

Số: 65/2026/CBTT-API
No: 65/2026/CBTT-API

Hà Nội, ngày 14 tháng 05 năm 2026
Hanoi, day 14 month 05 year 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội
To: - State Securities Commission
- Vietnam Stock Exchange
- Hanoi Stock Exchange

1. Thông tin tổ chức/ Information of Organization

- **Tên cổ chức/ Name of organization:** Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương/ Asia Pacific Investment Joint stock company
- **Mã chứng khoán/ Stock code:** API
- **Địa chỉ/ Address:** Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Yên Hòa, Tp. Hà Nội/ 3rd Floor, Grand Plaza Commercial Center Building, No. 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi City
- **Điện thoại liên hệ/ Tel:** 024 3577 1983
- Website: www.apeci.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure: Báo cáo thường niên năm 2025/
Annual Report 2025

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14./05./2026 tại đường dẫn: <https://apeci.com.vn/> This information was published on the company's website on 14./05./2026, as the link: <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 các thông tin đã công bố/ We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/ Attached documents

Báo cáo thường niên năm 2025
Annual Report 2025

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Person authorized to disclosure



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung

TIÊN PHONG BỨT PHÁ

2025 | BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



Tiên phong bứt phá



Năm 2025 đánh dấu bước chuyển quan trọng khi API với chiến lược triển khai và kiến tạo giá trị thực chất thông qua việc đa dạng hóa danh mục đầu tư, tìm kiếm cơ hội tăng trưởng bền vững từ nhiều lĩnh vực kinh doanh tiềm năng.

"**Kiến tạo giá trị - Phát triển bền vững**" không đơn thuần là mục tiêu kinh doanh mà là kim nam châm định hướng mọi quyết định của API. Mỗi dự án triển khai, mỗi khoản đầu tư thực hiện đều được đặt trên cân cân giữa hiệu quả kinh tế và trách nhiệm xã hội. API tin rằng, giá trị bền vững chỉ được tạo ra khi doanh nghiệp không chỉ tăng trưởng về quy mô mà còn đảm bảo chất lượng, minh bạch và đem lại lợi ích thiết thực cho tất cả các bên liên quan.

Với triết lý "**Hạnh phúc là phụng sự**", API xác định rằng thành công đích thực đến từ việc tạo ra những giá trị lâu dài cho cộng đồng. Chính vì vậy, mọi nỗ lực của Công ty đều hướng tới việc xây dựng nền tảng vững chắc, phát triển bền vững và tạo ra những đóng góp ý nghĩa cho xã hội."

Mục lục

CHƯƠNG

01

API NĂM 2025 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

- 02 Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi
- 04 Thông điệp Tổng Giám đốc
- 06 Điểm nhấn và con số ấn tượng năm 2025
- 08 Tóm tắt thông tin tài chính 2020 - 2025

CHƯƠNG

02

GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| 02 Tổng quan API Investment | 12 Cơ cấu bộ máy quản lý |
| 04 Quá trình phát triển | 14 Hội đồng quản trị |
| 06 Mạng lưới kinh doanh | 16 Ban Giám đốc |
| 08 Lĩnh vực kinh doanh | 18 Ban Kiểm soát |
| 10 Mô hình quản trị | 20 Chiến lược phát triển |
| | 22 Báo cáo rủi ro |

CHƯƠNG

03

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 02 Tổng quan nền kinh tế thị trường | 12 Tình hình thực hiện các dự án chiến lược |
| 04 Tình hình tài chính 2025 | 14 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức,
chính sách, quản lý |
| 06 Các chỉ tiêu về kết quả tài chính | |
| 08 Nhận xét kết quả kinh doanh | 18 Kế hoạch phát triển trong tương lai |

CHƯƠNG

04

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 02 Đánh giá hoạt động của công ty năm 2025
- 04 Đánh giá hoạt động của HĐQT
- 06 Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT
- 08 Đánh giá hoạt động của Ban Giám Đốc
- 10 Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm Soát
- 12 Kết quả kiểm tra & đánh giá các hoạt động chính
- 14 Giao dịch, thù lao và lợi ích của các cấp quản lý
- 16 Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông

CHƯƠNG

05

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

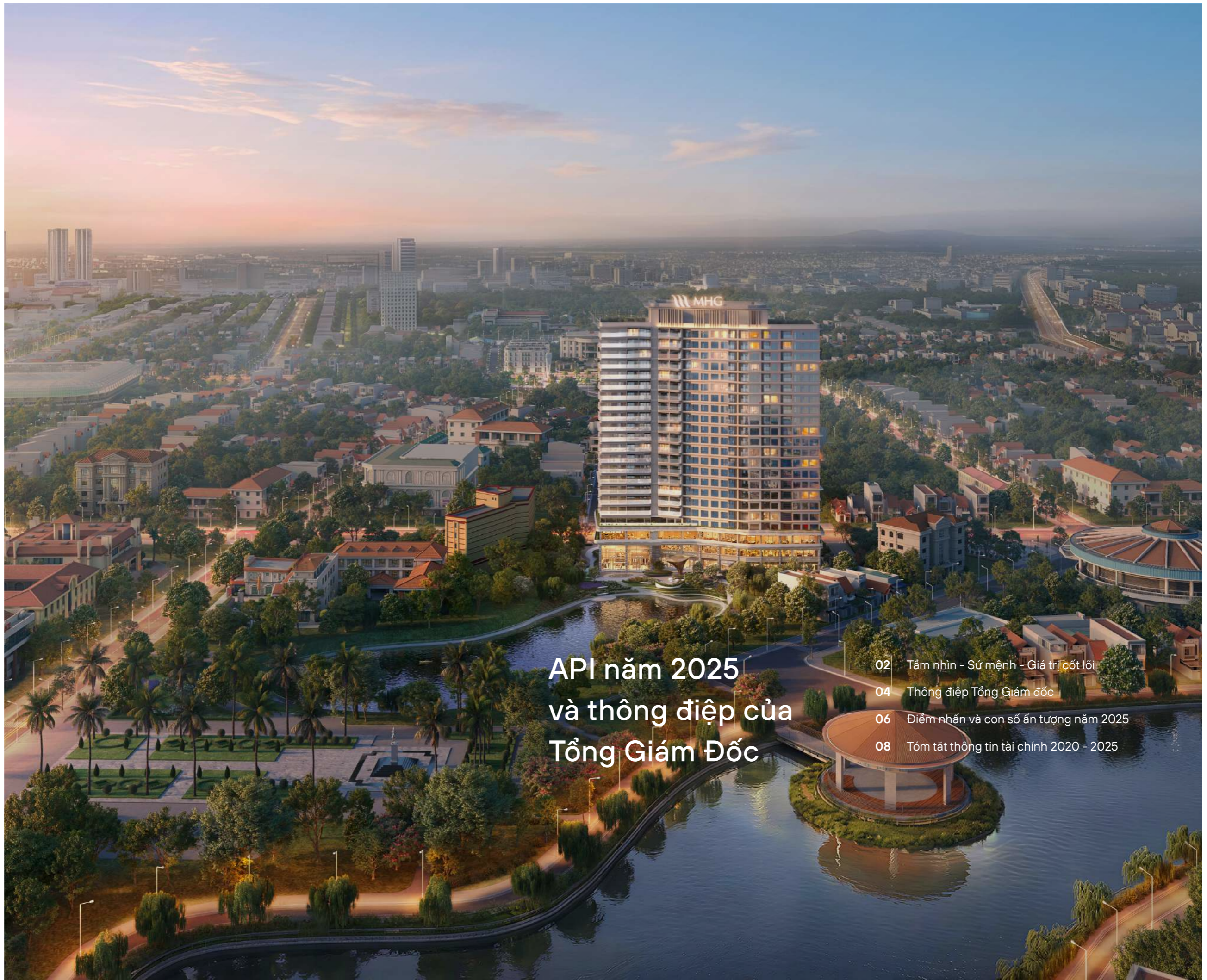
- 02 Thông điệp phát triển bền vững
- 04 Nguyên tắc phát triển bền vững
- 06 Bền vững dựa trên văn hóa mạnh
- 08 Trách nhiệm xã hội
- 10 Bảo vệ môi trường

CHƯƠNG

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 02 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 04 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 06 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất



API năm 2025
và thông điệp của
Tổng Giám Đốc

- 02 Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi
- 04 Thông điệp Tổng Giám đốc
- 06 Điểm nhấn và con số ấn tượng năm 2025
- 08 Tóm tắt thông tin tài chính 2020 - 2025

Tầm nhìn



API hướng tới xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và nhân văn, nơi mỗi cá nhân được phát huy năng lực, đồng hành cùng sự phát triển bền vững của Công ty và đóng góp tích cực cho cộng đồng.

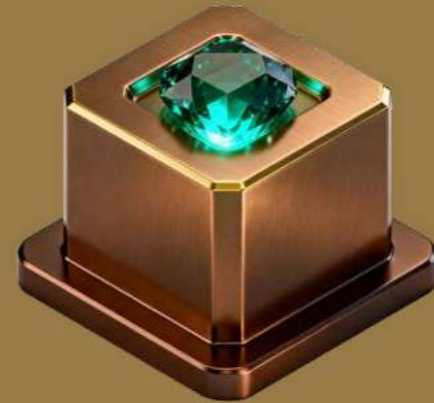
Trong lĩnh vực bất động sản, API định hướng trở thành đơn vị dẫn đầu tại các phân khúc bất động sản dân cư và du lịch thông qua chiến lược phát triển sản phẩm, dịch vụ khác biệt, chuyên nghiệp, mang lại giá trị bền vững cho khách hàng.

Với tư duy của một doanh nghiệp công nghệ, API xem tinh thần **"Nothing is impossible"** là động lực đổi mới, coi công nghệ là trụ cột tăng trưởng trong tương lai. Song song với hoạt động kinh doanh, Công ty kiên định thực hiện sứ mệnh xã hội thông qua triết lý "đầu tư hạnh phúc", đồng hành và hỗ trợ các sáng kiến khởi nghiệp trong những lĩnh vực mang giá trị cộng đồng.

Sứ mệnh

API lựa chọn con đường phụng sự làm giá trị cốt lõi, qua đó xác lập sứ mệnh kiến tạo và lan tỏa hạnh phúc tới những người đồng hành. Trên hành trình thực hiện sứ mệnh đó, Công ty cam kết đóng góp những giá trị tích cực và bền vững cho cộng đồng, xã hội và đất nước, đồng thời hài hòa lợi ích của người lao động, cổ đông, khách hàng và đối tác.

Với niềm đam mê dành cho công việc cùng niềm tin rằng mỗi cá nhân đều xứng đáng có một cuộc sống tốt đẹp hơn, API tập trung đầu tư vào việc phát triển các sản phẩm và mô hình mang giá trị thực tiễn. Những nỗ lực này được kết nối trong một hệ sinh thái phát triển đồng bộ, trải rộng trên các lĩnh vực trọng tâm như bất động sản chất lượng cao, kiến tạo hệ sinh thái xanh, giáo dục và ươm mầm khởi nghiệp, qua đó từng bước hiện thực hóa mục tiêu phát triển bền vững và lâu dài.



“
Hạnh phúc
là Phụng sự
”

Giá trị cốt lõi

Trên cơ sở đó, năm giá trị cốt lõi được xác lập nhằm định hình văn hóa doanh nghiệp và định hướng mọi hoạt động, quyết định của API trong suốt quá trình phát triển.



SÁNG TẠO

API xem sáng tạo là đòn bẩy cho tăng trưởng, không ngừng đổi mới để tạo ra giá trị khác biệt và bản sắc riêng trong mỗi sản phẩm, dịch vụ.

NHÂN VĂN

API coi con người là tài sản quý giá nhất, xây dựng môi trường làm việc công bằng, chính trực và tôn trọng, hướng tới sự hài hòa và gắn kết lâu dài.

ĐOÀN KẾT

Đoàn kết là sức mạnh tinh thần cốt lõi, giúp tập thể API đồng lòng vượt qua thách thức và cùng nhau hiện thực hóa các mục tiêu chung.

KỶ LUẬT

Kỷ luật là nền tảng và động lực xuyên suốt, bảo đảm mọi hoạt động được triển khai nhất quán, hiệu quả và đúng định hướng chiến lược.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

API hướng tới xây dựng hệ sinh thái phát triển đồng bộ, cân bằng giữa hiệu quả kinh tế, trách nhiệm xã hội và giá trị lâu dài cho các bên liên quan.

Tiền phong Bứt phá

TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN PHƯƠNG DUNG



Kính gửi
Quý Cổ đông,
Nhà đầu tư và
Đối tác,

Năm 2025 đánh dấu giai đoạn tiếp tục phục hồi và tái cấu trúc của thị trường bất động sản Việt Nam sau chu kỳ điều chỉnh. Nền kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định, lạm phát được kiểm soát tốt, cùng với việc các luật sửa đổi về Đất đai, Nhà ở và Kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ đầu năm 2025 đã tạo nền tảng pháp lý vững chắc, hỗ trợ đắc lực để thị trường phát triển bền vững hơn.

Các dự án quan trọng về Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản đã mang đến những thay đổi mang tính đột phá trong năm 2025, nâng cao tính minh bạch và công bằng, tạo hành lang pháp lý rõ ràng hơn cho các hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Trong năm 2025, Công ty tập trung giải quyết các vướng mắc pháp lý cho các dự án tại nhiều địa phương. Đặc biệt, tại Bắc Giang và Lạng Sơn, Công ty đang tích cực triển khai các dự án nhằm tận dụng vị trí thuận lợi trên tuyến cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn và sự phát triển mạnh mẽ của các khu công nghiệp trong khu vực. Với việc Nghị quyết 170 dự kiến được mở rộng ra toàn quốc, nhiều dự án trên cả nước, trong đó có các địa phương như Huế, sẽ được hưởng lợi từ cơ chế đặc thù này để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về pháp lý còn tồn đọng.

Đồng thời, API tiếp tục kiên định với chiến lược đa dạng hóa danh mục đầu tư. Công ty chủ động mở rộng sang lĩnh vực viễn thông (Telecom) nhằm kinh doanh các dịch vụ viễn thông dữ liệu. Mạng giáo dục cũng được API đầu tư mở rộng sâu hơn, thể hiện định

hướng phát triển đa ngành, bền vững của Công ty. Các bước đi này không chỉ giúp API đa dạng hóa nguồn thu mà còn tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển dài hạn trong bối cảnh thị trường đang chuyển mình.

Bước sang năm 2026, API xác định đây là năm then chốt để đẩy mạnh đa dạng các hoạt động kinh doanh. Trong lĩnh vực bất động sản, Công ty tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai chào bán các dự án trọng điểm tại Bắc Giang, Lạng Sơn và Huế, khẳng định vị thế trên thị trường. Đồng thời, API tiếp tục mở rộng đầu tư trong lĩnh vực viễn thông nhằm khai thác hiệu quả hệ thống hạ tầng mạng lưới, cùng với việc phát triển sâu rộng mạng giáo dục nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của xã hội. Với chiến lược đa dạng hóa và ứng dụng công nghệ trong quản trị, API hướng tới mục tiêu tối ưu hóa giá trị từ danh mục đầu tư, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững.

Thay mặt Ban Điều hành, tôi xin trân trọng cảm ơn sự tin tưởng, đồng hành và hỗ trợ của Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng trong suốt thời gian qua. Chúng tôi luôn kiên định với sứ mệnh mang lại giá trị bền vững cho cộng đồng, đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của kinh tế và xã hội Việt Nam.



 TỔNG GIÁM ĐỐC
 Nguyễn Phương Dung

Điểm nhấn và con số ấn tượng năm 2025

Doanh thu

267

TỶ ĐỒNG



Lợi nhuận

7.5

TỶ ĐỒNG



Thu nhập bình quân lao động tăng

20%

Triển khai và khởi công xây dựng dự án chung cư The Parc One tại Bắc Ninh (Bắc Giang cũ) và Ascent 85 tại Lạng Sơn



Viễn thông Telecom:

Trúng đấu giá đường dây 500kV của EVN



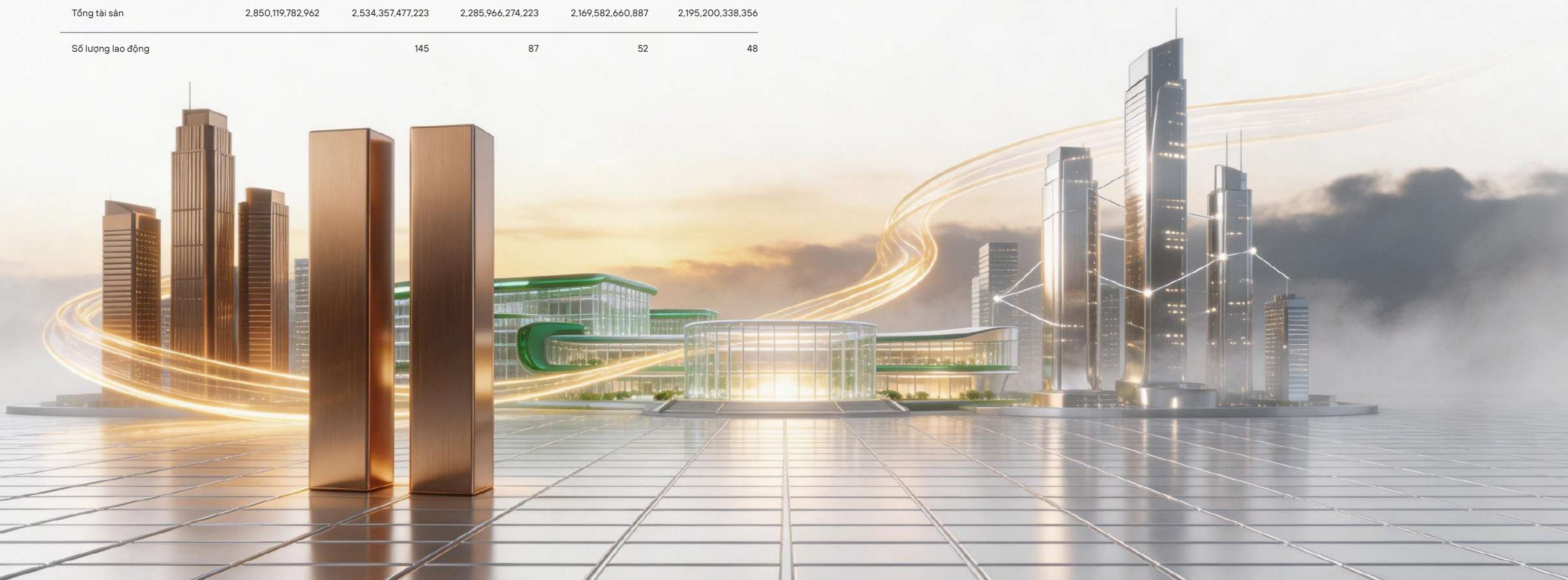
GIÁO DỤC

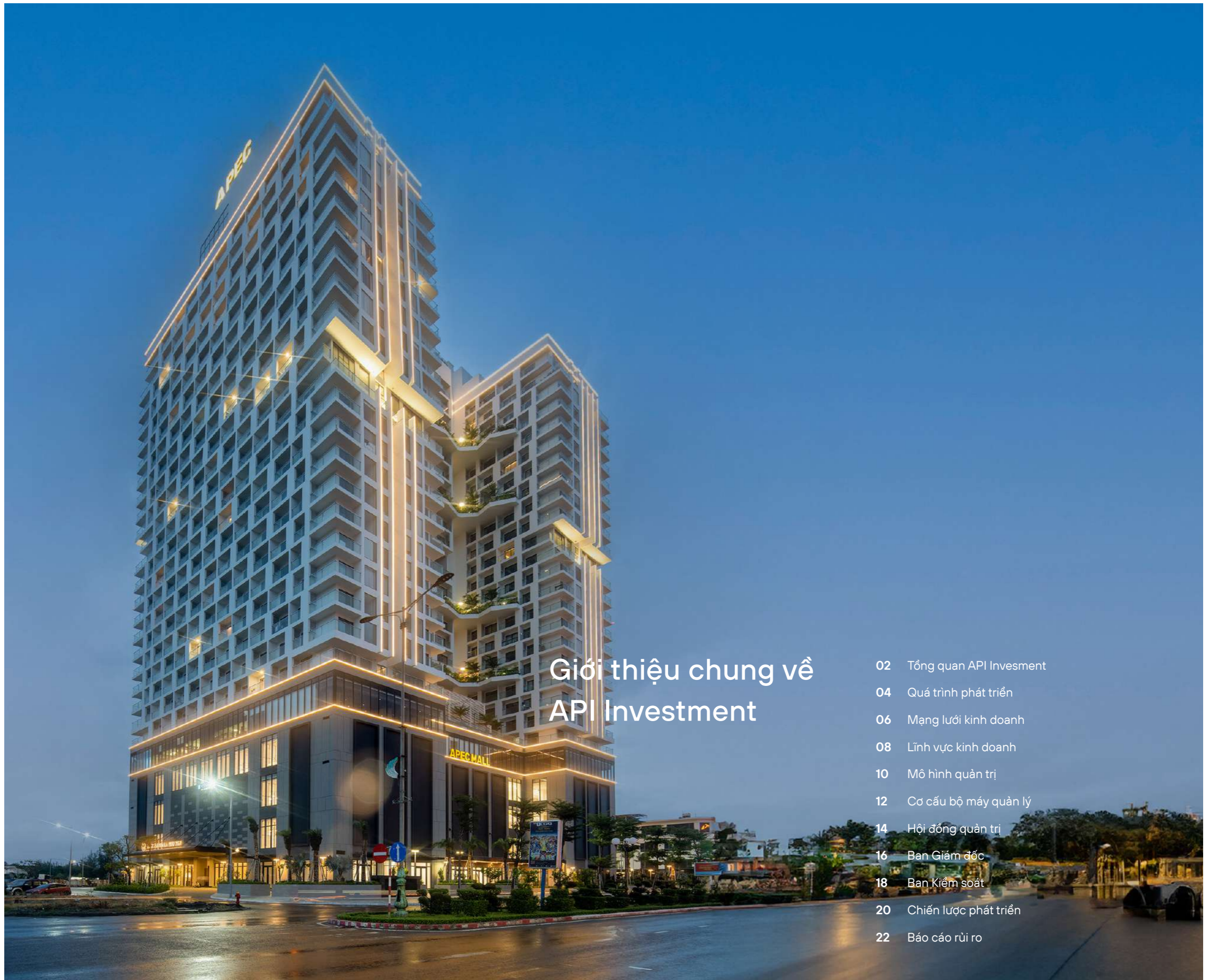
Tổ chức Toạ đàm quốc tế "Đào tạo 200.000 CEO - Kiến tạo kỷ nguyên mới"



Tóm tắt thông tin tài chính 2021 - 2025

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Doanh thu	1,168,012,481,708	782,603,716,800	210,998,000,000	209,580,465,103	266,995,747,745
Doanh thu thuần	1,168,012,481,708	782,603,716,800	193,185,712,948	209,580,465,103	266,992,969,967
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	265,861,031,793	152,470,410,244	-40,906,446,873	-17,048,507,764	13,910,479,907
Lợi nhuận trước thuế	271,004,041,938	137,476,504,650	-45,755,492,780	-15,303,425,864	13,226,356,471
Lợi nhuận sau thuế	201,527,539,068	121,282,006,313	-53,815,187,926	-22,275,738,968	8,675,625,951
Tổng tài sản	2,850,119,782,962	2,534,357,477,223	2,285,966,274,223	2,169,582,660,887	2,195,200,338,356
Số lượng lao động		145	87	52	48





Giới thiệu chung về API Investment

- 02 Tổng quan API Investment
- 04 Quá trình phát triển
- 06 Mạng lưới kinh doanh
- 08 Lĩnh vực kinh doanh
- 10 Mô hình quản trị
- 12 Cơ cấu bộ máy quản lý
- 14 Hội đồng quản trị
- 16 Ban Giám đốc
- 18 Ban Kiểm soát
- 20 Chiến lược phát triển
- 22 Báo cáo rủi ro

Tổng quan API Investment

Thông tin chung

Tên công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
Tên giao dịch Quốc tế	Asia – Pacific Investment Joint Stock company
Tên viết tắt	Apec Investment „JSC
Mã cổ phiếu	API
Sàn giao dịch	HNX
Vốn điều lệ	840.839.760.000 VNĐ
Trụ sở chính	Tầng 3, Tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Hà Nội
Giấy phép kinh doanh và mã số thuế	0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006 và cấp thay đổi lần thứ 23 ngày 14/08/2025

Liên hệ

Điện thoại	024 3577 1983
Fax	024 3577 1985
Website	www.apeci.com.vn

Các lĩnh vực hoạt động kinh doanh

API lựa chọn con đường phát triển dựa trên giá trị thực chất, tập trung đầu tư vào các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi nhằm kiến tạo những sản phẩm, dịch vụ chất lượng, đóng góp tích cực cho sự phát triển bền vững của thị trường và xã hội.



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2010 - 2014 Dấu mốc tiên phong

2006

Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương được thành lập ngày 31/07/2006 với vốn điều lệ thực góp là 22.950.000.000 đồng

2007

Tăng vốn điều lệ lần đầu lên 220.000.000.000 đồng

2009

Tăng vốn điều lệ lần 2 lên 264.000.000.000 đồng
Thực hiện Đăng ký giao dịch trên UPCOM với mã chứng khoán API

2010 - 2014 Liên tục bứt phá

2010

Chính thức niêm yết trên HNX ngày 13/09/2010
Khởi công dự án APEC Ngã Ba Bắc Nam Gia Sàng

2011

Khởi công dự án APEC Túc Duyên – Thái Nguyên

2012

Khởi công dự án Khu công nghiệp vừa và nhỏ APEC Đa Hội – Bắc Ninh

2013

CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam trở thành Công ty liên kết của API.
Quỹ Asean Deep Value Fund trở thành cổ đông lớn của Công ty.
Khởi công dự án Khu Công nghiệp Điểm Thuy – Thái Nguyên

2014

Khởi công dự án Khu đô thị Royal Park Huế.

2016 - 2020 Tăng trưởng mạnh mẽ Xây dựng nền móng vững chắc

2016

Khởi công và bán hàng các dự án trọng tâm của công ty gồm Royal Park Bắc Ninh, Royal Park Huế, APEC Đa Hội

2017

Cất nóc dự án Royal Park Bắc Ninh

2018

* Khởi công dự án APEC Aqua Park Bắc Giang
* Trúng đấu giá hàng loạt dự án lớn, nâng tổng tài sản công ty lên mức 2.000 tỷ đồng
* Chính thức vận hành dự án Royal Park Bắc Ninh

2019

Khởi công hàng loạt các dự án tầm cỡ khu vực:
- APEC Mandala Wyndham Phú Yên
- APEC Golden Palace Lạng Sơn
- APEC Aqua Park Bắc Giang

2021 - 2025 Tiên phong bứt phá

2021

* Hoàn thành Shophouse Apec Mandala Wyndham Phú Yên
* Hoàn thiện giai đoạn 1 dự án Khu công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội
* Khối ngoại thoái vốn, API bứt phá về thị giá cổ phiếu.
* Hoàn thành vượt chỉ tiêu kế hoạch năm chỉ trong 9 tháng đầu năm.
* Đầu tư dự án mới tại Yên Bái và Hải Dương
* Tăng vốn điều lệ thành công lên 382.200.000.000 đồng
* Bàn giao cho khách hàng dự án Chung cư cao cấp Apec Aqua Park Bắc Giang

2022

* Bàn giao phần cao tầng của dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên
* Hoàn thành Dự án Apec Royal Park Huế giai đoạn 1
* Tăng vốn điều lệ thành công lên 840.839.760.000 đồng

2023

Hoàn thành bàn giao Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên

2024

* Luật BĐS được áp dụng, các vướng mắc pháp lý của các dự án tại Huế, Lạng Sơn, Phú Yên được khai thông, là tiền đề cho việc triển khai dự án trong năm 2025
* Đầu tư vào lĩnh vực giáo dục thông qua góp vốn Công ty cổ phần Giáo dục E-Academy
* Mở rộng kinh doanh khách sạn tại các dự án Bắc Giang, Phú Yên được nâng cao hiệu quả kinh doanh

2025

* Khởi công thành công 2 dự án Lạng Sơn và Bắc Giang. Đầu tư mở rộng mạng viễn thông, truyền dẫn Telecom

Địa bàn kinh doanh

Trụ sở Hà Nội

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza,
số 117 Trần Duy Hưng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Chi nhánh Huế

Tầng 3, số 28 Lý Thường Kiệt,
Vĩnh Ninh, TP. Huế

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 11 tòa nhà MB Sunny Tower,
259 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang,
Q.1, TP. HCM

Thay vì tập trung vào các thị trường bất động sản đã phát triển mạnh, API lựa chọn chiến lược đầu tư có chọn lọc tại những địa phương giàu tiềm năng tăng trưởng như Đắk Lắk, Ninh Thuận, Huế, Bắc Ninh và Lạng Sơn. Đây là những thị trường đang trong giai đoạn hình thành, sở hữu dư địa lớn cho phát triển bất động sản, đặc biệt là bất động sản nghỉ dưỡng gắn với du lịch và hạ tầng.

Các dự án do API triển khai đều được lựa chọn tại những vị trí trung tâm chiến lược - những quỹ đất có giá trị cao tại mỗi địa phương, hội tụ đầy đủ các điều kiện thuận lợi về kết nối giao thông, hạ tầng y tế, du lịch và an ninh, tạo nền tảng vững chắc cho khả năng phát triển bền vững trong dài hạn.

15/34

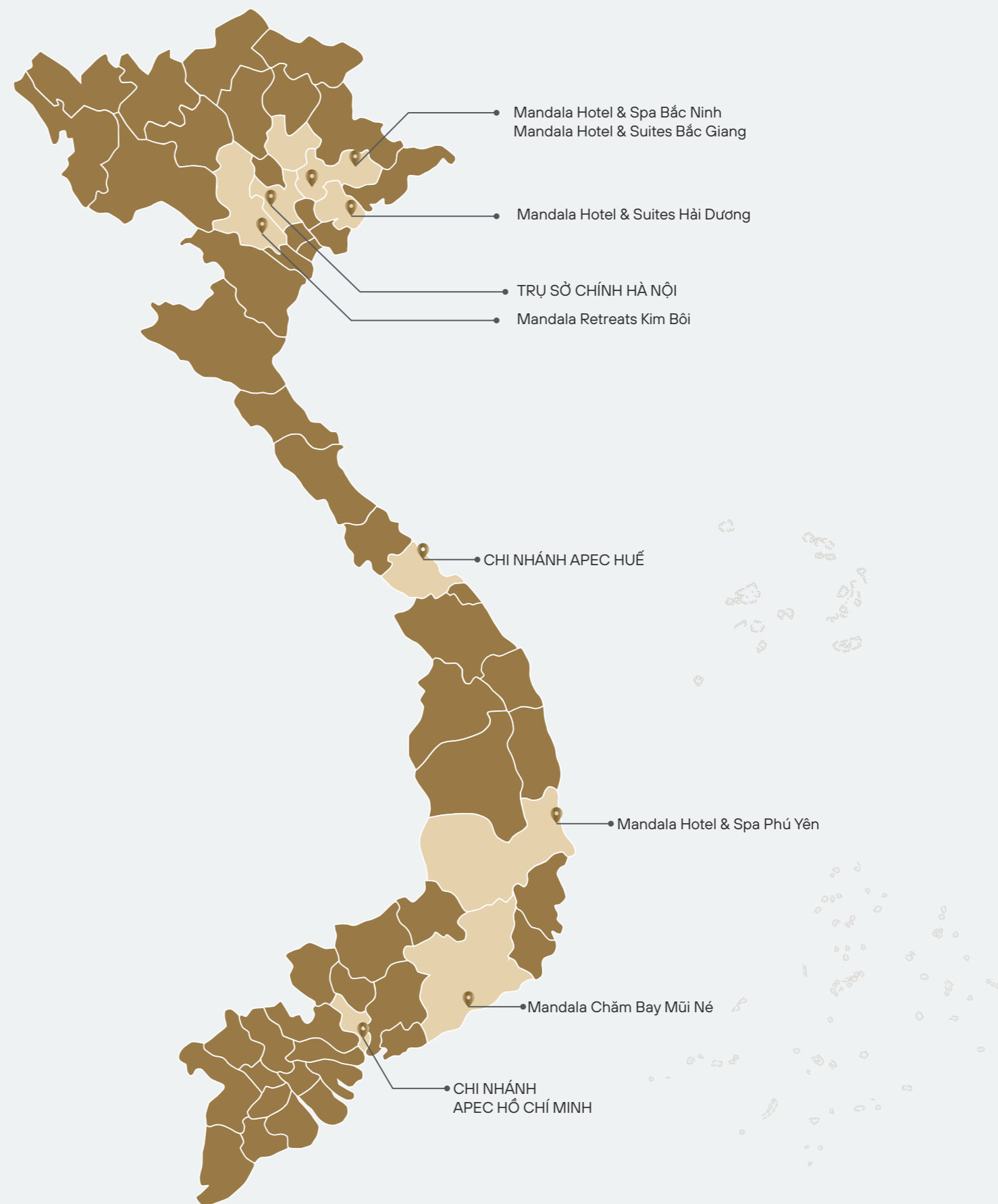
Tỉnh thành phố

30+

Dự án

10.000+

Quỹ đất



Tư vấn, môi giới, đầu tư, kinh doanh bất động sản



Rời xa sức nóng của thị trường trung tâm, API kiên định với chiến lược phát triển hệ sinh thái đô thị vệ tinh tại các tỉnh thành trọng điểm.

