

CÔNG TY
CP ĐẦU
TƯ CHÂU
Á - THÁI
BÌNH
DƯƠNG

Digitally signed by CÔNG TY CP
ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH
DƯƠNG
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HÀ
NỘI, CN=CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=MST:0102005769
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location
here
Date: 2025.10.30 15:04:
37+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
11.0.1

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ III/2025



BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý III năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102005769 ngày 31 tháng 7 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 22 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 23 được cấp ngày 14 tháng 8 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thu Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Thơm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2025
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Phương Dung	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2024
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Quyền kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2025
Bà Trần Thúy Hà	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2025

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

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 tháng 09 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		941.757.924.357	964.040.196.527
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	75.881.703.121	102.964.405.114
1. Tiền	111		15.381.703.121	17.964.405.114
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.500.000.000	85.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		52.864.907.871	34.734.935.971
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.764.115.000	6.764.115.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(4.474.619.407)	(5.054.591.307)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	50.575.412.278	33.025.412.278
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		366.877.027.026	342.787.093.242
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	92.020.743.243	76.831.371.562
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.608.197.592	11.748.605.329
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	78.566.500.000	85.566.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	185.586.968.242	171.545.998.402
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(2.905.382.051)	(2.905.382.051)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		437.106.671.678	473.833.049.997
1. Hàng tồn kho	141	V.8	437.106.671.678	473.833.049.997
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.027.614.661	9.720.712.203
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	3.198.995.176	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.863.473.808	8.454.392.750
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		965.145.677	1.266.319.453
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		613.642.655.210	695.043.949.534
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		49.624.358.059	49.708.574.032
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	8.570.346.224	10.277.562.197
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	41.054.011.835	39.431.011.835
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		21.555.646.173	16.400.305.808
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	21.504.789.181	16.326.198.818
<i>Nguyên giá</i>	222		30.443.191.479	24.034.952.927
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(8.938.402.298)	(7.708.754.109)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	50.856.992	74.106.990
<i>Nguyên giá</i>	228		394.728.000	394.728.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(343.871.008)	(320.621.010)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	172.546.737.796	234.660.811.747
<i>Nguyên giá</i>	231		185.845.857.908	247.051.384.582
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(13.299.120.112)	(12.390.572.835)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		61.919.163.696	66.493.520.213
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	61.919.163.696	66.493.520.213
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	290.574.906.166	303.944.534.338
1. Đầu tư vào công ty con	251		270.048.194.016	265.354.194.016
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		81.672.000.000	81.672.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.500.000.000	9.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(70.645.287.850)	(52.581.659.678)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		17.421.843.320	23.836.203.396
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	17.421.843.320	23.836.203.396
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.555.400.579.567	1.659.084.146.061

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		678.438.462.553	778.201.589.451
I. Nợ ngắn hạn	310		519.623.483.250	603.732.192.339
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	62.133.668.518	71.210.443.429
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	58.905.255.994	101.716.698.889
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	4.135.073.029	189.777.117
4. Phải trả người lao động	314		1.114.105.768	1.884.235.877
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	75.033.510.852	81.465.522.667
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	156.288.739.030	154.184.202.110
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	161.915.140.163	192.983.322.354
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		158.814.979.303	174.469.397.112
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	45.935.397.112	45.935.397.112
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	112.879.582.191	128.534.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		876.962.117.014	880.882.556.610
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	876.962.117.014	880.882.556.610
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		36.122.357.014	40.042.796.610
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		40.042.796.610	54.254.677.312
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(3.920.439.596)	(14.211.880.702)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.555.400.579.567	1.659.084.146.061

