

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á
- Thái Bình Dương
Số: 107/2025/CV-API

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 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) Quý III năm 2025 với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, các Sở giao dịch chứng khoán như sau:

- 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
- Nội dung thông tin công bố:
 - BCTC Quý III năm 2025
 - 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:
 - + 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: 30/07/2025
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.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC;
- Công văn giải trình.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



[Handwritten signature in blue ink]

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Phương Dung



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á
THÁI BÌNH DƯƠNGCỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 108./2025/CV-API

(V/v: CBTT BCTC Quý III/2025, Giải trình liên
quan đến BCTC)

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 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 Quý III năm 2025 đã được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 của Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương tại ngày 30/09/2025, 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 lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này thay đổi hơn 10% so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Chỉ tiêu	Quý III/2025	Quý III/2024	Tỷ lệ chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			
- Báo cáo tài chính riêng	(6.076.447.247)	(5.182.014.765)	-17%
- Báo cáo tài chính hợp nhất	(7.397.915.336)	(6.634.504.384)	-12%

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính Công ty mẹ và hợp nhất chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ năm ngoái nguyên nhân do Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ phát sinh từ việc bàn giao các sản phẩm bất động sản giảm dẫn đến chênh lệch lợi nhuận sau thuế Quý III/2025 so với cùng kỳ năm trước trên báo cáo Mẹ và hợp nhất.

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

Do ảnh hưởng của thị trường bất động chịu nhiều tác động tiêu cực, thị trường không thuận lợi nên công ty tạm thời chưa đẩy mạnh các đợt mở bán mới. Dẫn đến Quý III/2025 lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC của công ty mẹ và công ty hợp nhất bị lỗ. Cụ thể, trên BCTC công ty mẹ lỗ 6.076.447.247 đồng và trên BCTC hợp nhất lỗ 7.397.915.336 đồng.



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2025 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:



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung



PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE - FINANCIAL REPORT

**To: - Vietnam Stock Exchange;
- Hanoi Stock Exchange;
- State Securities Commission of Vietnam.**

In accordance with the provisions of Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, Asia-Pacific Investment Joint Stock Company (API) hereby discloses the financial report (Financial Report) for Third quarter of 2025 to the State Securities Commission and the stock exchanges as follows:

1. Name of the organization: Asia Pacific Investment Joint Stock Company
 - Stock code: API
 - Address: 3rd floor, Grand Plaza building, 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City.
 - Tel: 024.3573.1983

2. Explanation content

- Disclosure of the Financial Report for Third quarter of 2025

Separate financial statements (the parent company does not have subsidiaries and the parent company's accounting unit does not have affiliated entities);

Consolidated financial statements (the parent company has subsidiaries);

Combined financial statements (the parent company has an accounting unit directly under its organizational structure with separate accounting systems).

- Cases that require an explanation of the reasons:

+ The net profit after corporate income tax in the income statement for the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year:

Yes No

The explanation letter in cases of inclusion is as follows:

Yes No

+ The net profit after tax in the reporting period shows a loss, reversing from a profit in the same period of the previous year to a loss in this period, or vice versa:

Yes No

The explanation letter in cases of inclusion is as follows:

Yes No

This information has been published on the company's website on July 30, 2025 at the link <https://apeci.com.vn/>



PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE - FINANCIAL REPORT

To: - Vietnam Stock Exchange;
- Hanoi Stock Exchange;
- State Securities Commission of Vietnam.

- Name of the organization: ASIA PACIFIC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**
 - Stock code: API
 - Address: 3rd floor, Grand Plaza building, 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City.
 - Tel: 024.3573.1983
- Explanation content:**
 - Separate Financial Statements and Consolidated Financial Statements for the Third Quarter of 2025 have been prepared for the operating period from 01/01/2025 to 30/09/2025 of Asia Pacific Investment Joint Stock Company prepared on September 30, 2025, including: the Balance Sheet as of 30 September 2025, the Income Statement, the Cash Flow Statement (Under indirect method) and the Notes to the Financial Statements.
 - **Explanation of profit after corporate income tax in this period changed by more than 10% compared to the same period last year:**

ITEMS	Quarter III/2025	Quarter III/2024	Differential rate
<i>Profit/ (loss) after tax</i>			
<i>SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS</i>	<i>(6.076.447.247)</i>	<i>(5.182.014.765)</i>	<i>-17%</i>
<i>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS</i>	<i>(7.397.915.336)</i>	<i>(6.634.504.384)</i>	<i>-12%</i>

Profit after CIT on the parent company's financial statements and consolidation differed by over 10% over the same period last year, due to the fact that during the period, revenue from sales and services arising from the handover of real estate products decreased, leading to the difference in profit after tax in Q3/2025 compared to the same period last year on the parent and consolidate.

Explanation for the loss in profit after tax during the reporting period:

Due to the real estate market being negatively affected and remaining unfavorable, the Company temporarily did not accelerate new sales launches. As a result, in Q3/2025, the Company recorded a loss in profit after corporate income tax in both the Separate and Consolidated Financial



Statements. Specifically Separate Financial Statements: loss of VND 6.076.447.247 and Consolidated Financial Statements: loss of VND 7.397.915.336.

3. This information has been published on the company's website on October 30, 2025 at the link <https://apeci.com.vn/>.

We hereby commit that the information disclosed above is true and accurate, and we fully take responsibility before the law for the content of the disclosed information.

Recipients:

- As stated above
- Save



Representative of the organization

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung

