11.170.351.620	27.514.833.419	49.899.614.294
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*6.038.034.069*	*5.340.382.457*	15.077.450.065	15.682.381.837
24	7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	286.828.477	-
25	8. Chi phí bán hàng	26	3.389.128.728	26.431.081.964	17.107.982.715	149.012.919.921
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	4.907.334.010	4.940.001.620	8.180.419.446	14.526.324.898
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(10.441.378.379)**	**2.474.531.684**	**(58.841.304.728)**	**17.287.710.747**
31	11. Thu nhập khác	28	3.193.584.748	5.226.644.362	14.124.933.896	14.099.381.918
32	12. Chi phí khác	29	364.130.698	297.877.415	558.194.950	1.093.906.205
40	**13. Lợi nhuận khác**		**2.829.454.050**	**4.928.766.947**	**13.566.738.946**	**13.005.475.713**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(7.611.924.329)**	**7.403.298.631**	**(45.274.565.782)**	**30.293.186.460**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	-	1.535.263.224	-	6.325.451.520
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**(7.611.924.329)**	**5.868.035.407**	**(45.274.565.782)**	**23.967.734.940**
61	**17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**(7.611.476.776)**	**5.860.301.682**	**(45.277.347.908)**	**23.946.905.042**
62	**18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**(447.553)**	**7.733.725**	**2.782.126**	**20.829.898**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**31**	**(44)**	**34**	**(262)**	**138**

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 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng đầu Năm 2026	Lũy kế 9 tháng đầu Năm 2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***(45.274.565.782)***	***30.293.186.460***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***20.276.272.977***	***18.443.666.549***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.136.008.705	5.609.144.184
03	- Các khoản dự phòng		(2.973.548.143)	983.014.700
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		3.036.362.350	(3.830.874.172)
06	- Chi phí lãi vay		15.077.450.065	15.682.381.837
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(24.998.292.805)***	***48.736.853.009***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(113.023.277.767)	(4.059.007.440)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(8.783.344.146)	524.093.355.052
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(55.711.914.586)	(770.427.292.920)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		8.265.190.563	159.311.988.280
14	- Tiền lãi vay đã trả		(14.881.913.935)	(15.447.290.738)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.349.877.269)	(1.481.658.489)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(218.483.429.945)***	***(59.273.053.246)***
	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		(316.139.545)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.000.000.000)	(23.020.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		24.600.000.000	-
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị		156.400.000.000	
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		861.978.163	2.716.980.680
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***179.545.838.618***	***(20.303.019.320)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2026
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng đầu Năm 2026	Lũy kế 9 tháng đầu Năm 2025
			VND	VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		121.227.100.000	67.565.500.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(87.620.100.000)	(52.514.600.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***33.607.000.000***	***15.050.900.000***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(5.330.591.327)**	**(64.525.172.566)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**13.301.003.359**	**107.511.924.937**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**7.970.412.032**	**42.986.752.371**

M.S.D.N: 0102186593 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Quang Học	**Nguyễn Hữu Đạt**	**Nguyễn Mạnh Cường**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 23 là 1.734.901.930.000 đồng.

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc tập đoàn

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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP In Thái Nguyên	Số 8, tổ 23, Phường Phan Đình Phùng, Tỉnh Thái Nguyên.	99,90%	99,90%	In ấn
Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình	Xóm Nước Vải, Xã Lương Sơn, Tỉnh Phú Thọ.	70%	70%	Khách sạn, du lịch

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC sửa đổi Thông tư 202/2024/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.5. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

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

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

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

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các

bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.9. Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.11. Chi phí chờ phân bổ

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.

- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa không quá 36 tháng.

- Chi phí bán hàng dự án (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thưởng bán hàng...) được ghi nhận vào chi phí tương ứng với số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong năm.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.12. Các khoản nợ phải trả

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

2.13. Vay

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

2.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15. Chi phí phải trả

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

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

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

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.17. Doanh thu

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

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

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

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

2.18. Giá vốn hàng bán

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

2.19. Chi phí tài chính

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

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

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

2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành
Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026.

2.21. Lãi trên cổ phiếu

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

2.22. Các bên liên quan

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

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	101.363.402	2.763.402
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.869.048.630	13.298.239.957
	7.970.412.032	**13.301.003.359**

4 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				
Tiền gửi có kỳ hạn	80.287.591.000	-	103.287.591.000	-
	80.287.591.000	**-**	**103.287.591.000**	**-**

b) Cho vay ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***37.100.000.000***	***-***	***38.700.000.000***	***-***
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	37.100.000.000		38.700.000.000	-
Bên khác	***61.966.508.905***	***(54.029.643.905)***	***59.966.508.905***	***(54.029.643.905)***
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	44.336.958.905	(44.336.958.905)	44.336.958.905	(44.336.958.905)
Đối tượng khác	17.629.550.000	(9.692.685.000)	15.629.550.000	(9.692.685.000)
	99.066.508.905	**(54.029.643.905)**	**98.666.508.905**	**(54.029.643.905)**

c) Lãi cho vay, dự thu ngắn hạn

Công ty CP Tập đoàn APEC Group	1.677.983.564	-	1.502.032.878	-
Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên	3.025.230.972	(2.927.906.302)	2.992.006.315	(2.927.906.302)
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	1.860.315.067	(1.860.315.067)	1.860.315.067	(1.860.315.067)
Đối tượng khác	771.243.615	(661.544.985)	1.253.087.948	(661.544.985)
	7.334.773.218	**(5.449.766.354)**	**7.607.442.208**	**(5.449.766.354)**

d) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu của Công ty cổ phần chưa niêm yết				
- CTCP Đầu tư DPA (391.250 cổ phần)	-	-	3.912.500.000	-
- CTCP Dreamworks (730.000 cổ phần)	7.300.000.000	(4.207.957.289)	7.300.000.000	(4.207.957.289)
	7.300.000.000	**(4.207.957.289)**	**11.212.500.000**	**(4.207.957.289)**

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

	Tình trạng hoạt động	30/09/2026			01/01/2026		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết				**204.275.564.566**			**360.388.736.089**
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án	37,00%	37,00%	7.303.373.126	37,00%	37,00%	7.303.373.126
- Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án	40,00%	40,00%	4.012.188.742	40,00%	40,00%	25.012.188.742
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điềm Thụy	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án	49,99%	49,99%	192.960.002.698	49,90%	49,90%	192.960.002.698
- Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án	38,00%	38,00%	-	38,00%	38,00%	135.113.171.523
				204.275.564.566			**360.388.736.089**

e) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ sở hữu	30/09/2026		01/01/2026	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác					
- Công ty CP Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19,00%	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
- Công ty CP Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala	19,00%	17.000.000.000	(17.000.000.000)	17.000.000.000	(17.000.000.000)
- Công ty CP Quản lý tài sản IDJ	4,50%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	6,42%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	18,56%	209.881.171.500	(52.064.950.479)	209.881.171.500	(48.448.244.527)
- Các khoản khác		24.000.000.000	(462.814.327)	12.000.000.000	(436.458.600)
		258.058.671.500	**(71.378.737.623)**	**246.058.671.500**	**(67.735.675.944)**

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	***193.124.470.426***	***-***	***184.800.332.240***	***-***
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	114.509.302.987	-	101.666.948.932	-
Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	15.479.050.527	-	15.725.179.964	-
Công ty CP Đầu tư Châu á Thái Bình Dương	32.015.250.073	-	31.987.336.505	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	29.932.260.382	-	34.232.260.382	-
Công ty CP APEC Land Huế	1.188.606.457	-	1.188.606.457	-
Bên khác	***79.681.270.026***	***(21.029.886.105)***	***98.431.910.092***	***(27.646.495.927)***
Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	47.324.938.787	-	47.817.253.083	-
+ *Dự án Diamondpark Lạng Sơn*	10.161.120.534	-	*7.539.608.548*	-
+ *Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương*	5.718.013.161	-	*5.718.013.161*	-
+ *Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né*	31.445.805.092	-	*34.559.631.374*	-
Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	27.351.108.962	(16.079.148.836)	*45.653.675.776*	(22.695.758.658)
Các khách hàng khác	5.005.222.277	(4.950.737.269)	4.960.981.233	(4.950.737.269)
	272.805.740.452	**(21.029.886.105)**	**283.232.242.332**	**(27.646.495.927)**
b) Dài hạn				
Bên liên quan	***-***	***-***	***14.982.746.347***	***-***
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	-	-	14.982.746.347	-
	-	**-**	**14.982.746.347**	**-**