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng



Trần Thúy Hà



Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Phương Dung

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ III/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế đến quý III năm 2025	Lũy kế đến quý III năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	27.800.390.922	40.934.701.250	173.380.037.035	136.093.964.029
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		27.800.390.922	40.934.701.250	173.380.037.035	136.093.964.029
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19.862.053.666	27.218.519.067	109.647.003.553	94.568.629.220
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.938.337.256	13.716.182.183	63.733.033.482	41.525.334.809
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.816.237.749	3.190.049.624	11.358.175.208	14.041.222.295
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.921.550.365	13.261.348.744	37.093.040.159	45.882.054.051
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.983.689.272	6.223.208.902	19.154.266.858	21.117.526.951
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.759.694.392	4.801.891.618	21.744.141.797	17.389.978.429
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4.717.854.904	5.155.574.396	14.482.741.031	17.418.622.223
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(5.644.524.656)	(6.312.582.951)	1.771.285.703	(25.124.097.599)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	637.003.438	1.162.053.641	1.656.974.658	2.385.774.048
12. Chi phí khác	32	VI.7	43.798.727	31.485.455	1.703.240.775	201.637.230
13. Lợi nhuận khác	40		593.204.711	1.130.568.186	(46.266.117)	2.184.136.818
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(5.051.319.945)	(5.182.014.765)	1.725.019.586	(22.939.960.781)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	5.645.459.182	-

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ III/2025

Đơn vị tính: VND

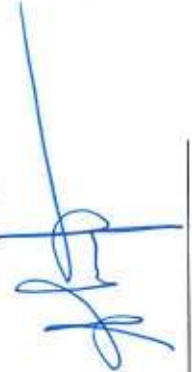
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế đến quý III năm 2025	Lũy kế đến quý III năm 2024
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(6.076.447.247)	(5.182.014.765)	(3.920.439.596)	(22.939.960.781)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng



Trần Thúy Hà



Nguyễn Phương Dung

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đến quý III năm 2025	Lũy kế đến quý III/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.725.019.586	(22.939.960.781)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.496.460.950	5.689.133.421
- Các khoản dự phòng	03	17.483.656.272	22.516.910.031
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(11.358.175.208)	(10.989.195.406)
- Chi phí lãi vay	06	19.154.266.858	21.117.526.951
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	31.501.228.458	15.394.414.216
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(20.582.290.211)	25.106.250.739
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	95.596.889.507	62.925.988.175
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(58.486.807.551)	(115.296.489.404)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.215.364.900	13.030.069.420
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(18.656.640.126)	(20.667.454.233)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.988.735.758)	(543.446.497)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	30.599.009.219	(20.050.667.584)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(843.224.888)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	3.500.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(17.550.000.000)	(38.980.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	7.000.000.000	76.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(4.694.000.000)	(4.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.128.113.676	2.873.169.728
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(10.959.111.212)	39.892.669.728

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ II/2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đến quý III	Lũy kế đến quý
		năm 2025	III/2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	45.876.982.191	115.808.200.001
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(92.599.582.191)	(153.408.870.950)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(46.722.600.000)	(37.600.670.949)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(27.082.701.993)	(17.758.668.805)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	102.964.405.114	60.575.342.749
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	75.881.703.121	42.816.673.944

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng



Trần Thúy Hà

Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Phương Dung

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Tầng 3, tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt, phường Thuận Hóa, Thành phố Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Giáo dục UEP	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	60%	60%	60%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	64%	64%	64%

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con

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

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con.

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản: bao gồm các chi phí thuê nhà thầu thực hiện các hạng mục của dự án bất động sản và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Hàng hóa bất động sản (là các bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty): bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Hàng hóa khác: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung, được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Chi phí bán hàng dự án

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

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3-15

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 - 5 năm.

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là các căn hộ khách sạn, shophouse thuộc sở hữu của Công ty. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Căn hộ khách sạn	44
Shophouse	44

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản của Công ty được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	33.658.387	24.085.667
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.238.524.489	17.830.416.837
Tiền gửi tại công ty chứng khoán	109.520.245	109.902.610
Các khoản tương đương tiền	60.500.000.000	85.000.000.000
Tổng	75.881.703.121	102.964.405.114