Đây là bước đi chiến lược giúp API kiến tạo các chuẩn mực sống mới, đồng thời giải bài toán hạ tầng và giãn dân cho khu vực lõi.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản Hà Nội tập trung đông đảo nhà đầu tư, mức độ cạnh tranh ngày càng gay gắt và yêu cầu của khách hàng không ngừng nâng cao, API lựa chọn hướng đi khác biệt với tầm nhìn dài hạn. Nhận thấy tốc độ đô thị hóa đang gia tăng mạnh mẽ tại các tỉnh, thành lân cận, Công ty chủ động phát triển các đô thị vệ tinh, đón đầu xu hướng giãn dân và mở rộng không gian phát triển đô thị.

Chiến lược này đã giúp API kiến tạo nên những khu đô thị mới mang tính biểu tượng, đáp ứng nhu cầu nhà ở phân khúc trung và cao cấp tại nhiều địa phương như Bắc Ninh, Huế, Thái Nguyên, Lạng Sơn, Đắk Lắk, Ninh Thuận... Qua đó, không chỉ góp phần nâng cao chất lượng sống tại các địa phương, mà còn giảm tải áp lực dân cư và hạ tầng cho khu vực trung tâm Thủ đô.

Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp

API từng bước mở rộng đầu tư khu công nghiệp và hạ tầng kết nối nhằm đón đầu xu hướng dịch chuyển dòng vốn FDI, tạo nền tảng phát triển bền vững và gia tăng giá trị cho hệ sinh thái đầu tư dài hạn.

Với tầm nhìn dài hạn về vai trò của Việt Nam trong chuỗi cung ứng toàn cầu và xu hướng dịch chuyển dòng vốn FDI trong thập kỷ tới, API từng bước triển khai đầu tư phát triển các khu công nghiệp tại những địa phương sở hữu nguồn nhân lực dồi dào, chất lượng cao. Công ty chủ động chuẩn bị hệ thống hạ tầng và các điều kiện nền tảng nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong và ngoài nước khi xây dựng nhà máy, cơ sở sản xuất tại Việt Nam.

API xác định phát triển hạ tầng kết nối là một chiến lược trọng tâm, mang tính ổn định và bền vững trong dài hạn. Hiện nay, Công ty đang triển khai xây dựng, hoàn thiện và đưa vào vận hành Khu công nghiệp Đa Hội với quy mô 34,5 ha, tạo nền tảng thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương và gia tăng giá trị bền vững cho hệ sinh thái đầu tư của API.





Đầu tư kinh doanh dịch vụ khách sạn

Lấy dịch vụ lưu trú cao cấp làm trọng tâm, API hoàn thiện hệ sinh thái Mandala để đón đầu nhu cầu của các chuyên gia và nhà đầu tư toàn cầu.

Quá trình đô thị hóa mạnh mẽ cùng sự hình thành các trung tâm đô thị mới đang tạo động lực thúc đẩy thị trường bất động sản nghỉ dưỡng phát triển. Đồng thời, dòng vốn đầu tư nước ngoài gia tăng, gắn liền với sự phát triển của các khu công nghiệp, kéo theo nhu cầu ngày càng lớn về hạ tầng lưu trú và dịch vụ chất lượng cao cho chuyên gia và nhà đầu tư.

Nắm bắt xu thế đó, API từng bước hoàn thiện hệ sinh thái kinh doanh thông qua việc phát triển thương hiệu Mandala Hotel & Spa với khách sạn Mandala Phú Yên và hệ thống quản lý khách sạn Swiss Hospitality. Các dự án được triển khai không chỉ góp phần nâng tầm tiêu chuẩn khách sạn cao cấp tại địa phương, đặc biệt tại Bắc Ninh, mà còn đóng vai trò thúc đẩy phát triển hạ tầng đô thị, gia tăng sức hấp dẫn đầu tư và hỗ trợ thu hút dòng vốn FDI một cách bền vững.

Hệ thống khách sạn Mandala đã đi vào vận hành

- Mandala Chăm Bay Mũi Né
- Mandala Retreats Kim Bôi
- Mandala Hotel & Spa Phú Yên
- Mandala Hotel & Spa Bắc Ninh
- Mandala Hotel & Suites Bắc Giang
- Mandala Hotel & Suites Hải Dương

5.000

Phòng Nghỉ

04

Thương hiệu

Đầu tư phát triển giáo dục

Phụng sự xã hội và kiến tạo những giá trị bền vững cho tương lai

Với sứ mệnh phụng sự xã hội và kiến tạo những giá trị bền vững cho tương lai, API xác định giáo dục là một trong những trụ cột quan trọng trong chiến lược phát triển dài hạn. Công ty chú trọng đầu tư vào lĩnh vực giáo dục thông qua việc nghiên cứu và triển khai các mô hình đào tạo tiên tiến, góp phần nâng cao tri thức, phát triển năng lực toàn diện cho thế hệ trẻ và đóng góp tích cực cho sự phát triển của cộng đồng.

API từng bước xây dựng môi trường học tập chất lượng, tập trung vào các lĩnh vực như STEAM thông qua công ty con CTCP Giáo dục E-Academy và các chương trình đào tạo, liên kết thông qua CTCP Giáo dục UEP. Từ Quý IV năm 2024, API bắt đầu triển khai mô hình

Trạm STEAM Hub tại nhiều tỉnh, thành trên cả nước như Hà Nội, Hải Dương, Bắc Giang và Lạng Sơn, với định hướng trở thành không gian nuôi dưỡng tư duy toàn cầu, khơi dậy khả năng sáng tạo và năng lực giải quyết vấn đề cho thế hệ trẻ trong bối cảnh kỷ nguyên số. Trong năm 2025, API cũng tiến hành liên kết với các tổ chức giáo dục trong nước và quốc tế, triển khai kế hoạch thành lập cơ sở đào tạo.

Song song với giáo dục phổ thông, API cũng chú trọng phát triển các chương trình đào tạo đội ngũ lãnh đạo, hướng tới xây dựng thể hệ lãnh đạo trẻ có năng lực, bản lĩnh và tầm nhìn, góp phần dẫn dắt tổ chức và doanh nghiệp phát triển bền vững trong tương lai.



Hạ tầng viễn thông



Đón đầu kỷ nguyên 5G, API xác định hạ tầng viễn thông là trụ cột chiến lược để kiến tạo giá trị tăng trưởng bền vững và an toàn thông tin.

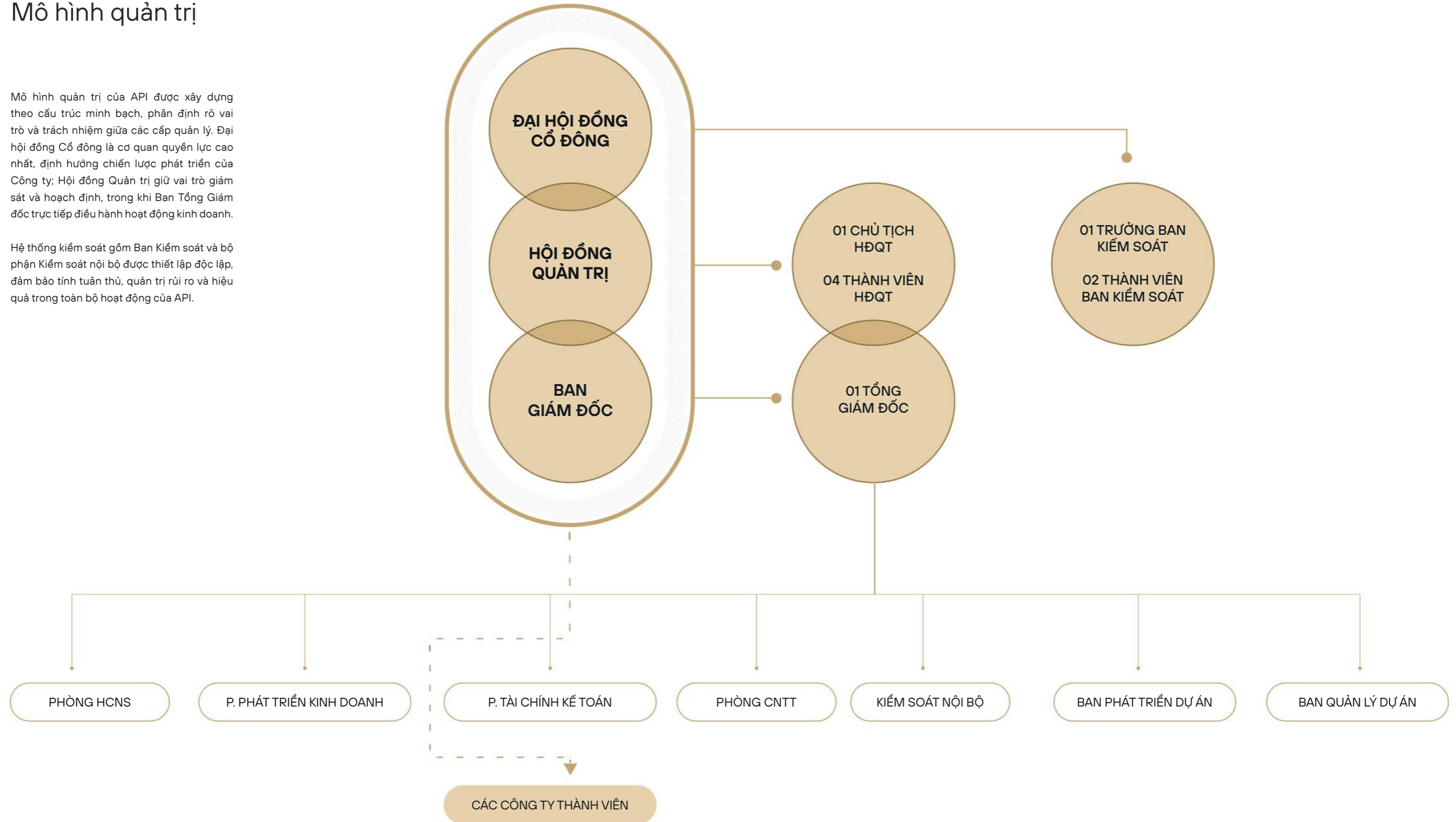
Trong bối cảnh cách mạng công nghiệp 4.0 phát triển mạnh mẽ, cùng với quá trình chuyển đổi hạ tầng viễn thông sang nền tảng siêu băng rộng 5G và 6G, chuyển đổi số đã trở thành xu thế tất yếu trên toàn cầu và là định hướng trọng tâm của Chính phủ Việt Nam. Song song với đó, nhu cầu kết nối dữ liệu, lưu trữ đám mây và truyền dẫn thông tin ngày càng gia tăng, kéo theo yêu cầu cao hơn về dung lượng, độ ổn định, bảo mật và an toàn thông tin.

Trên cơ sở đánh giá tiềm năng dài hạn của thị trường, API xác định hạ tầng viễn thông là một lĩnh vực kinh doanh chiến lược, vừa đáp ứng nhu cầu thiết yếu của xã hội, vừa tạo dư địa tăng trưởng bền vững cho Công ty. Theo đó, API từng bước đầu tư xây dựng hệ thống truyền dẫn dung lượng cao để cung cấp dịch vụ kênh truyền dẫn chất lượng, an toàn và ổn định, hướng tới mục tiêu trở thành một trong những doanh nghiệp viễn thông uy tín trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ truyền dẫn tại Việt Nam.

Mô hình quản trị

Mô hình quản trị của API được xây dựng theo cấu trúc minh bạch, phân định rõ vai trò và trách nhiệm giữa các cấp quản lý. Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất, định hướng chiến lược phát triển của Công ty; Hội đồng Quản trị giữ vai trò giám sát và hoạch định, trong khi Ban Tổng Giám đốc trực tiếp điều hành hoạt động kinh doanh.

Hệ thống kiểm soát gồm Ban Kiểm soát và bộ phận Kiểm soát nội bộ được thiết lập độc lập, đảm bảo tính tuân thủ, quản trị rủi ro và hiệu quả trong toàn bộ hoạt động của API.

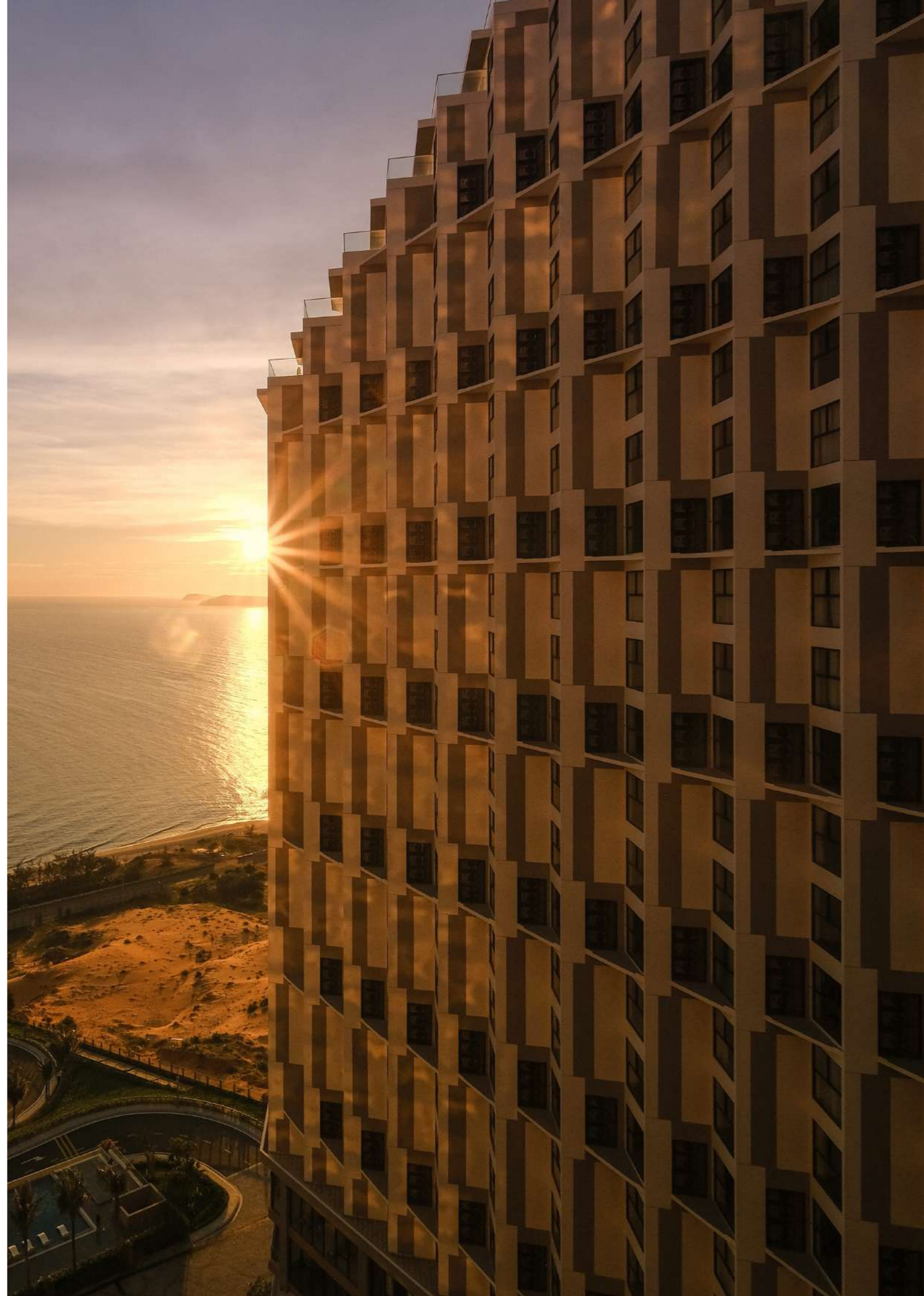


Danh sách các công ty thành viên

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCN ĐKKD	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ API tại Công ty con	
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land Huế	8/13/2010	3301232560	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Apec Túc Duyên	3/27/2015	4601240821	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	11/05/2018	4500626924	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	55%	55%
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Giáo dục UEP	03/05/2025	110972375	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	58.82%	58.82%
Công ty CP Viễn thông VTRRIA	05/11/2022	109991207	Dịch vụ viễn thông	79.71%	79.71%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	12/07/2024	110909574	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	64%	64%

Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Ngày thành lập	Số GCN ĐKKD	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ API tại Công ty con	
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
CTCP Dream Works Việt Nam	9/23/2015	108302327	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	25,08%	25,08%
CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	01/08/2008	5400265183	Dịch vụ lưu trữ ngắn ngày	48.47%	48.47%
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF – CAND	09/11/2025	111214381		48.00%	48.00%



Thành viên Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ



Ông Nguyễn Đức Quân

Chủ tịch HĐQT

■ **Trình độ:** Cử nhân Kinh tế

■ **CP nắm giữ:** 0 CP

2007 - 2008

Nhân viên Công ty cổ phần Ngoại hối Kim Thiên

2008 - 2009

Nhân viên Công ty cổ phần Vàng Hà Nội

2009 - 2012

Nhân viên phòng Dịch vụ Chứng khoán Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2012 - 2014

Phó phòng Dịch vụ Chứng khoán Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2014 - 2019

Trưởng phòng Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2020 - 8/2023

Giám đốc khối Kinh doanh Chứng khoán Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

4/2016 - 9/2023

Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

4/2021 - nay

Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

8/2023 - nay

Tổng giám đốc CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

05-2024 - nay

Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Apec Group



Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan

Thành viên HĐQT

■ **Trình độ:** Cử nhân Quản trị Kinh doanh Quốc tế

■ **CP nắm giữ:** 0 CP

2022 - T5/2024

Trợ lý Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Từ 26/04/2024

Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Cotana (Mã CK: CSC)

Từ 13/05/2024

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: API)

Từ 07/06/2024

Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: APS)



Bà Nguyễn Phương Dung

Thành viên HĐQT

■ **Trình độ:** Cử nhân Kinh tế

■ **CP nắm giữ:** 0 CP

2014 - 4/2024

Làm việc tại CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

06/2021 - 4/2024

Thành viên BKS CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

4/2024 - nay

Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương



Ông Đinh Quốc Đức

Thành viên HĐQT độc lập

■ **Trình độ:** Cử nhân Khoa học Quản lý

■ **CP nắm giữ:** 0 CP

2005 - 2009

Tổng Giám đốc CTCP Đại An Phát

2009 - 2012

Quản lý dự án - Tập đoàn ZTE Corporation

2012 - 2017

Thành viên HĐQT CTCP Đại An Phát

2017 - 2020

Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

6/2020 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương



Ông Hồ Xuân Vinh

Thành viên HĐQT

■ **Trình độ:** Cử nhân Kinh tế

■ **CP nắm giữ:** 770.000 cổ phần - chiếm 0,92% Vốn điều lệ

1994 - 1995

Chuyên viên Ban Tài chính Quản trị, Tỉnh ủy Thừa Thiên Huế

2004 - 2003

Kế toán trưởng, Công ty sản xuất kinh doanh XNK - Thái Hòa

2004 đến 11/2005

Giám đốc Tài chính & Phó Giám đốc Điều hành Công ty Đầu tư & Phát triển Du lịch Thuận An

11/2005 - 08/2006

Phó Giám đốc phụ trách Tài chính - kinh doanh xuất nhập khẩu, Công ty sản xuất và xuất khẩu hàng nội thất Ngọc Anh - Khu CN Phú Bài Huế

09/2006 - 03/2007

Phó Giám đốc Phụ trách tài chính kinh doanh, Trung tâm Thương Mại Huế Plaza, do Petro Quảng Ngãi làm chủ đầu tư

2007 - 2009

Kế toán của Công ty CP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2010 - 2011

Giám đốc tài chính Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

6/2011 - 5/2020

Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2011 - nay

Giám đốc CTCP Apec Land Huế

06/2021 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Giới thiệu Ban Giám Đốc

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.



Bà Nguyễn Phương Dung

Tổng giám đốc

■ **Trình độ:** Cử nhân kinh tế

■ **CP nắm giữ:** 0 CP

2014 - 4/2024

Làm việc tại CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

06/2021 - 4/2024

Thành viên BKS CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

4/2024 - nay

Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Giới thiệu Kế toán trưởng

Phụ trách chuyên môn về tài chính kế toán theo đúng quy định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, kiểm toán. Có trách nhiệm trong việc phối hợp với các phòng ban lập kế hoạch kinh doanh cho công ty theo định kỳ.



Bà Trần Thị Thúy Hà

Kế toán trưởng

■ **Trình độ:** Thạc sỹ kế toán

■ **CP nắm giữ:** 0 CP

11/2011-10/2018:

Trưởng nhóm kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam

11/2018-2/2024:

Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương

3/3024-6/2025:

Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group

Từ 7/2025:

Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương (Mã Chứng khoán: API)

Giới thiệu Ban Kiểm soát

Ban Kiểm Soát của API Việt Nam được bầu/bổ nhiệm theo quy định pháp luật. Danh sách thành viên BKS được thông qua tại các kỳ họp của Công ty phù hợp Điều Lệ của Công ty và Quy định pháp luật



Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà

Trưởng ban kiểm soát

■ **Trình độ:** Cử nhân Kế Toán Tổng hợp

■ **CP nắm giữ:** 0 CP

2011 - 2013

Trợ lý Kiểm toán tại công ty TNHH Deloitte Việt Nam

2013 - 2018

Kiểm toán viên tại công ty TNHH Deloitte Việt Nam

2018 - 06/2021

Kiểm soát nội bộ tại công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

06/2021 - nay

Kiểm soát nội bộ tại công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên Ban Kiểm soát công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương.



Bà Đinh Thị Thu Hằng

Thành viên Ban Kiểm soát

■ **Trình độ:** Cử nhân ngành ngân hàng - tài chính

■ **CP nắm giữ:** 0 CP

01/2007 đến 11/2014

Chuyên viên Phòng Dịch vụ chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

01/2014 đến 08/2020

Trưởng phòng Lưu ký chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

08/2020 - Nay:

Trưởng phòng Lưu ký chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
Phó phòng Dịch vụ chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

11/2021 - Nay

Thành viên BKS CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương



Bà Nguyễn Thị Thơm

Thành viên Ban Kiểm soát

■ **Trình độ:** Cử nhân Quản trị kinh doanh

■ **CP nắm giữ:** 0 CP

Từ 2013 - 2017:

CTCP Thú Y Xanh Việt Nam

Từ 2017 - 2019:

CTCP Tập đoàn Nhựa Đông Á

Từ 2019 - Nay:

CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

Chiến lược phát triển

Dự báo nền kinh tế và thị trường

Nền kinh tế Việt Nam giai đoạn 2026 - 2030

Giai đoạn 2026 - 2030 đánh dấu một chương mới đầy hứa hẹn cho kinh tế Việt Nam, được kỳ vọng là giai đoạn chuyển đổi mô hình tăng trưởng từ chiều rộng sang chiều sâu, hướng tới mục tiêu trở thành nền kinh tế có thu nhập cao. Các dự báo đều chỉ ra rằng Việt Nam sẽ duy trì được tốc độ tăng trưởng GDP cao, đặt mục tiêu định hướng từ 10%/năm trở lên, đưa GDP bình quân đầu người lên xấp xỉ 8.500 USD vào năm 2030, dựa trên nền tảng ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát hiệu quả. Động lực tăng trưởng chính sẽ tập trung vào ba trụ cột then chốt.



3 TRỤ CỘT THEN CHỐT



Đầu tư công

Đầu tư công được đẩy mạnh vào các dự án hạ tầng chiến lược quốc gia (cao tốc, sân bay Long Thành) sẽ cải thiện kết nối, giảm chi phí logistics và mở rộng không gian phát triển cho các vùng kinh tế trọng điểm.

Kinh tế Số và Đổi mới Sáng tạo

Sẽ là trụ cột dẫn dắt tăng trưởng năng suất, với mục tiêu đưa tỷ trọng kinh tế số đạt khoảng 30% GDP, tập trung phát triển các ngành công nghệ cao như bán dẫn, trí tuệ nhân tạo (AI).

Dòng FDI chất lượng cao

sẽ tiếp tục đổ vào Việt Nam trong bối cảnh đa dạng hóa chuỗi cung ứng toàn cầu, thúc đẩy các ngành sản xuất, xuất khẩu và nâng cao hàm lượng giá trị gia tăng.

Tuy nhiên, để đạt được mục tiêu này, Việt Nam cần phải giải quyết triệt để các thách thức về cải cách thể chế, nâng cao năng suất lao động và chất lượng nguồn nhân lực để thích ứng với yêu cầu của nền kinh tế tri thức và công nghệ cao, đồng thời đảm bảo phát triển kinh tế đi đôi với các tiêu chuẩn bền vững (ESG) và tăng trưởng xanh.

Thị trường Bất Động Sản

Giai đoạn 2026-2030 được dự báo sẽ mở ra một chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản Việt Nam, với nhiều động lực mang tính nền tảng và dài hạn.

Đầu tư công

Đầu tư công tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt, đặc biệt là các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm như hệ thống cao tốc liên vùng và Cảng hàng không quốc tế Long Thành. Cùng với đó, dòng vốn FDI duy trì xu hướng tăng trưởng tích cực, tạo

động lực mạnh mẽ cho sự phát triển của phân khúc Bất động sản Công nghiệp và Logistics, nhất là tại các địa phương có lợi thế về hạ tầng kết nối và nguồn nhân lực.

Khung pháp lý

Khung pháp lý ngày càng hoàn thiện sẽ góp phần nâng cao tính minh bạch, chuẩn hóa hoạt động đầu tư – kinh doanh, từ đó

tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định và bền vững hơn của thị trường trong trung và dài hạn.

Đối với phân khúc nhà ở, nhu cầu thực được dự báo tiếp tục duy trì ở mức cao nhờ tốc độ đô thị hóa nhanh và gia tăng dân số tại các đô thị vệ tinh. Tuy nhiên, thị trường sẽ chứng kiến sự phân hóa rõ nét: xu hướng phát triển tập trung vào nhà ở xã hội và nhà ở vừa túi tiền tại các khu vực có hạ tầng kết nối chiến lược, trong khi giá căn hộ tại các đô thị lớn tiếp tục chịu áp lực tăng do tình trạng mất cân đối giữa cung và cầu.

Tổng thể, thị trường bất động sản trong giai đoạn tới sẽ dịch chuyển theo hướng chất lượng cao và phát triển bền vững, với yêu cầu ngày càng cao về các tiêu chuẩn ESG. Điều này đòi hỏi các chủ đầu tư và nhà phát triển phải sở hữu năng lực tài chính vững mạnh, khả năng quản trị rủi ro hiệu quả và tầm nhìn dài hạn để nắm bắt và khai thác hiệu quả các cơ hội từ chu kỳ tăng trưởng mới.



Thị trường Giáo Dục

Giai đoạn 2026 - 2030 được dự báo là thời kỳ chuyển đổi mạnh mẽ của thị trường giáo dục Việt Nam, hướng tới mục tiêu nâng cao chất lượng nguồn nhân lực nhằm phục vụ nền kinh tế số và phát triển bền vững trong dài hạn.

Động lực tăng trưởng chủ đạo đến từ sự mở rộng nhanh chóng của tầng lớp trung lưu, kéo theo nhu cầu ngày càng cao về chất lượng giáo dục, cùng với các chính sách lớn của Nhà nước về đổi mới căn bản và toàn diện hệ thống giáo dục - đào tạo. Những yếu tố này đang tạo nền tảng cho sự dịch chuyển mạnh mẽ về mô hình, phương pháp và tiêu chuẩn đào tạo trên toàn thị trường.

Xét theo từng phân khúc, thị trường sẽ ghi nhận sự phân hóa rõ nét. Ở bậc Giáo dục Mầm non và Phổ thông, các mô hình trường tư thục chất lượng cao và trường quốc tế tiếp tục tăng trưởng, phản ánh xu hướng phụ huynh ưu tiên các chương trình giáo dục hội nhập, chú trọng phát triển toàn diện và kỹ năng công dân toàn cầu cho thế hệ trẻ.

Đối với Giáo dục Đại học và Dạy nghề, đây được xác định là phân khúc trọng điểm trong giai đoạn tới, với định hướng đẩy mạnh tự chủ đại học và tăng cường liên kết giữa nhà trường và doanh nghiệp. Trọng tâm đào tạo sẽ tập trung vào việc

cung ứng nguồn nhân lực chất lượng cao cho các ngành chiến lược như công nghệ thông tin, bán dẫn, trí tuệ nhân tạo (AI) và năng lượng tái tạo, đáp ứng trực tiếp nhu cầu của thị trường lao động.

Bên cạnh đó, EdTech (Công nghệ Giáo dục) và các nền tảng học tập trực tuyến được dự báo sẽ là động lực tăng trưởng nhanh nhất. Sự kết hợp giữa công nghệ, các chương trình học tập suốt đời và đào tạo lại (reskilling/upskilling) cho người lao động sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc thích ứng với sự thay đổi nhanh chóng của cơ cấu việc làm trong kỷ nguyên số.

Tổng thể, thị trường giáo dục Việt Nam trong giai đoạn tới được đánh giá là hấp dẫn về tiềm năng đầu tư, song cũng đặt ra yêu cầu ngày càng cao về năng lực đổi mới, quản trị chất lượng và đầu tư công nghệ. Các đơn vị giáo dục cần chú trọng cá nhân hóa trải nghiệm học tập, nâng cao chất lượng đầu ra theo chuẩn mực quốc tế để duy trì năng lực cạnh tranh và phát triển bền vững.



Thị trường viễn thông

Giai đoạn 2026-2030, viễn thông Việt Nam tái định vị từ nhà cung cấp kết nối sang hạ tầng số cốt lõi, với 5G và hệ sinh thái dịch vụ số dẫn dắt tăng trưởng.

Giai đoạn 2026-2030, thị trường viễn thông Việt Nam được dự báo sẽ bước vào giai đoạn tái định vị chiến lược, được định hình bởi xu hướng hội tụ công nghệ và sự phát triển mạnh mẽ của hạ tầng số quốc gia. Ngành viễn thông sẽ dịch chuyển từ vai trò cung cấp dịch vụ kết nối cơ bản sang mô hình cung cấp các dịch vụ số và dịch vụ giá trị gia tăng (VAS) tích hợp, đóng vai trò hạ tầng cốt lõi cho nền kinh tế số.

Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ việc triển khai sâu rộng công nghệ 5G trên phạm vi toàn quốc và từng bước nghiên cứu, thử nghiệm 6G. Các công nghệ này mang lại băng thông siêu rộng và độ trễ cực thấp, tạo nền tảng cho sự phát triển của các lĩnh vực như Kinh tế Số, Internet vạn vật (IoT), đô thị thông minh (Smart City) và các ứng dụng công nghiệp thế hệ mới.

Về mô hình kinh doanh, các doanh nghiệp viễn thông lớn đang chuyển đổi từ nhà cung cấp hạ tầng truyền thống sang nhà cung cấp giải pháp số toàn diện. Trọng tâm phát triển được mở rộng mạnh mẽ sang phân khúc khách hàng doanh nghiệp (B2B), với các dịch vụ có giá trị gia tăng cao như điện toán đám mây (Cloud), trung tâm dữ liệu (Data Center), an ninh mạng (Security)

và phân tích dữ liệu lớn (Big Data).