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
Bên khác	***275.224.865.412***	***-***	***281.797.734.018***	***-***
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	234.000.000.000	-	*231.000.000.000*	-
Công ty CP Cấp thoát nước Bình Thuận	2.716.203.611	-	5.371.977.461	-
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	2.660.343.353	-	2.523.246.388	-
Các nhà cung cấp khác	35.848.318.448	-	42.902.510.169	-
	275.224.865.412	**-**	**281.797.734.018**	**-**

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				
Phải thu về tạm ứng	17.757.653.700	(4.365.000.000)	16.254.442.873	(4.365.000.000)
Ký cược, ký quỹ	6.000.000	-	12.000.000	-
Phải thu khác	64.232.057.212	(14.842.898.753)	59.374.086.401	(14.842.898.753)
- *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*	*235.616.438*	-	*235.616.438*	-
- *Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala*	*12.871.371.705*	-	*9.619.146.718*	-
- *Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala*	*445.681.195*	-	*531.432.681*	-
- *Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản*	*16.960.320.954*	-	*16.960.320.954*	-
- *Công ty CP Đầu tư Châu á Thái Bình Dương*	*11.752.927.478*	-	*11.752.927.478*	-
- *Phải thu khác*	*9.242.489.421*	*(5.059.248.732)*	*7.550.992.111*	*(5.059.248.732)*
	81.995.710.912	**(19.207.898.753)**	**75.640.529.274**	**(19.207.898.753)**

7 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	501.305.881	-	448.136.071	-
Cho mượn	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Phải thu hợp tác đầu tư	990.314.173.221	-	854.914.173.221	-
- *Công ty CP Tập đoàn APEC Group*	*270.346.177.108*	-	*270.346.177.108*	-
- *Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi*	*177.745.460.754*	-	*177.745.460.754*	-
- *Công ty CP Đầu Tư Apec Holding*	*288.851.272.378*	-	*288.851.272.378*	-
- *Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận*	*117.971.262.981*	-	*117.971.262.981*	-
- *Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận*	*135.400.000.000*	-	-	-
	991.115.479.102	**(300.000.000)**	**855.662.309.292**	**(300.000.000)**
c) Trong đó: Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	9.949.955.881	-	9.949.955.881	-
- Công ty CP Tập đoàn APEC Group	271.497.129.615	-	271.497.129.615	-
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	177.745.460.754	-	177.745.460.754	-
	459.192.546.250	**-**	**459.192.546.250**	**-**

8 NỢ XẤU

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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể	Giá gốc	Giá trị có thể
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	44.336.958.905	-	44.336.958.905	-
CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - CN Mũi Né	34.650.574.160	18.571.425.324	40.983.621.601	18.287.862.943
Đối tượng khác	44.197.952.376	4.596.865.000	44.197.952.376	4.596.865.000
	123.185.485.441	**23.168.290.324**	**129.518.532.882**	**22.884.727.943**

9 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	865.233	-	865.233	-
Công cụ, dụng cụ	648.000.000	-	648.000.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	313.541.439.411	-	264.563.601.812	-
- *Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên*	*118.987.698.702*	-	*118.987.698.702*	-
- *Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2*	*96.502.038.302*	-	*96.502.038.302*	-
- *Các dự án khác*	*98.051.702.407*	-	*49.073.864.808*	-
Thành phẩm BĐS	278.652.684.184	-	318.847.177.637	-
- *Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né*	*209.825.293.419*	-	250.113.907.069	-
- *Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương*	*68.827.390.765*	-	68.733.270.568	-
Hàng hóa bất động sản	130.395.767.823	-	130.395.767.823	-
Hàng hóa khác	10.761.110	-	10.761.110	-
	723.249.517.761	**-**	**714.466.173.615**	**-**