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu niêm yết	3.924.805.000	1.795.461.100	(2.129.343.900)	3.924.805.000	1.215.489.200	(2.709.315.800)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	1.792.320.000	(2.128.380.000)	3.920.700.000	1.213.550.000	(2.707.150.000)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	3.141.100	(963.900)	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)
Cổ phiếu không niêm yết	2.839.310.000	494.034.493	(2.345.275.507)	2.839.310.000	494.034.493	(2.345.275.507)
Công ty Cổ phần Len Hà Đông	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco	701.190.000	494.034.493	(207.155.507)	701.190.000	494.034.493	(207.155.507)
Tổng	6.764.115.000		(4.474.619.407)	6.764.115.000		(5.054.591.307)

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngắn hạn)**

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng. Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	270.048.194.016	(58.668.735.789)	265.354.194.016	(40.976.490.367)
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	168.980.000.000	(42.533.809.080)	168.980.000.000	(26.260.147.624)
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	18.965.694.016	(14.720.801.187)	18.961.694.016	(14.716.342.743)
Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	77.112.500.000	-	77.112.500.000	-
Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	4.480.000.000	(1.112.893.494)	300.000.000	-
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Giáo dục UEP	510.000.000	(301.232.028)	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	81.672.000.000	(2.476.552.061)	81.672.000.000	(2.105.169.311)
Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi	81.672.000.000	(2.476.552.061)	81.672.000.000	(2.105.169.311)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	9.500.000.000	(9.500.000.000)	9.500.000.000	(9.500.000.000)
Công ty CP Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Công ty CP Quản lý Khách Sạn và Dịch Vụ Mandala	8.000.000.000	(8.000.000.000)	8.000.000.000	(8.000.000.000)
Tổng	361.220.194.016	(70.645.287.850)	356.526.194.016	(52.581.659.678)

Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	16.898.000	99,99%	16.898.000	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	1.896.569	100,00%	1.895.169	100,00%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	5.200.000	22,26%	5.200.000	22,26%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	7.711.250	77,42%	7.711.250	77,42%
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	800.000	19,00%	800.000	19,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	150.000	19,00%	150.000	19,00%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	448.000	64%	30.000	64%
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Giáo dục UEP	51.000	60%		

Tình hình hoạt động của các đơn vị nhận đầu tư trong kỳ:

Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án Royal Park Huế và không có doanh thu trong kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Đang chờ giải thể

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Chưa hoạt động, chưa có doanh thu trong kỳ
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	Hoạt động sản xuất kinh doanh có lãi trong kỳ
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong kỳ
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong kỳ
Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục UEP	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong kỳ

Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Công ty	Số vốn Công ty cam kết góp	Số đã góp tại 30/09/2025	Số còn phải góp
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	357.500.000.000	77.112.500.000	280.387.500.000
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	19.000.000.000	8.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000

3. Phải thu khách hàng**3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu các khách Dự án BĐS	65.132.804.730	53.713.483.199
<i>Dự án Đa Hội</i>	<i>8.692.247.981</i>	<i>8.692.247.981</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>38.273.498.773</i>	<i>24.776.986.395</i>
<i>Dự án Apec Aquapark Bắc Giang</i>	<i>18.167.057.976</i>	<i>20.244.248.823</i>
Các khách hàng khác	26.887.938.513	23.117.888.363
Tổng	92.020.743.243	76.831.371.562

3b. Phải thu khách hàng dài hạn

Là các khoản phải thu khách hàng mua bất động sản Dự án Apec Aquapark Bắc Giang theo chính sách bán hàng trả chậm, có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán	13.608.197.592	11.748.605.329
Các nhà cung cấp	13.608.197.592	11.748.605.329
Tổng	13.608.197.592	11.748.605.329

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Là các khoản cho vay Bên liên quan, bao gồm:

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
Công Ty TNHH Đầu Tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	-	7.000.000.000
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	9.888.000.000	9.888.000.000
Công ty CP Tập Đoàn APEC GROUP	68.000.000.000	68.000.000.000
Tổng	78.566.500.000	85.566.500.000