Sự cạnh tranh trong ngành sẽ ngày càng tập trung vào chất lượng dịch vụ, mức độ ổn định của hạ tầng và khả năng cá nhân hóa trải nghiệm khách hàng. Việc ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) và phân tích dữ liệu nâng cao sẽ trở thành yếu tố then chốt giúp doanh nghiệp tối ưu vận hành, gia tăng giá trị cho khách hàng và nâng cao năng lực cạnh tranh.

Bên cạnh dịch vụ lõi, các dịch vụ giá trị gia tăng ngoài viễn thông truyền thống như thanh toán điện tử (Mobile Money), nội dung số (OTT) và các dịch vụ tài chính trên nền tảng viễn thông tiếp tục được kỳ vọng là nguồn đóng góp quan trọng vào tăng trưởng doanh thu trong dài hạn.

Tuy nhiên, ngành viễn thông cũng đối mặt với những thách thức đáng kể, bao gồm nhu cầu đầu tư rất lớn cho hạ tầng số trong khi giá cước dịch vụ viễn thông truyền thống có xu hướng giảm. Điều này đòi hỏi các doanh nghiệp phải tăng cường tối ưu chi phí, đẩy mạnh hợp tác liên ngành và xây dựng các hệ sinh thái dịch vụ tích hợp, qua đó duy trì hiệu quả hoạt động và củng cố vị thế của Việt Nam là một trong những quốc gia có hạ tầng số phát triển hàng đầu khu vực.



Thị trường Khách sạn và nghỉ dưỡng

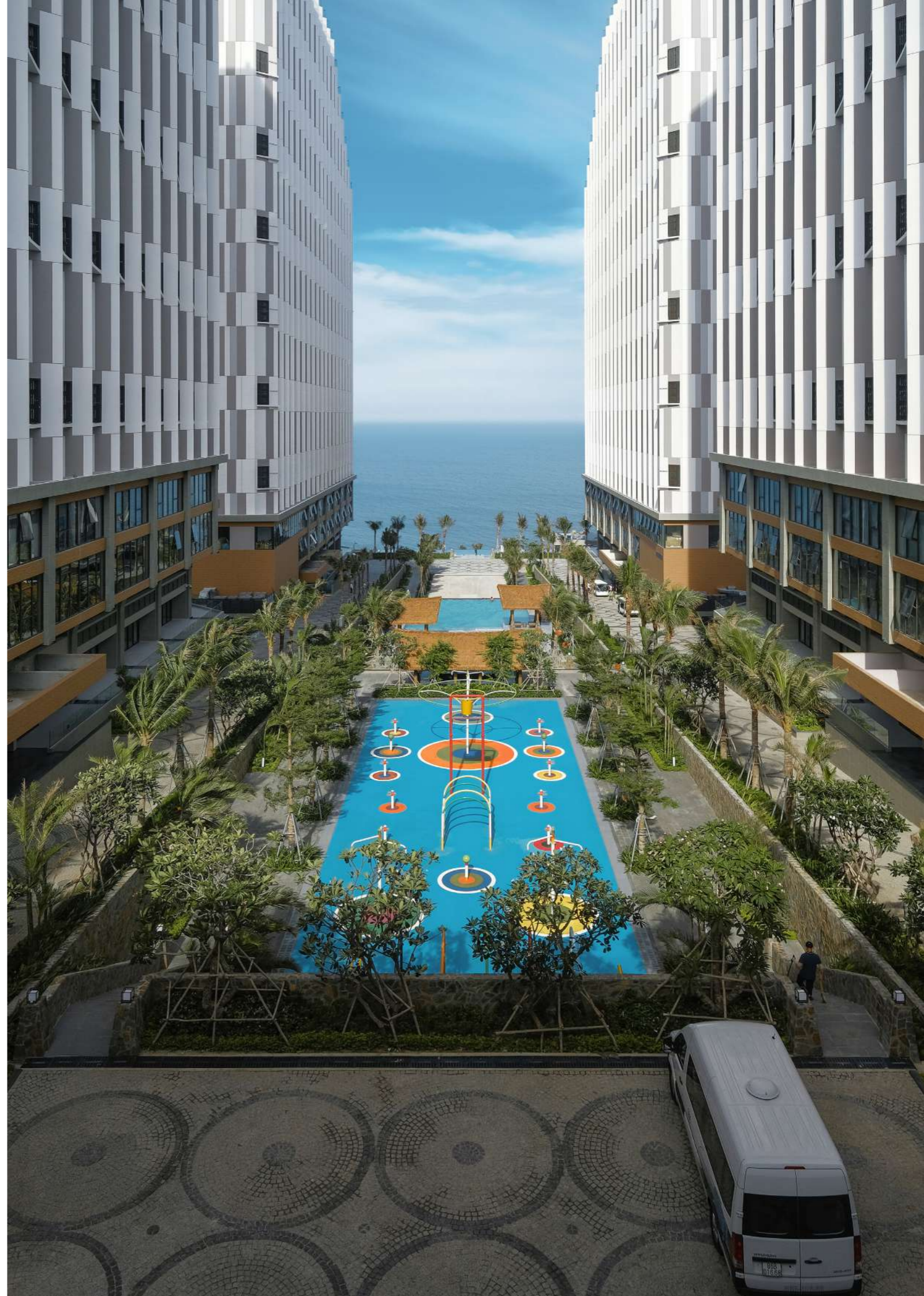
Giai đoạn 2026–2030, thị trường Khách sạn và Nghỉ dưỡng Việt Nam chuyển sang tăng trưởng bền vững, lấy chất lượng và trải nghiệm làm trọng tâm. Động lực chính đến từ du lịch quốc tế và hạ tầng chiến lược như Sân bay quốc tế Long Thành, với phân khúc cao cấp và wellness dẫn dắt xu hướng.

Thị trường Khách sạn và Nghỉ dưỡng Việt Nam giai đoạn 2026–2030 được dự báo sẽ bước vào giai đoạn phục hồi bền vững và tăng trưởng có chọn lọc, chuyển dịch từ phát triển theo số lượng sang tập trung vào chất lượng dịch vụ và trải nghiệm. Động lực tăng trưởng chính đến từ sự gia tăng của du lịch quốc tế nhờ chính sách visa thông thoáng và đầu tư hạ tầng trọng điểm, đặc biệt là việc sân bay Long Thành đi vào vận hành trong giai đoạn giữa thập kỷ.

Thị trường sẽ ghi nhận sự phân hóa rõ rệt giữa các phân khúc. Phân khúc Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại các điểm đến có quy hoạch đồng bộ như Phú Quốc, Đà Nẵng, Nha Trang và các điểm đến mới nổi được kỳ vọng tăng trưởng tích cực về công suất và giá phòng. Các xu hướng nổi bật bao gồm

du lịch chăm sóc sức khỏe và tinh dưỡng (Wellness & Retreat) cùng với du lịch MICE.

Trong bối cảnh đó, các nhà đầu tư sẽ ưu tiên các dự án phát triển bền vững, thân thiện môi trường, ứng dụng công nghệ thông minh nhằm tối ưu vận hành và cá nhân hóa trải nghiệm khách hàng. Thách thức chính của thị trường là đảm bảo nguồn nhân lực chất lượng cao và xử lý tình trạng dư cung cục bộ tại một số khu vực phát triển nóng. Nhìn chung, thị trường được kỳ vọng tăng trưởng ổn định, tập trung vào giá trị trải nghiệm và phát triển bền vững để nâng cao năng lực cạnh tranh trong khu vực.



Mục tiêu giai đoạn 2026 - 2030

Trên nền tảng định hướng phát triển dài hạn và bám sát các xu thế chủ đạo của nền kinh tế, Công ty xác định mục tiêu đến năm 2030 là xây dựng mô hình doanh nghiệp đa ngành phát triển bền vững, có năng lực cạnh tranh cao, vận hành minh bạch và tạo lập giá trị lâu dài cho cổ đông, đối tác và cộng đồng. Theo đó, các mục tiêu và chiến lược trọng tâm được xác định như sau:



1

Phát triển bền vững danh mục đầu tư bất động sản và khách sạn nghỉ dưỡng chất lượng cao.

Công ty tập trung lựa chọn, đầu tư và phát triển các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, vị trí chiến lược và tiềm năng khai thác dài hạn. Chiến lược xuyên suốt là nâng cao chất lượng sản phẩm, hiệu quả vận hành và trải nghiệm khách hàng, đồng thời gắn

phát triển dự án với bảo tồn các giá trị văn hóa – môi trường địa phương, qua đó gia tăng giá trị tài sản và tính bền vững của danh mục đầu tư.



2

Xây dựng hệ sinh thái giáo dục toàn diện nhằm phục vụ phát triển nguồn nhân lực.

Công ty định hướng đầu tư vào các mô hình giáo dục đa tầng, kết hợp hài hòa giữa đào tạo học thuật, kỹ năng nghề nghiệp và phát triển tư duy sáng tạo. Hệ sinh thái giáo dục không chỉ đáp ứng nhu cầu nhân lực cho Công ty và các đơn vị

thành viên, mà còn đóng góp thiết thực cho xã hội thông qua việc nâng cao chất lượng nguồn nhân lực trong dài hạn.

3

Mở rộng đầu tư hệ thống truyền dẫn dung lượng cao, hướng tới vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực viễn thông chuyên biệt.

Công ty đặt mục tiêu trở thành một trong ba doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam trong cung cấp dịch vụ kênh truyền dẫn dung lượng cao, an toàn và chất lượng. Trọng tâm chiến lược là đầu tư hạ tầng công nghệ hiện đại, bảo đảm tính ổn định,

bảo mật và khả năng mở rộng, đồng thời cung cấp các giải pháp linh hoạt, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng doanh nghiệp và tổ chức.

4

Khẳng định vị thế doanh nghiệp đa ngành uy tín với bản sắc riêng.

Thông qua việc phát triển đồng bộ các lĩnh vực cốt lõi, Công ty hướng tới xây dựng hình ảnh một doanh nghiệp đa ngành có năng lực quản trị chuyên nghiệp, chiến lược rõ ràng và dấu ấn khác

biệt. Uy tín thương hiệu được củng cố trên nền tảng chất lượng sản phẩm – dịch vụ, cam kết minh bạch và trách nhiệm đối với cộng đồng.

5

Xây dựng tổ chức vững mạnh với đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp và văn hóa doanh nghiệp bền vững.

Công ty xác định con người là yếu tố trung tâm của mọi chiến lược phát triển. Mục tiêu đến năm 2030 là hình thành đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao, tư duy đổi mới và tinh thần trách nhiệm, đồng thời xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên các giá trị cốt lõi về kỷ luật, sáng tạo, hợp tác và phát triển bền vững.

Với các mục tiêu và định hướng chiến lược nêu trên, Công ty tin tưởng sẽ xây dựng nền tảng vững chắc cho tăng trưởng dài hạn, nâng cao năng lực cạnh tranh và đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của nền kinh tế và xã hội.

Chiến lược phát triển bền vững

Trong 5 năm tới, API tập trung phát triển bền vững các lĩnh vực cốt lõi, hướng tới tăng trưởng hiệu quả và xây dựng giá trị thương hiệu khác biệt.

Trong giai đoạn 5 năm tới, trên nền tảng chiến lược phát triển bền vững và bám sát xu thế của nền kinh tế, API định hướng duy trì và nâng cao hiệu quả hoạt động tại các lĩnh vực cốt lõi gồm đầu tư bất động sản, khách sạn – nghỉ dưỡng, giáo dục và hạ tầng viễn thông. Công ty hướng tới xây dựng API trở thành

PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

tại các đô thị vệ tinh, tập trung vào các dự án khu đô thị, chung cư và khách sạn tiêu chuẩn cao; đồng thời cung cấp dịch vụ thiết kế, quản lý và vận hành theo hướng chuyên nghiệp, đồng bộ và bền vững.

GIA TĂNG CHIỀU SÂU KHAI THÁC CÁC DỰ ÁN HIỆN HỮU

thông qua đầu tư hệ thống tiện ích, dịch vụ và các hoạt động bổ trợ, nhằm tối ưu hiệu quả vận hành, kéo dài vòng đời dự án và nâng cao trải nghiệm khách hàng.

ĐẨY MẠNH HOẠT ĐỘNG MUA BÁN – SÁP NHẬP (M&A)

có chọn lọc, ưu tiên các dự án và doanh nghiệp phù hợp với chiến lược dài hạn, qua đó mở rộng quy mô, nâng cao năng lực cạnh tranh và tối ưu nguồn lực.

một thực thể kinh tế vững mạnh, phát triển cân bằng giữa hiệu quả kinh doanh và trách nhiệm xã hội, đồng thời tạo dựng dấu ấn riêng về mô hình hoạt động và giá trị thương hiệu.

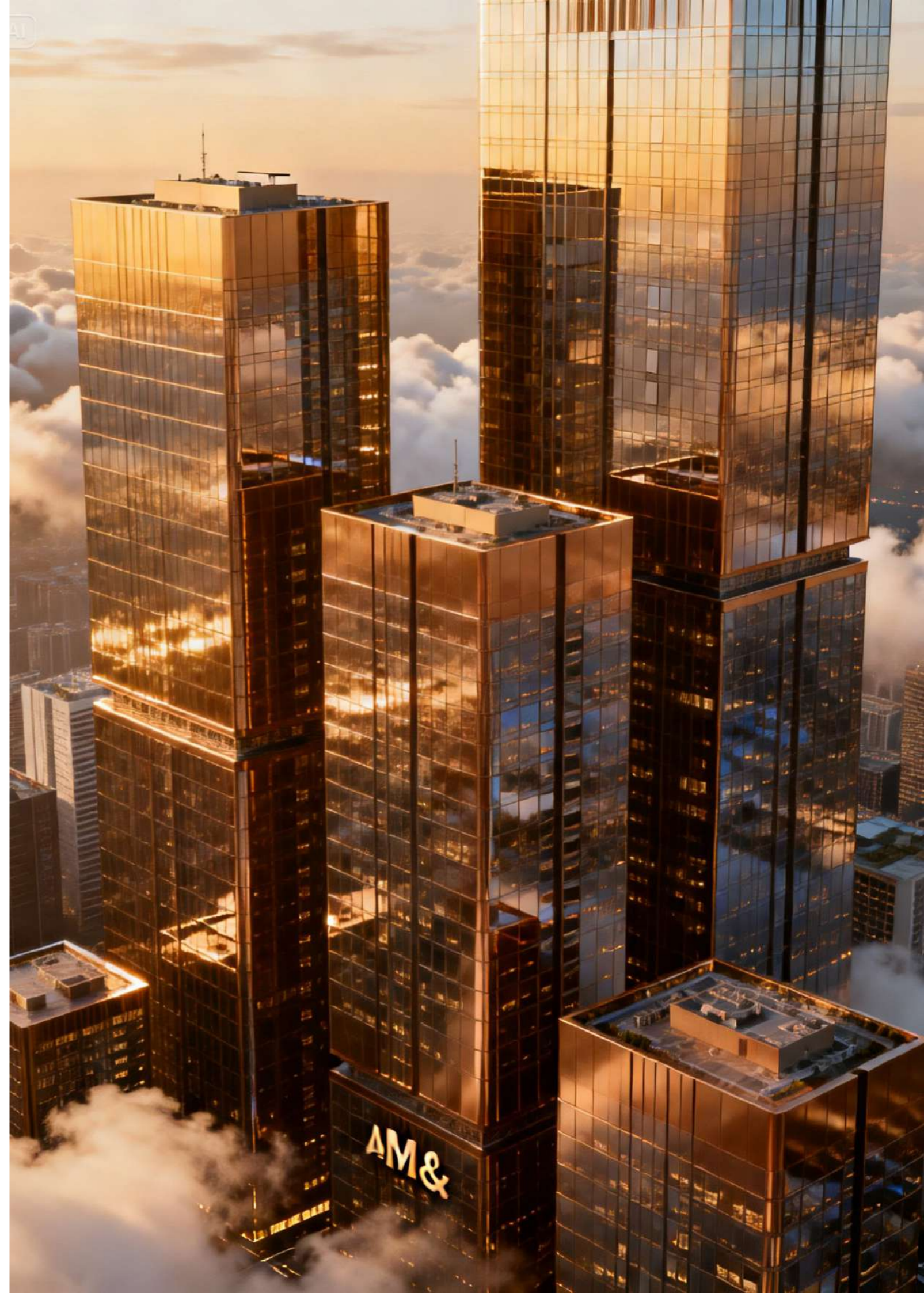
Theo đó, các chiến lược phát triển kinh doanh trọng tâm của API trong giai đoạn tới bao gồm:

TẬP TRUNG ĐẦU TƯ VÀO LĨNH VỰC GIÁO DỤC

theo định hướng khai phóng và sáng tạo, góp phần phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, đồng thời kiến tạo giá trị bền vững cho sự phát triển lâu dài của Công ty và cộng đồng.