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí thuê lại mặt bằng TTTM	421.167.658	343.640.363
Chi phí bán hàng dự án	3.655.273.783	3.655.273.783
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	47.548.898	28.264.986
	4.123.990.339	**4.027.179.132**
b) Dài hạn		
Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất văn phòng TTTM	3.287.391.511	3.358.680.844
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.207.287.653	1.236.190.109
Chi phí bán hàng dự án	80.049.380.450	95.081.551.125
- *Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né*	*63.980.320.407*	*79.012.491.082*
- *Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn*	*4.536.100.722*	*4.536.100.722*
- *Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương*	*4.615.345.882*	*4.615.345.882*
- *Dự án Mandala Grand Phú Yên*	*6.917.613.439*	*6.917.613.439*
Chi phí thuê căn hộ Wyndham Mũi Né	20.200.207.921	13.062.695.094
Chi phí trả trước dài hạn khác	225.701.798	592.853.931
	104.969.969.333	**113.331.971.103**

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	8.168.432.201	159.635.920	586.286.018	1.442.659.579	10.357.013.718
- Mua trong năm	-	-	-	88.200.741	88.200.741
Số dư cuối kỳ	**8.168.432.201**	**159.635.920**	**586.286.018**	**1.530.860.320**	**10.445.214.459**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	5.305.759.181	151.210.710	121.894.203	1.361.019.801	6.939.883.895
- Khấu hao trong kỳ	669.520.236	12.637.815	56.562.624	52.590.176	791.310.851
Số dư cuối kỳ	**5.975.279.417**	**163.848.525**	**178.456.827**	**1.413.609.977**	**7.731.194.746**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	2.862.673.020	8.425.210	464.391.815	81.639.778	3.417.129.823
Tại ngày cuối kỳ	**2.193.152.784**	**(4.212.605)**	**407.829.191**	**117.250.343**	**2.714.019.713**

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.511.310.244 VND.

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	30.035.969.807	110.420.000	30.146.389.807
Số dư cuối kỳ	**30.035.969.807**	**110.420.000**	**30.146.389.807**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	2.027.926.836	75.419.101	2.103.345.937
- Khấu hao trong kỳ	132.256.098	13.249.998	145.506.096
Số dư cuối kỳ	**2.160.182.934**	**88.669.099**	**2.248.852.033**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	28.008.042.971	35.000.899	28.043.043.870
Tại ngày cuối kỳ	**27.875.786.873**	**21.750.901**	**27.897.537.774**

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

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	Hầm để xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	Các lô văn phòng cho thuê	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	75.656.955.545	28.272.870.000	146.446.890.504	250.376.716.049
Số dư cuối kỳ	**75.656.955.545**	**28.272.870.000**	**146.446.890.504**	**250.376.716.049**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	24.724.495.252	9.287.963.069	17.335.024.270	51.347.482.591
- Khấu hao trong kỳ	1.213.747.947	453.575.457	2.531.868.354	4.199.191.758
Số dư cuối kỳ	**25.938.243.199**	**9.741.538.526**	**19.866.892.624**	**55.546.674.349**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	50.932.460.293	18.984.906.931	129.111.866.234	199.029.233.458
Tại ngày cuối kỳ	**49.718.712.346**	**18.531.331.474**	**126.579.997.880**	**194.830.041.700**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/09/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty CP Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty CP In Thái Nguyên	**Tổng cộng**
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số dư cuối kỳ	**12.320.000.000**	**8.379.843.513**	**20.699.843.513**
Số phân bổ lũy kế			
Số dư đầu năm	12.320.000.000	5.865.890.459	18.185.890.459
- Số phân bổ trong kỳ	-	628.488.264	628.488.264
Số dư cuối kỳ	**12.320.000.000**	**6.494.378.723**	**18.814.378.723**
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu kỳ	-	2.513.953.054	2.513.953.054
- Số dư cuối kỳ	**-**	**1.885.464.790**	**1.885.464.790**

15 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
Bên liên quan	***80.607.263.102***	***80.607.263.102***	***80.607.263.102***	***80.607.263.102***
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	38.397.532.600	38.397.532.600	38.397.532.600	38.397.532.600
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	2.827.945.000	2.827.945.000	2.827.945.000	2.827.945.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	39.381.785.502	39.381.785.502	39.381.785.502	39.381.785.502
Bên khác	***297.829.691.302***	***297.829.691.302***	***288.792.810.906***	***288.792.810.906***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	53.490.619.723	53.490.619.723	55.411.117.723	55.411.117.723
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	73.363.905.020	73.363.905.020	72.922.679.894	72.922.679.894
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	38.495.311.891	38.495.311.891	42.795.311.891	42.795.311.891
Các nhà cung cấp khác	132.479.854.668	132.479.854.668	117.663.701.398	117.663.701.398
	378.436.954.404	**378.436.954.404**	**369.400.074.008**	**369.400.074.008**