6. Các khoản phải thu khác

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	185.586.968.242	-	171.545.998.402	
Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi	9.556.973.590	-	8.595.534.905	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - phải thu về lãi cho vay	42.760.904.110	-	36.149.068.494	
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ	9.065.437.737	-	7.890.358.009	
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay khác	546.223.340	-	1.889.436.109	
Thuế TNDN tạm nộp 1% của BĐS	3.020.535.269	-	2.719.261.919	
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án	2.821.695.000	-	2.821.695.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc	7.194.490.000	-	7.194.490.000	
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.461.098.582	-	1.461.098.582	
Tạm ứng	103.032.297.846	-	98.111.860.829	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	6.127.312.768	-	4.713.194.555	
b) Dài hạn	41.054.011.835	-	39.431.011.835	
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn &	12.000.000.000		12.000.000.000	
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	7.944.624.105	-	7.944.624.105	
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	19.158.137.730	-	19.158.137.730	
Các khoản phải thu dài hạn khác	1.951.250.000	-	328.250.000	
Cộng	226.640.980.077		210.977.010.237	

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

7. Nợ xấu

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu tiền bán hàng	2.905.382.051	2.905.382.051
Công ty Cổ phần Sông Đà 11	110.000.000	110.000.000
Takaaki Iwai	98.477.095	98.477.095
Công ty CP Đầu tư DPA	634.500.000	634.500.000
Các khách hàng khác	2.062.404.956	2.062.404.956
Tổng	2.905.382.051	2.905.382.051

8. Hàng tồn kho

	30/09/2025	01/01/2025
	(VND)	(VND)
Chi phí sản xuất.	295.386.435.953	293.925.078.259
kinh doanh dở dang		
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	116.665.789.191	115.731.971.300
Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT5)	71.116.997.041	71.037.404.541
Dự án Apec Golden Place Lạng Sơn	88.417.656.463	88.024.895.519
Dự án KĐT số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	1.057.794.210
Các Dự án khác	18.128.199.048	18.073.012.689
Hàng hóa BĐS	129.226.829.057	167.365.928.947
Dự án Mandala Phú Yên	118.869.290.486	152.051.094.623
Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT8)	10.357.538.571	15.314.834.324
Hàng hóa nội thất	12.493.406.668	12.542.042.791
Cộng	437.106.671.678	473.833.049.997

9. Chi phí trả trước

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.198.995.176	-
Chi phí trả trước khác	3.198.995.176	-
b) Dài hạn	17.421.843.320	23.836.203.396
Chi phí công cụ, dụng cụ	20.435.130	1.141.547.635
Chi phí hoa hồng mua giới, thưởng bán hàng	17.401.408.190	22.694.655.761
Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	-	2.282.106.736
Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)	17.146.126.017	19.106.949.648
Các dự án khác	255.282.173	1.305.599.377
Tổng	20.620.838.496	23.836.203.396

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	18.238.988.174	1.788.246.728	468.485.516	3.539.232.509	24.034.952.927
Tăng do đầu tư TSCĐ	-	-	-	6.408.238.552	6.408.238.552
Số dư tại 30/09/2025	18.238.988.174	1.788.246.728	468.485.516	9.947.471.061	30.443.191.479
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	5.015.721.744	1.108.434.547	458.069.637	1.126.528.181	7.708.754.109
Khấu hao trong năm	683.962.056	134.118.504	10.415.879	401.151.750	1.229.648.189
Số dư tại 30/09/2025	5.699.683.800	1.242.553.051	468.485.516	1.527.679.931	8.938.402.298
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	13.223.266.430	679.812.181	10.415.879	2.412.704.328	16.326.198.818
Tại 30/09/2025	12.539.304.374	545.693.677	-	8.419.791.130	21.504.789.181

11. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số dư tại 01/01/2025	394.728.000	(320.621.010)	74.106.990
Khấu hao trong kỳ		(23.249.998)	(23.249.998)
Số dư tại 30/09/2025	394.728.000	(343.871.008)	50.856.992

12. Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	68.729.957.928	178.321.426.654	247.051.384.582
Thanh lý, nhượng bán	(61.205.526.674)		(61.205.526.674)
Số dư tại 30/09/2025	7.524.431.254	178.321.426.654	185.845.857.908
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2025	2.351.090.132	10.039.482.703	12.390.572.835
Khấu hao trong năm	376.720.790	2.866.841.973	3.243.562.763
Giảm do thanh lý, nhượng bán	(2.335.015.486)		(2.335.015.486)
Số dư tại 30/09/2025	392.795.436	12.906.324.676	13.299.120.112
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	66.378.867.796	168.281.943.951	234.660.811.747
Tại 30/09/2025	7.131.635.818	165.415.101.978	172.546.737.796