NGHIÊN CỨU MỞ RỘNG LĨNH VỰC VIỄN THÔNG

chuyên biệt, cung cấp hạ tầng công nghệ hiện đại, ổn định và bảo mật, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường.



Các dự án chiến lược

Nhằm hiện thực hóa các mục tiêu trung và dài hạn, Công ty đã và đang tập trung nguồn lực triển khai đồng bộ các dự án trọng điểm theo từng lĩnh vực, cụ thể như sau:

1

Lĩnh vực bất động sản nhà ở

Dự án Chung cư Bắc Giang: Triển khai hoàn thiện thủ tục pháp lý, khởi công dự án. Kế hoạch mở bán trong năm 2026

Dự án Chung cư Lạng Sơn: Khởi công xây dựng dự án vào Quý I/2026

Trong năm 2025, Huế tiếp nhận các đoàn thanh tra của Tỉnh và Chính phủ. Tháng 12/2025, Quốc hội đã có quyết định mở rộng phạm vi áp dụng của Nghị quyết số 170/2024/QH15. Theo đó, bước đầu pháp lý tại Dự án đã có hướng giải quyết tháo gỡ các khó khăn tồn đọng của Dự án.

Dự án 85 Lê Đại Hành: Đã hoàn tất các thủ tục pháp lý, đủ điều kiện khởi công dự án. Tháng 01/2026, triển khai các hạng mục chuẩn bị mặt bằng, hiện trạng để thi công dự án. Dự kiến thực hiện triển khai từ Tháng 03/2026.

2

Lĩnh vực khách sạn và nghỉ dưỡng

Tiếp tục vận hành ổn định và nâng cấp chất lượng dịch vụ chuỗi khách sạn hiện hữu tại Bắc Giang, Bắc Ninh và Phú Yên, nhằm nâng cao hiệu quả khai thác và chuẩn hóa trải nghiệm khách hàng.

3

Lĩnh vực bất động sản Khu công nghiệp

API mở rộng lĩnh vực bất động sản, đa dạng mục đích sử dụng, nhằm giảm thiểu các rủi ro khi một mảng bất động sản bị ảnh hưởng, đồng thời nhận thấy tiềm năng phát triển của các Khu công nghiệp lớn. Dự án Khu công nghiệp Đa Hội được API lựa chọn là bước đầu triển khai.

4

Lĩnh vực viễn thông (Telecom)

Đầu tư xây dựng hệ thống truyền dẫn dung lượng cao ứng dụng công nghệ DWDM/IP để kinh doanh dịch vụ kênh truyền dẫn, qua đó gia tăng doanh thu, lợi nhuận và hình thành trụ cột kinh doanh mới trong lĩnh vực công nghệ.

Định hướng trở thành Top 3 doanh nghiệp viễn thông cung cấp dịch vụ kênh truyền dẫn dung lượng cao, an toàn và chất lượng tại Việt Nam, góp phần xây dựng hạ tầng số xương sống cho tiến trình chuyển đổi số quốc gia.

Năm 2025, API thực hiện góp vốn đầu tư Công ty Cổ phần Viễn thông VTTRIA.

5

Lĩnh vực giáo dục và đào tạo

Hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước triển khai các chương trình đào tạo ngắn hạn, đồng thời nghiên cứu và tìm kiếm đối tác phát triển các mô hình trường học và đào tạo nghề chuyên nghiệp.

Phát triển nền tảng giáo dục trực tuyến Edva.vn với hơn 800 khóa học đa dạng ngành nghề, mở rộng khả năng tiếp cận giáo dục cho mọi đối tượng trong xã hội.

Tổ chức Hội thảo quốc tế 200.000 CEO, được đánh giá là bước đi chiến lược trong lĩnh vực giáo dục và đào tạo, thể hiện khát vọng và cam kết của Công ty trong việc đồng hành cùng Chính phủ phát triển nguồn nhân lực lãnh đạo cấp cao cho nền kinh tế.



Báo cáo rủi ro

Tổng quan về hệ thống quản trị rủi ro

Năm 2025, Công ty chủ động thích ứng trước biến động pháp lý và AI, duy trì tăng trưởng ổn định và nâng cao vị thế API. Hệ thống quản trị rủi ro được củng cố, triển khai đồng bộ nhằm đảm bảo phát triển bền vững.

Năm 2025 ghi nhận nhiều thay đổi quan trọng về hành lang pháp lý, điều chỉnh địa giới hành chính cùng với tác động ngày càng rõ nét của trí tuệ nhân tạo đến hoạt động kinh doanh và chiến lược đầu tư của các doanh nghiệp. Với đội ngũ nhân sự có năng lực, cùng định hướng chiến lược rõ ràng từ Ban Lãnh đạo nhằm chủ động nắm bắt cơ hội và linh hoạt ứng phó với những biến động, rủi ro của thị trường, Công ty đã kịp thời điều chỉnh các chính sách phù hợp. Nhờ đó, năm 2025 tiếp tục là một năm tăng trưởng ổn định, góp phần củng cố và nâng cao vị thế thương hiệu API.

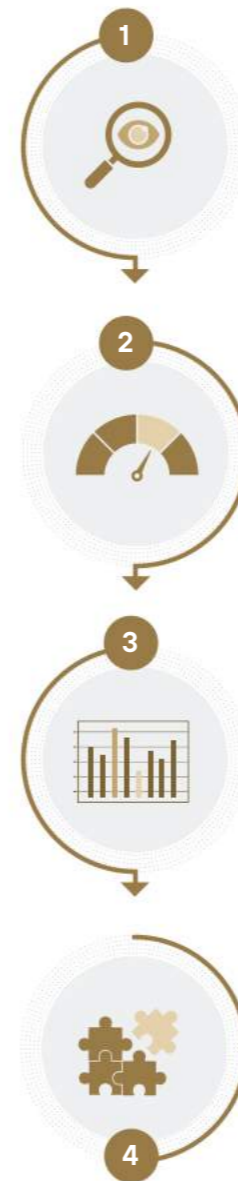
Trong năm 2025, hệ thống chính sách và quy trình Quản trị rủi ro (QTRR) của Công ty được rà soát, đánh giá và cập nhật thường xuyên nhằm đảm bảo phù hợp với thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh. Song song với đó, Công ty tiếp tục đẩy mạnh các chương trình đào tạo, nâng cao nhận thức về rủi ro và phòng ngừa rủi ro cho toàn thể cán bộ nhân viên thông qua nhiều hình thức, qua đó nâng cao hiệu quả triển khai công tác QTRR trên toàn hệ thống.

Hoạt động QTRR được triển khai xuyên suốt theo mô hình từ trên xuống dưới, bắt đầu từ Hội đồng Quản trị trong việc hoạch định chiến lược kinh doanh gắn với kiểm soát rủi ro, cụ thể bao gồm:

- Xây dựng và lan tỏa văn hóa QTRR đến toàn thể cán bộ nhân viên theo định hướng mỗi cá nhân đều tham gia và đóng góp vào công tác QTRR;
- Thiết lập cơ cấu quản trị chặt chẽ, minh bạch, xác định rõ vai trò, trách nhiệm của từng cá nhân, bộ phận trong hệ thống tổ chức;
- Xây dựng cơ chế ủy quyền, kiểm soát và giám sát rủi ro trong phạm vi và hạn mức cho phép;
 - Ban hành các khung chính sách, quy trình và phương pháp nhằm nhận diện, đo lường, kiểm soát và giảm thiểu các rủi ro trọng yếu.

Quy trình quản trị rủi ro

Công tác Quản trị rủi ro được thực hiện theo quy trình gồm 4 bước cơ bản, bao gồm:



1 Nhận diện rủi ro

Các rủi ro được xác định trên cơ sở các dấu hiệu cảnh báo, yếu tố chỉ báo và các khu vực tiềm ẩn rủi ro phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty.

2 Đo lường và đánh giá rủi ro

Công ty ưu tiên áp dụng các mô hình định lượng nhằm lượng hóa rủi ro, cho phép tính toán và ước lượng mức độ ảnh hưởng của từng loại rủi ro.

3 Giám sát rủi ro

Hoạt động giám sát rủi ro được thực hiện thường xuyên, chủ yếu thông qua hệ thống chỉ báo và hạn mức rủi ro. Công tác giám sát và phòng ngừa rủi ro được triển khai trước hết tại các bộ phận nghiệp vụ – nơi trực tiếp phát sinh rủi ro, dưới sự hướng dẫn và giám sát của các bộ phận độc lập như Kiểm soát nội bộ và Ban Kiểm soát. Khi các chỉ báo rủi ro tiệm cận ngưỡng cảnh báo, bộ phận Kiểm soát nội bộ sẽ kịp thời phát đi cảnh báo và yêu cầu các đơn vị liên quan triển khai biện pháp xử lý phù hợp.

4 Đo lường và đánh giá rủi ro

Việc xử lý rủi ro được thực hiện trên cơ sở đánh giá tổng thể các yếu tố như mức độ nghiêm trọng, tần suất xảy ra, chi phí kiểm soát và đặc tính của từng loại rủi ro nhằm lựa chọn giải pháp tối ưu.

Trong năm 2025, các rủi ro phát sinh đối với API không mang tính đột biến nhưng đòi hỏi năng lực quản trị rủi ro chủ động, linh hoạt và có tầm nhìn dài hạn. Việc nhận diện đúng rủi ro, đánh giá kịp thời và triển khai các biện pháp phòng ngừa hiệu quả đã giúp Công ty duy trì hoạt động ổn định, bảo vệ lợi ích của cổ đông và tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong giai đoạn tiếp theo.



Nhóm rủi ro chính trong năm 2025

Rủi ro từ môi trường vĩ mô

1 Rủi ro từ kinh tế

Trong năm 2025, nền kinh tế vĩ mô, đặc biệt là tại Việt Nam, vừa ghi nhận điểm sáng vừa tiềm ẩn rủi ro đáng chú ý. Theo số liệu chính thức, tăng trưởng GDP cả nước đạt khoảng 8,02%, vượt mục tiêu đề ra và nằm trong nhóm cao nhất khu vực ASEAN, với quy mô GDP theo giá hiện hành ước đạt ~514 tỷ USD so với năm trước đó, phản ánh sức cầu và đầu tư trong nước - quốc tế tương đối mạnh trong bối cảnh toàn cầu còn nhiều biến động. Tuy vậy, rủi ro về kinh tế vẫn tồn tại dưới nhiều hình thái khác:

- Sức ép từ môi trường kinh tế toàn cầu với tăng trưởng được dự báo chỉ ở mức vừa phải (trung bình ~3,3% toàn cầu) và lạm phát hạ dần, nhưng vẫn còn duy trì trên mục tiêu tại nhiều nền kinh tế lớn, tạo khó khăn cho dòng vốn đầu tư nước ngoài.
- Bất định trong thương mại quốc tế, căng thẳng thuế quan hay chính sách

bảo hộ có thể tác động tiêu cực đến thị trường chung và làm giảm đà tăng trưởng trong trung hạn.

- Tín dụng và chi phí vốn vẫn là rủi ro cao cần giám sát, các phân tích độc lập cho thấy tỷ lệ tín dụng so với GDP có thể tăng cao, làm gia tăng áp lực nợ và nhạy cảm với biến động lãi suất trên thị trường tiền tệ.

API là doanh nghiệp đa ngành, các rủi ro từ kinh tế là không thể loại trừ, đặc biệt khi Công ty mở rộng thêm các lĩnh vực mới, để kiểm soát rủi ro, Công ty thực hiện đánh giá chi tiết kịch bản kinh tế vĩ mô - từ tăng trưởng GDP, lạm phát đến chi phí vốn và khả năng phục hồi thị trường để thiết lập kết hoạch tài chính, dòng tiền và dự phòng rủi ro phù hợp.



Rủi ro từ môi trường vĩ mô

2 Rủi ro từ lãi suất

Lãi suất là một trong những yếu tố tác động mạnh tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Lãi suất ngân hàng tăng cao sẽ gây áp lực lên chi phí tài chính và ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế. Năm 2025, diễn biến lãi suất tại Việt Nam tiếp tục là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp tới chi phí vốn và khả năng tiếp cận vốn của công ty, nhất là khi ngành nghề kinh doanh chính của công ty là bất động sản nghỉ dưỡng. Theo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, mặt bằng lãi cho vay trung bình của các ngân hàng thương mại trong năm 2025 duy trì ở mức khoảng ~6,9%/ năm đối với các khoản vay mới, tương đương với cuối năm 2024. Song song đó, xu hướng giảm lãi suất huy động và cho vay diễn ra trong phần lớn thời gian năm 2025, lãi suất cho vay đã xuống thấp hơn trong lịch sử. Chính sách này phần lớn nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế, ổn định thị trường tiền tệ và tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận vốn với chi phí thấp.

Tuy nhiên, áp lực từ thị trường tiền tệ quốc tế, đặc biệt biến động lãi suất USD và kỳ vọng lãi suất quốc tế có thể dịch chuyển, vẫn là yếu tố rủi ro. Các diễn biến chính sách tiền tệ của Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) và xu hướng nới lỏng lãi suất quốc tế có thể tạo điều kiện giảm chi phí vốn song cũng dẫn tới biến động tỷ giá cả chi phí vốn ngoại tệ có thể tăng nếu điều kiện toàn cầu thay đổi.

Các rủi ro API nhận diện:

- Biến động chi phí vay vốn: tuy lãi suất cho vay được duy trì và giảm nhẹ, chi phí vốn vay trung - dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong kết cấu tài chính các dự án đầu tư, nhất là trong ngành BĐS có vốn dài hạn.
- Khả năng tiếp cận tín dụng theo phân khúc ngành: các chính sách ưu đãi lãi suất hướng vào vay sản xuất, dự án lớn trong bất động sản có thể làm gia tăng yêu cầu tự tài trợ vốn và dự phòng chi phí.
- Phụ thuộc vào quyết định chính sách tiền tệ tiếp theo: do lãi suất điều hành có biên độ hạn chế, công ty cần chuẩn bị cho kịch bản lãi suất duy trì ở mức hiện tại trong ngắn hạn và lên kế hoạch tài chính thận trọng khi lãi suất thế giới biến động.

Các biện pháp kiểm soát rủi ro lãi suất:

- Điều chỉnh chiến lược tài chính dự án theo kịch bản chi phí vốn khác nhau (duy trì, tăng nhẹ, giảm nhẹ).
- Thiết lập các công cụ phòng ngừa rủi ro lãi suất như hoán đổi lãi suất (interest rate swaps) cho các khoản vay lớn và dài hạn.
- Tối ưu hóa cấu trúc vốn bằng cách huy động nguồn vốn dài hạn thay vì ngắn hạn để giảm nhạy cảm với biến động lãi suất.



Nhóm rủi ro chính trong năm 2025

Rủi ro từ môi trường vĩ mô

3 Rủi ro từ lạm phát

Lạm phát là một trong những yếu tố có ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến nền kinh tế vĩ mô cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Trong năm 2025, mặt bằng lạm phát tại Việt Nam được kiểm soát ở mức tương đối ổn định, tuy nhiên vẫn chịu áp lực gia tăng từ các yếu tố chi phí đẩy. Theo số liệu công bố của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân cả năm 2025 tăng khoảng 3,31% so với năm trước; CPI tháng 12/2025 tăng 3,48% so với cùng kỳ, qua đó phản ánh mức lạm phát vẫn nằm trong giới hạn mục tiêu 4,5% do Quốc hội và Chính phủ đề ra.

Đối với API, rủi ro lạm phát chủ yếu thể hiện qua xu hướng gia tăng chi phí vận hành, chi phí nguyên vật liệu và giá dịch vụ đầu vào, từ đó tạo áp lực điều chỉnh giá bán sản phẩm và dịch vụ. Đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, biến động tăng của các loại vật liệu xây dựng như thép, xi măng và cát có thể làm gia tăng tổng mức đầu tư dự án và kéo dài thời gian hoàn vốn nếu không được kiểm soát hiệu quả.