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác	***248.764.775.471***	***313.378.994.202***
Trả trước của các khách hàng dự án BĐS	248.762.866.320	313.377.953.281
- *Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn*	*3.840.423.746*	*1.972.082.599*
- *Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương*	*8.506.880.637*	*8.506.880.637*
- *Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né*	*236.415.561.937*	*302.898.990.045*
Trả trước của các khách hàng khác	1.909.151	1.040.921
	248.764.775.471	**313.378.994.202**

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ số đã tạm nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	861.861.766	861.861.766	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	25.356.879.114	-	11.007.373	-	25.345.871.741
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	11.422.781.890	-	9.338.869.896	-	2.083.911.994
Thuế thu nhập cá nhân	-	179.152.424	1.729.381.894	1.523.345.548	-	385.188.770
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	**36.958.813.428**	**2.595.243.660**	**11.739.084.583**	**-**	**27.814.972.505**

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

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác	***2.727.358.174***	***2.922.894.304***
Chi phí lãi vay	2.727.358.174	2.908.728.304
Chi phí phải trả khác	-	14.166.000
	2.727.358.174	**2.922.894.304**

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	693.278.071	935.533.035
Bảo hiểm xã hội	50.908.936	49.811.192
Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng BĐS các Dự án	67.444.104.921	71.705.886.966
- *Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né*	*63.689.500.045*	*67.951.282.090*
- *Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương*	*2.406.637.660*	*2.406.637.660*
- *Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên*	*106.800.000*	*106.800.000*
- *Dự án Diamond Park Lạng Sơn*	*1.241.167.216*	*1.241.167.216*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	106.628.119.737	91.077.649.081
- *Thu hộ phí bảo trì căn hộ*	*76.339.176.374*	*73.928.557.093*
- *Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang - phải trả về chuyển nhượng cổ phần*	*4.687.500.000*	*4.687.500.000*
- *Ông Trần Đức Thành - phải trả về chuyển nhượng cổ phần*	*792.000.000*	*792.000.000*
- *Các khoản khác*	*24.809.443.363*	*11.669.591.988*
	174.820.111.665	**163.772.580.274**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.206.213.318	6.348.402.078
	8.206.213.318	**6.348.402.078**

20 VAY

	01/01/2026		Trong kỳ		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						
Bên khác	***80.753.300.000***	***80.753.300.000***	***28.483.000.000***	***45.439.000.000***	***63.797.300.000***	***63.797.300.000***
Vay ngắn hạn các cá nhân	33.271.900.000	33.271.900.000	28.483.000.000	32.182.500.000	29.572.400.000	29.572.400.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	47.481.400.000	47.481.400.000	-	13.256.500.000	34.224.900.000	34.224.900.000
	80.753.300.000	**80.753.300.000**	**28.483.000.000**	**45.439.000.000**	**63.797.300.000**	**63.797.300.000**
b) Vay dài hạn						
Bên liên quan	***192.940.000.000***	***192.940.000.000***	***-***	***-***	***192.940.000.000***	***192.940.000.000***
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điềm Thụy	192.940.000.000	192.940.000.000	-	-	192.940.000.000	192.940.000.000
Bên khác	***160.114.000.000***	***160.114.000.000***	***92.744.100.000***	***55.437.600.000***	***197.420.500.000***	***197.420.500.000***
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND	15.000.000.000	15.000.000.000	27.000.000.000	-	42.000.000.000	42.000.000.000
Vay dài hạn các cá nhân	145.114.000.000	145.114.000.000	65.744.100.000	55.437.600.000	155.420.500.000	155.420.500.000
	353.054.000.000	**353.054.000.000**	**92.744.100.000**	**55.437.600.000**	**390.360.500.000**	**390.360.500.000**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(47.481.400.000)	(47.481.400.000)	-	(13.256.500.000)	(34.224.900.000)	(34.224.900.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**305.572.600.000**	**305.572.600.000**			**356.135.600.000**	**356.135.600.000**