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	61.919.163.696	66.493.520.213
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	58.700.637.271	58.700.637.271
Các dự án khác	3.218.526.425	7.792.882.942
Cộng	61.919.163.696	66.493.520.213

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Phải trả các bên liên quan	41.168.517.032	45.092.238.680
Công ty CP Tập Đoàn APEC GROUP	100.460.864	234.935.072
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.682.287	19.682.287
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương- Bắc Ninh	261.097.933	147.232.777
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	485.600.000	788.712.596
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	40.301.675.948	43.901.675.948
Phải trả các nhà cung cấp khác	20.965.151.486	26.118.204.749
Các nhà cung cấp khác	20.965.151.486	26.118.204.749
Cộng	62.133.668.518	71.210.443.429

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Là khoản trả trước theo tiến độ của các khách hàng dự án Bất động sản, bao gồm:

	30/09/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Trả trước của khách hàng	58.905.255.994	101.716.698.889
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	-	25.354.309.164
Dự án Đa Hội	4.773.842.067	4.773.842.332
Dự án Phú Yên	53.793.626.891	71.075.343.687
Dự án Mũi Né	337.787.036	513.203.706
	58.905.255.994	101.716.698.889

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	4.135.073.029	189.777.117
Thuế GTGT vãng lai	-	44.474.223
Thuế TNDN	3.957.996.774	-
Thuế TNCN	177.076.255	145.302.894
	4.135.073.029	189.777.117

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8 - 10%.

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn	75.033.510.852	81.465.522.667
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	33.741.498.957	41.929.707.706
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	26.708.621.587	25.354.779.330
Trích trước chi phí mua nội thất dự án Mũi Né	2.684.184.465	2.610.053.657
Chi phí lãi vay phải trả	11.899.205.843	11.570.981.974
Cộng	75.033.510.852	81.465.522.667

18. Phải trả khác

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Phải trả ngắn hạn khác	156.288.739.030	154.184.202.110
Kinh phí công đoàn	251.368.709	245.182.488
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	513.234	2.852.000
Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào dự án (*)	128.160.210.011	127.864.853.868
Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên	46.760.720.298	46.760.720.298
Dự án Mandala Phú Yên	24.706.164.230	25.168.974.612
Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên	45.442.013.450	45.442.013.450
Dự án Aquapark Bắc Giang	1.191.922.822	403.756.297
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh	10.059.389.211	10.089.389.211
Nhận đặt cọc mua nội thất Dự Án Mũi Né	454.670.000	518.505.000
Thu hộ phí bảo trì	24.197.363.762	20.916.120.555
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.105.000.000	2.605.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	656.640.000	656.640.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.462.973.314	1.375.048.199
Cộng	156.288.739.030	154.184.202.110
b. Phải trả dài hạn khác	45.935.397.112	45.935.397.112
Công ty Cổ phần BĐS An Phát Land	45.860.005.476	45.860.005.476
Đặt cọc khác	75.391.636	75.391.636
Cộng	202.224.136.142	200.119.599.222

- (*) Khoản nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào các dự án Công ty đang thực hiện để được phân chia sản phẩm là nhà ở của Dự án mà không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản. Khi các dự án đủ điều kiện pháp lý để ký hợp đồng mua bán và các bên ký hợp đồng mua bán nhà ở thì toàn bộ tiền vốn góp thực tế sẽ được chuyển thành khoản tiền thanh toán đầu tiên của Giá bán nhà ở.