Các rủi ro chính bao gồm:

- Biến động giá nguyên vật liệu và chi phí xây dựng làm tăng tổng chi phí đầu tư dự án;

4 Rủi ro từ lạm phát

Rủi ro pháp lý có thể phát sinh trong quá trình hoạt động của Công ty do sự thay đổi của hệ thống văn bản pháp luật, việc chưa tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành hoặc phát sinh tranh chấp, khiếu kiện từ các bên liên quan.

Với tư cách là công ty cổ phần hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương chịu sự điều chỉnh của nhiều quy

- Gia tăng chi phí lao động và chi phí quản lý, vận hành đối với các mảng kinh doanh, đặc biệt là bất động sản;
- Điều chỉnh tăng giá các dịch vụ theo quy định của Nhà nước, ảnh hưởng đến chi phí sản xuất và chính sách phúc lợi cho người lao động.

Để quản trị rủi ro lạm phát, API đã và đang triển khai các biện pháp sau:

- Thực hiện rà soát, dự báo chi phí đầu vào định kỳ trong quá trình lập kế hoạch tài chính đối với các dự án quy mô lớn;
- Thiết lập quan hệ hợp tác dài hạn với các nhà cung cấp chiến lược nhằm cố định giá nguyên vật liệu trong các khoảng thời gian phù hợp;
- Đẩy mạnh tối ưu hóa chi phí, chuẩn hóa quy trình vận hành và thực hiện điều chỉnh giá bán một cách thận trọng, đảm bảo cân đối giữa mục tiêu lợi nhuận và khả năng chi trả của thị trường;
- Xây dựng các kịch bản tài chính dựa trên các giả định CPI khác nhau nhằm chủ động quản lý dòng tiền và duy trì nguồn lực dự phòng trước các biến động chi phí.

định pháp luật quan trọng như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản cùng các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc tuân thủ đầy đủ và kịp thời các quy định pháp luật là yêu cầu bắt buộc nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định và phát triển bền vững của Công ty. Trong năm 2025, việc các Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi



Rủi ro từ môi trường vĩ mô

4 Rủi ro từ lạm phát

chính thức có hiệu lực đã tạo ra những tác động đáng kể đến thị trường bất động sản nói chung và hoạt động triển khai dự án của API nói riêng. Các quy định mới đã góp phần tháo gỡ một số vướng mắc liên quan đến thủ tục pháp lý và hồ sơ dự án, qua đó hỗ trợ doanh nghiệp rút ngắn thời gian triển khai và nâng cao hiệu quả đầu tư.

Nhằm hạn chế rủi ro pháp lý, API luôn chú trọng công tác kiểm soát, giám sát việc tuân thủ pháp luật trong toàn bộ hoạt động của Công ty. Các quy định pháp luật được cụ thể hóa thông qua việc ban hành hệ thống quy chế, quy trình và hướng dẫn nội

bộ; đồng thời, Công ty thường xuyên cập nhật, phổ biến kịp thời các văn bản pháp luật và chính sách mới đến các bộ phận liên quan. Trên cơ sở đó, API chủ động rà soát, điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh và chiến lược phát triển dự án phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và điều kiện thực tế, góp phần giảm thiểu rủi ro và đảm bảo hoạt động kinh doanh tuân thủ đúng quy định.

Nhóm rủi ro chính trong năm 2025

Rủi ro đặc thù

1 Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, giá cả nguyên vật liệu đầu vào luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi phí đầu vào của Công ty. Trong đó bao gồm chi phí chính liên quan đến quỹ đất và chi phí tiến hành xây dựng các dự án, công trình. Sự biến động của giá cả thị trường về nguyên liệu thô, nhất là xi măng và thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các

yếu tố khác có ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, nhờ vào việc sở hữu quỹ đất lớn đã hoàn thành tiến sử dụng đất, API vẫn có thể kiểm soát tốt để phát triển các dự án trong thời gian tới. Đồng thời, công ty cũng xây dựng kế hoạch kiểm soát, tính toán thời gian thi công và chính sách bán hàng hợp lý giúp hạn chế ảnh hưởng của biến động giá một cách tối đa.

2 Rủi ro tiến độ dự án

Hiện nay, các dự án do API triển khai đều có quy mô đầu tư lớn, với tiến độ thực hiện chịu tác động từ nhiều yếu tố như công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tiến độ giải ngân vốn, cũng như các vấn đề pháp lý liên quan. Trong bối cảnh Công ty đang triển khai đồng thời nhiều dự án, việc phát sinh các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ là khó tránh khỏi. Sự chậm trễ trong thi công có thể dẫn đến suy giảm doanh thu dự kiến và gia tăng chi phí đầu tư.

Theo quy định, API chỉ ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở khi dự án hoàn thiện

và được bàn giao cho khách hàng, sau khi Công ty đã hoàn tất đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến tiến sử dụng đất. Do đó, bất kỳ sự chậm trễ nào trong quá trình triển khai dự án đều có thể ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Nhằm hạn chế rủi ro trong quá trình thực hiện dự án, API luôn chủ động xây dựng các phương án dự phòng, kế hoạch thay thế và lộ trình triển khai linh hoạt, qua đó kịp thời ứng phó với các biến động phát sinh, đảm bảo tiến độ dự án và giảm thiểu tác động bất lợi đến hoạt động sản xuất kinh doanh.

3 Rủi ro cạnh tranh với đối thủ trong ngành

Thị trường Bất động sản hiện nay đã có chuyển biến tích cực và là một thị trường hấp dẫn với các doanh nghiệp. Hơn nữa, ngành kinh doanh Bất động sản có tiềm năng phát triển lớn, do đó ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này, chưa kể đến những doanh nghiệp có

quy mô lớn, tiềm lực tài chính vững mạnh. Do vậy, để có thể cạnh tranh được với các doanh nghiệp khác, API luôn cố gắng định hướng rõ ràng về chiến lược, xây dựng thương hiệu và vị thế vững chắc với khách hàng để có thể giảm thiểu rủi ro cạnh tranh từ đối thủ

Rủi ro đặc thù

4 Rủi ro về tính thanh khoản tài sản

Các dự án của Công ty đều có giá trị lớn với thời gian mở bán kéo dài từ 1 đến 2 năm. Do đó tính thanh khoản của tài sản tương đối thấp và làm hạn chế khả năng thanh toán của công ty thông qua việc chuyển tài sản thành tiền mặt. Tuy nhiên, các dự án của Công ty hiện nay đều được xây dựng

ở những vị trí đặc địa, cùng với chất lượng của các công trình tốt và thị trường bất động sản đang trong thời kỳ tăng trưởng tốt mà thời gian bán hàng và thu hồi vốn từ các dự án được đẩy nhanh hơn, giúp giảm thiểu rủi ro từ tính thanh khoản của tài sản.

5 Rủi ro trong quá trình giải phóng mặt bằng

Đây là đặc thù ngành kinh doanh BĐS ở Việt Nam. Hiện nay phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng. Vì vậy, công tác giải phóng mặt bằng nhìn chung rất phức tạp. Điều này có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự

án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí và doanh thu của API có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này. Tuy nhiên API thường tập trung vào các dự án có gốc là đất đấu giá, pháp lý đầy đủ và đã được nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng để giảm thiểu một phần rủi ro này.

5 Rủi ro mạng viễn thông

Viễn thông là lĩnh vực API phát triển trong năm 2025, mặc dù mới chỉ trong giai đoạn thiết lập, bên cạnh việc nghiên cứu về tiềm năng phát triển của ngành thì những rủi ro của ngành là không thể tránh khỏi. Đây là ngành có vốn đầu tư ban đầu lớn, thời gian thu hồi vốn dài, đồng thời cũng là ngành chịu sự cạnh tranh gay gắt và chịu sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước. Một yếu tố khác

đặc thù của ngành viễn thông là rủi ro công nghệ lạc hậu. Để đảm bảo cho việc vận hành một lĩnh vực mới hiệu quả, API lên kế hoạch kiểm soát rủi ro bao gồm: đầu tư có chọn lọc, ưu tiên dịch vụ khách và hợp tác, cập nhật công nghệ, tránh đầu tư dàn trải, tuân thủ nghiêm quy định về tần số, hạ tầng và dữ liệu.

Nhóm rủi ro chính trong năm 2025

Rủi ro khác liên quan đến ngành

1 Rủi ro quản trị và điều hành doanh nghiệp đa ngành

API định hướng phát triển theo mô hình đa ngành, với các lĩnh vực kinh doanh có đặc thù chuyên môn, yêu cầu quản trị và khung pháp lý khác nhau. Điều này tiềm ẩn rủi ro phân tán nguồn lực và làm giảm hiệu quả quản trị, thể hiện qua khó khăn trong việc xây dựng đội ngũ quản lý có chuyên môn sâu cho từng lĩnh vực, đặc biệt đối với các ngành có tính kỹ thuật và quản lý đặc thù như viễn thông và giáo dục. Bên cạnh đó, mô hình đa ngành còn có thể làm gia

tăng chi phí quản lý, chi phí gián tiếp và phát sinh rủi ro trong quá trình ra quyết định do thiếu sự đồng bộ hoặc chậm trễ.

Nhằm kiểm soát rủi ro và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, API xây dựng chiến lược tổng thể về phân bổ vốn đầu tư, gắn với kế hoạch phát triển từng lĩnh vực, đồng thời thực hiện phân tán rủi ro theo ngành nghề và tăng cường công tác quản trị, giám sát hiệu quả hoạt động của từng mảng kinh doanh.

2 Rủi ro tài chính và mất cân đối dòng tiền

Mô hình hoạt động đa ngành, trong đó lĩnh vực bất động sản có chu kỳ đầu tư dài và dòng tiền phân bổ không đồng đều, trong khi một số lĩnh vực mới chưa hình thành nguồn thu ổn định, có thể dẫn đến rủi ro mất cân đối dòng tiền giữa các mảng kinh doanh. Điều này tạo áp lực lên khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính, bao gồm thanh toán nợ gốc và lãi vay trong trường hợp doanh thu

thực tế không đạt như kế hoạch đề ra.

Nhận diện rõ rủi ro này, API đã chủ động xây dựng kế hoạch dòng tiền trung và dài hạn, đảm bảo cân đối nguồn vốn cho từng lĩnh vực đầu tư, đồng thời đáp ứng các yêu cầu về khả năng hoàn vốn và nghĩa vụ tài chính của Công ty trong từng giai đoạn phát triển.

3 Rủi ro môi trường - xã hội - ESG

Trong bối cảnh kinh tế xanh ngày càng được ưu tiên, các yêu cầu liên quan đến bảo vệ môi trường, phát triển bất động sản bền vững, trách nhiệm xã hội trong lĩnh vực giáo dục và dịch vụ, cùng việc tuân thủ các tiêu chuẩn ESG đang nhận được sự quan tâm ngày càng lớn từ nhà đầu tư và cơ quan quản lý. API nhận định rằng việc không đáp ứng đầy đủ các yêu cầu này có thể ảnh hưởng đến tiến độ phê duyệt dự

án, khả năng huy động vốn cũng như uy tín và hình ảnh thương hiệu trong dài hạn.

Do đó, ngay từ giai đoạn triển khai xây dựng đến quá trình vận hành, API luôn chủ động xây dựng và áp dụng các phương án quản trị phù hợp nhằm đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường - xã hội - quản trị, hướng tới phát triển ổn định và bền vững.



Tình hình hoạt động trong năm 2025

Tổng quan nền kinh tế thị trường

Tình hình tài chính 2025

Các chỉ tiêu về kết quả tài chính

Nhận xét kết quả kinh doanh

Tình hình thực hiện các dự án chiến lược

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Tình hình kinh tế - thị trường năm 2025 và kỳ vọng năm 2026

Bối cảnh kinh tế vĩ mô năm 2025

Năm 2025 ghi nhận sự phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ của nền kinh tế Việt Nam, với nhiều chỉ số đạt mức cao nhất trong giai đoạn 2021--2025. Tăng trưởng GDP ước đạt trên 8%, vượt xa mục tiêu 6,5% đề ra. Lạm phát được kiểm soát hiệu quả khi chỉ số CPI bình quân cả năm duy

trì ở mức khoảng 3,27%, thấp hơn ngưỡng mục tiêu 4,5%. Các yếu tố vĩ mô ổn định đã tạo nền tảng thuận lợi cho hoạt động sản xuất - kinh doanh và đầu tư trên nhiều lĩnh vực.

Tăng trưởng GDP của Việt Nam

8%

CPI bình quân của Việt Nam

3.27%

Diễn biến các ngành kinh tế trọng điểm

BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường bất động sản bước vào giai đoạn phục hồi có chọn lọc và phân hóa rõ nét. Việc các bộ luật mới về Đất đai, Nhà ở và Kinh doanh Bất động sản được vận hành đồng bộ đã góp phần tháo gỡ các điểm nghẽn pháp lý, tạo điều kiện cho nhiều dự án được tái khởi động và triển khai hiệu quả hơn.

KHÁCH SẠN VÀ NGHỈ DƯỠNG

Ngành khách sạn - nghỉ dưỡng ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng, gắn liền với sự bùng nổ của du lịch Việt Nam trong năm 2025. Lượng khách quốc tế tăng hơn 20% so với năm 2024, qua đó khẳng định vị thế của Việt Nam là một trong những điểm đến tăng trưởng nhanh nhất khu vực Đông Nam Á. Đáng chú ý, các mô hình nghỉ dưỡng kết hợp chăm sóc sức khỏe (Wellness) bắt đầu đóng góp tỷ trọng ngày càng lớn vào doanh thu toàn ngành.

VIỄN THÔNG VÀ CÔNG NGHỆ SỐ

Năm 2025 được xem là năm bản lề của ngành viễn thông khi Việt Nam chính thức thương mại hóa 5G trên diện rộng và hoàn tất lộ trình ngừng cung cấp dịch vụ 2G. Doanh thu từ dịch vụ dữ liệu và các giải pháp số cho doanh nghiệp như Cloud, AI đã vượt qua doanh thu từ các dịch vụ truyền thống, phản ánh xu hướng chuyển dịch mạnh mẽ sang kinh tế số.

GIÁO DỤC

Ngành giáo dục tiếp tục mở rộng quy mô, đặc biệt ở phân khúc trường tư thục và trường quốc tế, nhờ nhu cầu ngày càng cao của tầng lớp trung lưu. Năm 2025 cũng ghi nhận sự phát triển nhanh của mô hình học tập kết hợp (Hybrid Learning), với việc ứng dụng trí tuệ nhân tạo trong quản lý, giảng dạy và cá nhân hóa trải nghiệm học tập.

Kỳ vọng cho giai đoạn 2026

Khép lại năm 2025 với kết quả tích cực trên hầu hết các lĩnh vực, nền kinh tế Việt Nam đã tạo dựng nền tảng vững chắc cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo. Trong bối cảnh đó, API kỳ vọng năm 2026 sẽ mở ra nhiều

cơ hội mới, là tiền đề quan trọng để Công ty hiện thực hóa các mục tiêu tăng trưởng tham vọng trong giai đoạn 2026 - 2030.