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**324.957.334.253**	**35.883.062.018**	**2.097.265.326.271**
Lãi trong năm trước	-	-	(159.535.749.996)	3.843.047	(159.531.906.949)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**165.421.584.257**	**35.886.905.065**	**1.937.733.419.322**
Số dư đầu năm nay	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**165.299.288.119**	**35.886.905.065**	**1.937.611.123.184**
Lãi trong kỳ này	-	-	(45.277.347.908)	2.782.126	(45.274.565.782)
Số dư cuối kỳ	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**120.021.940.211**	**35.889.687.191**	**1.892.336.557.402**

b) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	173.490.193	173.490.193
- *Cổ phiếu phổ thông*	*173.490.193*	*173.490.193*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	173.490.193	173.490.193
- *Cổ phiếu phổ thông*	*173.490.193*	*173.490.193*

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

22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng, tài sản	7.142.757.794	6.357.528.404
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	1.076.399.387
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	13.473.741.023	139.299.613.497
Doanh thu bán hàng hóa	463.277.778	3.805.628.405
Doanh thu khác	8.506.300	7.814.500
	21.088.282.895	**150.546.984.193**

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Giá vốn cho thuê TTTM và văn phòng	6.187.918.179	5.266.914.273
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	1.045.056.213
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	9.308.938.551	97.776.554.557
Giá vốn bán hàng hóa	206.848.442	2.281.718.665
Giá vốn khác	-	128.114.325
	15.703.705.172	**106.498.358.033**

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	377.726.827	967.340.728
	377.726.827	**967.340.728**

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	6.038.034.069	5.340.382.457
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.184.604.722	4.752.512.563
Chi phí tài chính khác	684.581.400	1.077.456.600
	7.907.220.191	**11.170.351.620**

26 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí Marketing, hoa hồng, thưởng nóng bán hàng	2.811.765.336	24.966.109.557
Chi phí bán hàng khác	577.363.392	1.464.972.407
	3.389.128.728	**26.431.081.964**

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.739.613.722	2.888.548.005
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	51.896.246	23.999.322
Chi phí khấu hao tài sản cố định	214.355.931	223.223.460
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.002.068.298	1.057.886.675
Chi phí khác bằng tiền	689.903.725	536.848.070
Lợi thế thương mại	209.496.088	209.496.088
	4.907.334.010	**4.940.001.620**

28 THU NHẬP KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi chậm đóng mua căn hộ	1.985.727.554	3.200.209.268
Thu vi phạm hợp đồng	1.178.784.024	1.927.783.494
Thu nhập khác	29.073.170	98.651.600
	3.193.584.748	**5.226.644.362**

29 CHI PHÍ KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Các khoản khác	364.130.698	297.877.415
	364.130.698	**297.877.415**

30 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	1.535.263.224
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	-	-
- *Công ty CP In Thái Nguyên*	-	-
- *Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình*	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**-**	**1.535.263.224**

31 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(7.611.476.776)	5.860.301.682
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(7.611.476.776)	5.860.301.682
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	173.490.193	173.490.193
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(44)**	**34**

32 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điềm Thụy	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Apec Land - Huế	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt

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

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Cung cấp hàng hóa dịch vụ	**434.640.600**	**1.687.962.464**
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	-	255.156.955
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	-	355.817.622
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	-	1.076.399.387
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	434.640.600	588.500
Mua hàng hóa dịch vụ	**-**	**401.191.344**
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	-	401.191.344
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	**40.876.712**	**68.054.795**
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	40.876.712	68.054.795

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

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

34 SỐ LIỆU SO SÀNH

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 30/06/2026 theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng được trình bày lại như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
		VND	VND	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất				
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	103.287.591.000	209.561.542.113	106.273.951.113
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(59.479.410.259)	(59.479.410.259)
- Phải thu về cho vay ngắn hạn		98.666.508.905	-	(98.666.508.905)
- Phải thu ngắn hạn khác	135	83.247.971.482	75.640.529.274	(7.607.442.208)
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(106.333.804.939)	(46.854.394.680)	59.479.410.259
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	52.427.691.650	52.427.691.650
- Phải trả ngắn hạn khác	320	216.200.271.924	163.772.580.274	(52.427.691.650)

M.S.D.N: 0102186693 - C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM ★ Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Quang Học	**Nguyễn Hữu Đạt**	**Nguyễn Mạnh Cường**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026