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

19. Vay**19a. Vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số có khả năng trả nợ	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số đầu kỳ	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	90.857.622.354	90.857.622.354	-	29.000.000.000	119.857.622.354	119.857.622.354
Bà Vũ Thị Phương Mai	-	-	-	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	11.248.300.000	11.248.300.000	8.420.800.000	31.362.500.000	34.190.000.000	34.190.000.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	59.809.217.809	59.809.217.809	53.110.600.000	32.037.082.191	38.735.700.000	38.735.700.000
Cộng	161.915.140.163	161.915.140.163	61.531.400.000	92.599.582.191	192.983.322.354	192.983.322.354

19b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số có khả năng trả nợ	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số đầu kỳ	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn các cá nhân	165.990.182.191	165.990.182.191	37.456.182.191	-	128.534.000.000	128.534.000.000
Chuyển sang nợ vay ngắn hạn	(53.110.600.000)	(53.110.600.000)	(53.110.600.000)	-	-	-
Cộng	112.879.582.191	112.879.582.191	(15.654.417.809)	-	128.534.000.000	128.534.000.000
Tổng	274.794.722.354	274.794.722.354	45.876.982.191	92.599.582.191	321.517.322.354	321.517.322.354

19c. . Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính**20. Vốn chủ sở hữu****20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế	Tổng
Kỳ trước			
Số dư tại 01/01/2025	840.839.760.000	54.254.677.312	895.094.437.312
Lợi nhuận sau thuế	-	(22.939.960.781)	(22.939.960.781)
Số dư tại 30/09/2025	840.839.760.000	31.314.716.531	872.154.476.531
Kỳ này			
Số dư tại 01/01/2025	840.839.760.000	40.042.796.610	880.882.556.610
Lợi nhuận trong kỳ		(3.920.439.596)	(3.920.439.596)
Số dư tại 30/09/2025	840.839.760.000	36.122.357.014	876.962.117.014

20b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84.083.976	84.083.976
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	84.083.976	84.083.976
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	84.083.976	84.083.976

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Doanh thu BĐS	168.746.240.795	119.475.286.774
Doanh thu cung cấp dịch vụ, cho thuê mặt bằng	4.168.543.374	4.344.232.814
Doanh thu bán hàng hóa	465.252.866	12.274.444.441
Tổng	173.380.037.035	136.093.964.029

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Giá vốn BĐS	90.224.198.031	67.071.929.258
Giá vốn cung cấp dịch vụ, cho thuê mặt bằng	19.026.896.835	20.456.484.778
Giá vốn hàng hóa	395.908.687	7.040.215.184
Tổng	109.647.003.553	94.568.629.220

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, Lãi cho vay	11.358.175.208	10.985.695.406
Doanh thu tài chính khác	-	3.055.526.889
Tổng	11.358.175.208	14.041.222.295

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND
Chi phí lãi vay	19.154.266.858	21.117.526.951
Dự phòng tổn thất đầu tư, Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	17.483.656.272	21.387.549.031
Chi phí thu xếp vốn	417.067.400	2.977.699.792
Chi phí tài chính khác	38.049.629	399.278.277
Tổng	37.093.040.159	45.882.054.051

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.012.631	-
Chi phí hoa hồng môi giới	17.821.652.539	15.895.969.515
Các chi phí khác	3.921.476.627	1.494.008.914
Tổng	21.744.141.797	17.389.978.429

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.288.380.276	13.652.860.444
Chi phí vật liệu quản lý	23.227.131	123.103.260
Chi phí đồ dùng văn phòng	30.831.545	-
Chi phí khấu hao	231.240.464	242.447.931
Thuế, phí, lệ phí	9.236.981	6.134.092
Dự phòng phải thu khó đòi	-	1.129.361.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.886.305.828	1.626.508.074
Chi phí khác bằng tiền	1.013.518.806	638.207.422
Tổng	14.482.741.031	17.418.622.223

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính**7. Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Thu nhập khác		
Thu tiền phạt hợp đồng		
Lãi phạt chậm nộp	655.026.474	-
Thu nhập khác	1.001.948.184	2.385.774.048
Tổng	1.656.974.658	2.385.774.048
Chi phí khác		
Chi phí khác	1.703.240.775	201.637.230
Tổng	1.703.240.775	201.637.230
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(46.266.117)	2.184.136.818

8. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng



Trần Thúy Hà



Nguyễn Phương Dung