

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á-  
Thái Bình Dương  
Số: 84./2025/CV-API

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Ủy ban chứng khoán Nhà nước

- Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên năm 2025 với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, các Sở giao dịch chứng khoán như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

- Mã chứng khoán: API
- Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: 024.3577.1983

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 theo quy định tại khoản 3 điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

- ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:  
+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):

☒ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

☒ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2025 tại đường dẫn <https://apeci.com.vn/>

3. Các giao dịch mua lại doanh nghiệp, bán tài sản (các giao dịch này làm thay đổi hoặc có giá trị đạt tỷ lệ từ 35% tổng tài sản trở lên trong thời gian từ tháng 01/2025 đến thời điểm nay nếu có): Không có

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

#### Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

#### Tài liệu đính kèm:

- BCTC;
- Công văn giải trình.



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Phương Dung*



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á  
THÁI BÌNH DƯƠNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**Số: 85/2025/CV-APIV/v: CBTT BCTC bán niên năm 2025 và văn  
bản giải trình liên quan.

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

**Kính gửi:** Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội  
Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

**1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương**

- Mã chứng khoán: API
- Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại liên hệ: 024.3577.1983

**2. Nội dung thông tin công bố**

- Báo cáo tài chính công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất Bán niên năm 2025 đã được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương được lập tại ngày 30/06/2025, bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ (PP gián tiếp), Thuyết minh Báo cáo tài chính.

- **Giải trình tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần:**

**Cơ sở của ý kiến ngoại trừ:**

Cho vay:

“Như đã trình bày tại Thuyết minh V.5 và V.6 Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, tại ngày 30/06/2025, các khoản cho vay bên liên quan gồm Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương Bắc Ninh, Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi, Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group đã quá hạn thanh toán với số dư gốc cho vay và lãi cho vay phải thu lần lượt là 103.188.000.000 VND và 51.808.347.620 VND. Trong đó, khoản cho vay Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương Bắc Ninh không có tài sản đảm bảo; các khoản cho vay còn lại có tài sản đảm bảo nhưng Tập đoàn không có biện pháp kiểm soát đối với các tài sản đảm bảo này. Chúng tôi không có cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi, cũng như không xác định được số dư phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập (nếu có) liên quan đến khoản nợ gốc và nợ lãi cho vay này.”

- Giải trình của công ty: Hầu hết đây là các khoản cho vay đều được đảm bảo bằng các tài sản tiềm năng, hiện tại chúng tôi đang trao đổi và đánh giá về các phương án xử lý tài sản đảm bảo của khoản cho vay theo quy định của hợp đồng.

Tạm ứng:

“Tại ngày 30/6/2025, số dư tạm ứng cho cán bộ nhân viên để thực hiện triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng là 91.812.534.573 VND (xem Thuyết minh V.6a Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ). Các khoản tạm ứng đã được thực hiện từ các năm trước nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính này vẫn chưa được thu hồi, Tập đoàn chưa thực hiện đối chiếu, xác nhận các số dư tạm ứng này kể từ năm 2023. Chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư công nợ tạm ứng tại các thời điểm 30/6/2023, 31/12/2023, 30/6/2024, 31/12/2024 và 30/6/2025 cũng như chưa được cung cấp thông tin về tình hình sử dụng các khoản tạm ứng và các tài liệu, hồ



sơ liên quan. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về việc liệu các khoản tạm ứng có được sử dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn hay không, cũng như không thể đánh giá được khả năng thu hồi hoặc dự phòng tổn thất cần trích lập liên quan đến các số dư này (nếu có).”

- Giải trình của công ty: Liên quan đến số dư tạm ứng tại thời điểm 30/06/2025 là: 91.812.534.573 VND, là khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên đi triển khai các dự án tiềm năng, giải phóng mặt bằng các dự án đang thực hiện. Công ty đang đôn đốc CBNV khẩn trương hoàn thiện hồ sơ hoàn ứng theo đúng quy định.

- **Giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại:**

Nguyên nhân chủ yếu là do chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm.

- **Giải trình lợi nhuận chênh lệch hơn 10% lợi nhuận sau thuế so với báo cáo cùng kỳ năm trước:**

Nguyên nhân do Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ phát sinh từ việc bàn giao các sản phẩm bất động sản trong kỳ tăng.

- **Giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ:**

Nguyên nhân do ảnh hưởng của thị trường bất động sản của Công ty con không thuận lợi dẫn đến lợi nhuận trên BCTC hợp nhất của 6 tháng đầu năm 2025 bị lỗ.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2025 tại đường dẫn <https://apeci.com.vn/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu:

NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Phương Dung*