Tình hình tài chính năm 2025

BẢNG CÁO BÁO TÌNH HÌNH TÀI SẢN

CHỈ TIÊU	31/12/2024	31/12/2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2,169,582,660,887	2,195,200,338,356	1.18%
Doanh thu thuần	209,580,465,103	266,992,969,967	27.39%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	(17,048,507,764)	13,910,479,907	181.59%
Lợi nhuận khác	1,745,081,900	(684,123,436)	-139.20%
Lợi nhuận trước thuế	(15,303,425,864)	13,226,356,471	186.43%
Lợi nhuận sau thuế	(22,157,609,635)	7,490,296,014	133.80%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-

BẢNG CÁO BÁO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
1. Tài sản cố định hữu hình			
Nhà cửa, vật liệu kiến trúc	20,802,922,115	13,650,690,662	65.62%
Máy móc và thiết bị	110,633,500	2,591,459	2.34%
Phương tiện vận tải truyền dẫn	4,077,224,637	762,831,514	18.71%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	468,485,516	10,415,879	2.22%
Tài sản cố định khác	3,539,232,509	2,412,704,328	68.17%
2. Tài sản cố định vô hình			
Quyền sử dụng đất	-	-	-
Chương trình phần mềm máy tính	449,728,000	97,176,430	21.61%
Tài sản cố định	29,448,226,277	16,936,410,272	57.51%

Tình hình tài chính năm 2025

BẢNG BẢNG CƠ CẤU DOANH THU THUẦN HỢP NHẤT 2024 - 2025

TT	Chi tiêu	Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Doanh thu bán bất động sản	187,743,704,036	89.58%	260,306,711,839	97.50%
1.1	Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	84,522,648,208	40.33%	160,342,854,894	60.06%
1.2	Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	103,221,055,828	49.25%	59,085,230,309	22.13%
1.3	Dự án Royal Park Huế	-	-	40,878,626,636	15.31%
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-	92,278,771	0.03%
3	Doanh thu bán hàng hóa	16,668,489,482	7.95%	465,252,866	0.17%
4	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	5,168,271,585	2.47%	6,131,504,269	2.30%
Tổng Doanh thu thuần		209,580,465,103	100.00%	266,992,969,967	100.00%

BẢNG CƠ CẤU LỢI NHUẬN HỢP NHẤT 2024 - 2025

TT	Chi tiêu	Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Lợi nhuận gộp bán hàng hóa bất động sản	87,789,587,479	41.89%	135,013,540,237	50.57%
2	Lợi nhuận gộp bán hàng hóa	7,800,558,085	3.72%	325,235,935	0.12%
3	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	(911,949,408)	-0.44%	(1,012,739,164)	-0.38%
4	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản đầu tư	(19,085,418,186)	-9.11%	(19,101,999,353)	-7.15%
Doanh thu thuần (DTT)		209,580,465,103	100.00%	266,992,969,967	100.00%

Các chỉ tiêu về kết quả tài chính

BẢNG BẢNG CƠ CẤU DOANH THU THUẦN HỢP NHẤT 2024 - 2025

CHỈ TIÊU	ĐTV	2024	2025
1. Khả năng thanh toán			
"Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)"	Lần	1.53	1.39
"Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn"	Lần	0.68	0.76
Hệ số khả năng trả nợ (EBIT/Lãi vay)	Lần	0.70	1.26
2. Cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	58.09%	57.80%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1.39	1.37
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	0.76	0.72
Nợ dài hạn/Tổng nợ	%	0.14	0.11
3. Năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0.09	0.12
Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0.16	0.19
4. Khả năng sinh lời			
"Biên lợi nhuận gộp (Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần)"	%	36.07%	43.16%
"Biên lợi nhuận ròng (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)"	%	-10.57%	2.81%
"Hệ số lợi nhuận sau thuế trên Tổng tài sản (ROA): (Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân)"	%	-1.02%	0.34%
"Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): (Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân)"	%	-2.44%	0.81%
"Hệ số lợi nhuận từ HĐKD trên doanh thu thuần: (Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần)"	%	-8.13%	5.21%

Tình hình thực hiện các dự án chiến lược

BẢNG CẬP NHẬT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN CHIẾN LƯỢC

TT	Tên dự án	Địa điểm	Loại dự án	Quy mô dự án	Thời gian triển khai
1	Apec Mandala Wyndham Phú Yên	Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên	<ul style="list-style-type: none"> Chung cư, shophouse, khách sạn, văn phòng, thương mại dịch vụ 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô: 12.945,8 m² 1.087 phòng 	Đã hoàn thành
2	Aqua Park Bắc Giang – Tòa OCT8	đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang	<ul style="list-style-type: none"> Tòa nhà chung cư hỗn hợp 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô: 4.546,8 m² Tòa nhà 29 tầng nổi, 02 tầng hầm và tầng tum 	Đã hoàn thành
3	Aqua Park Bắc Giang – Tòa OCT5	đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang	<ul style="list-style-type: none"> Tòa nhà chung cư hỗn hợp 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô: 4.381,2 m² Tòa nhà 29 tầng nổi và 02 tầng hầm ... 	2025 - 2028
4	Khu đô thị Apec Royal Park Huế	Khu B, Đô thị mới An Vân Dương	<ul style="list-style-type: none"> Biệt thự, chung cư, shophouse 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô: 34,7 ha Đất ở hỗn hợp thấp tầng: 110.807 m² Đất ở chung cư: 28.959 m² Đất dịch vụ - thương mại: 22.572 m² 	2017 - 2030
5	Apec Golden Palace Lạng Sơn	phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn	<ul style="list-style-type: none"> Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ thương mại và căn hộ chung cư 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô: 5.701,67 m², Gồm 1 tòa nhà cao 30 tầng, trong đó tầng 1 và tầng 2 (khởi đế) 	2025 - 2028
6	Apec Dubai Tower Ninh Thuận	TP. Phan Rang - Ninh Thuận	<ul style="list-style-type: none"> Tổ hợp thương mại và căn hộ khách sạn 5 sao 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô dự án: 2,2ha. Gồm 3 tòa nhà cao từ 39 tầng đến 45 tầng 	2022 - 2026
7	Khu công nghiệp Apec Đa Hội	Châu Khê, Từ Sơn, Bắc Ninh	<ul style="list-style-type: none"> Khu công nghiệp kết hợp làng nghề mới 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô: 34,5 ha 	
8	Giáo dục STEAM	Hải Dương, Lạng Sơn, Bắc Giang	<ul style="list-style-type: none"> Giáo dục trải nghiệm 	<ul style="list-style-type: none"> Dự án 200.000 CEO Dự án EDVA Dự án STEAM đã được mở rộng tại các dự án của Công ty, dự kiến đẩy mạnh trong năm 2026 	2024
9	Telecom		<ul style="list-style-type: none"> Viễn thông 	<ul style="list-style-type: none"> Tổng giá trị góp vốn 27.896.500.000 đồng 	2025



Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Năm 2025, Công ty tiếp tục kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, đồng thời chủ động thích ứng linh hoạt trước những biến động của môi trường kinh doanh. Trên nền tảng tinh thần đổi mới và quản trị chủ động, Ban Điều hành đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp nhằm tối ưu mô hình tổ chức, nâng cao năng lực quản trị và hiệu quả vận hành, qua đó tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng trong các giai đoạn tiếp theo.

THỨ NHẤT, MỞ RỘNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ KHAI THÁC HIỆU QUẢ CÁC DỰ ĐỊA TĂNG TRƯỞNG.

Thứ nhất, mở rộng hoạt động kinh doanh và khai thác hiệu quả các dự địa tăng trưởng. Công ty tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, ưu tiên đầu tư vào những mảng có tiềm năng tăng trưởng cao nhằm gia tăng năng lực cạnh tranh. Song song đó, Công ty chủ động theo dõi diễn biến thị trường, tìm kiếm và thúc đẩy các cơ hội hợp tác chiến lược, góp phần mở rộng thị phần và gia tăng giá trị dài hạn.

THỨ HAI, TĂNG CƯỜNG HỢP TÁC TRONG HỆ SINH THÁI APEC, TỐI ƯU HÓA CHUỖ GIÁ TRỊ.

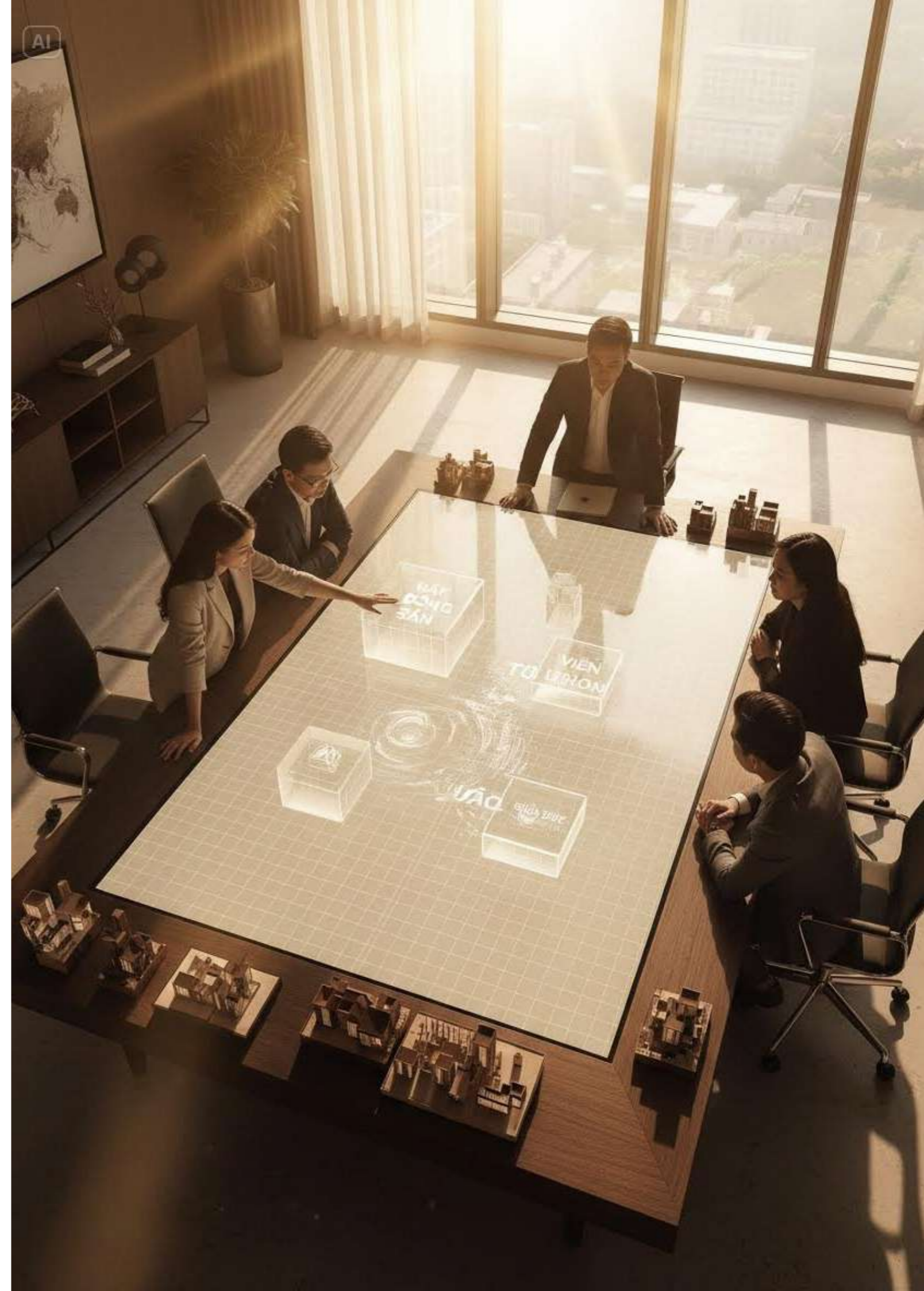
Với định hướng phát triển bền vững, Công ty tiếp tục đẩy mạnh liên kết đa ngành với các đơn vị thành viên, đồng thời rà soát và cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng hiệu quả. Việc tối ưu nguồn lực và tăng cường phối hợp nội bộ giúp phát huy thế mạnh của từng đơn vị, nâng cao hiệu quả hoạt động chung và cùng cố lợi thế cạnh tranh.

THỨ BA, ĐẨY MẠNH ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ TRONG QUẢN TRỊ VÀ ĐIỀU HÀNH

Chuyển đổi số tiếp tục được xác định là ưu tiên trọng tâm. Công ty từng bước đầu tư, nâng cấp hạ tầng công nghệ thông tin và ứng dụng các giải pháp công nghệ tiên tiến, bao gồm trí tuệ nhân tạo (AI) trong nghiên cứu thị trường và chăm sóc khách hàng. Các giải pháp này góp phần nâng cao hiệu suất vận hành, tăng cường tính minh bạch và hỗ trợ kiểm soát rủi ro hiệu quả.

THỨ TƯ, PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ XÂY DỰNG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP VỮNG MẠNH.

Xác định con người là yếu tố cốt lõi cho sự phát triển bền vững, Công ty chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ nhân sự theo hướng chuyên môn hóa và thích ứng với yêu cầu ngày càng cao của thị trường. Đồng thời, văn hóa doanh nghiệp tiếp tục được củng cố thông qua các hoạt động thường xuyên, tạo động lực để mỗi cá nhân phát huy năng lực, đồng hành cùng mục tiêu phát triển dài hạn của Công ty.



Kế hoạch phát triển trong tương lai

Với định hướng đổi mới sáng tạo xuyên suốt, các công trình do API phát triển ngày càng được ghi nhận là những dự án mang tính biểu tượng và giá trị nghệ thuật, góp phần tôn vinh bản sắc kiến trúc, văn hóa và niềm tự hào Việt Nam, đồng thời phù hợp với đặc thù từng vùng miền nơi Công ty triển khai đầu tư. Các sản phẩm của API đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn chất lượng và đẳng cấp 5 sao, song vẫn được định vị ở mức giá hợp lý cùng các phương thức thanh toán linh hoạt, tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư. Nhờ đó, các dự án của API khi ra mắt thị trường đều đạt tỷ lệ hấp thụ tích cực, hứa hẹn trở thành điểm đến thu hút du lịch, thúc đẩy phát triển thương mại - dịch vụ khi đi vào vận hành.

Trong giai đoạn 2026 - 2030, API định hướng chiến lược phát triển theo hướng ổn định, thận trọng và bền vững. Công ty không đặt trọng tâm vào việc mở rộng số lượng dự án mới, mà tập trung khai thác hiệu quả, nâng cao chất lượng vận hành và gia tăng chiều sâu giá trị đối với các dự án hiện hữu.

Song song đó, API tiếp tục đẩy mạnh hoạt động bán hàng đối với các sản phẩm còn tồn tại tại một số dự án như Apec Mandala Phú Yên, Apec Aqua Park Bắc Giang..., qua đó thu hồi dòng tiền, củng cố nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Bên cạnh phát triển dự án, API chú trọng xây dựng hệ sinh thái khép kín trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, chủ động triển khai toàn bộ chuỗi giá trị từ thiết kế, thi công, tiếp thị, bán hàng đến quản lý và vận hành. Mô hình này giúp đảm bảo nguồn khách ổn định, đồng thời gia tăng giá trị bền vững cho tài sản của nhà đầu tư.

Đặc biệt, Công ty tập trung nâng cao năng lực tài chính thông qua việc đa dạng hóa các nguồn vốn, bao gồm vốn từ cổ đông, chủ sở hữu, khách hàng, ngân hàng và phát hành trái phiếu. Trong đó, tỷ trọng vốn vay ngân hàng và trái phiếu được kiểm soát ở mức thấp. Cơ cấu vốn thận trọng này giúp API hạn chế tác động từ các biến động kinh tế vĩ mô, đồng thời tạo nền tảng tài chính vững chắc để triển khai các dự án quy mô lớn trong giai đoạn tới.





M
BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL

MANDALA BOUTIQUE HOTEL



Báo cáo của Hội đồng quản trị

- Đánh giá hoạt động của công ty năm 2025
- Đánh giá hoạt động của HĐQT
- Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT
- Đánh giá hoạt động của Ban Giám Đốc
- Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm Soát
- Kết quả kiểm tra & đánh giá các hoạt động chính
- Giao dịch, thù lao và lợi ích của các cấp quản lý
- Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông

Đánh giá hoạt động của công ty năm 2025

Kiên định dẫn dắt, quyết liệt thực thi: HĐQT API đã khơi thông nguồn lực và tối ưu quản trị để bứt phá mạnh mẽ trong năm 2025. Đây chính là bộ phóng chiến lược để Tập đoàn hiện thực hóa các mục tiêu tăng trưởng tham vọng giai đoạn 2026 – 2030.

Năm 2025 ghi nhận sự chuyển dịch rõ rệt của thị trường theo hướng phát triển bền vững, với trọng tâm là chất lượng tăng trưởng, tính minh bạch pháp lý, hiệu quả vận hành và giá trị sử dụng thực. Những chuyển biến này đã tạo nền tảng quan trọng cho một chu kỳ phát triển ổn định và có chiều sâu hơn trong các năm tiếp theo. Trong bối cảnh đó, các thị trường mục tiêu của API tiếp tục xuất hiện nhiều tín hiệu tích cực.

Ở lĩnh vực bất động sản, việc vận hành đồng bộ các bộ luật mới về Đất đai, Nhà ở và Kinh doanh bất động sản đã góp phần tháo gỡ các nút thắt pháp lý, củng cố niềm tin của nhà đầu tư và thị trường. Các phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng như chung cư, biệt thự, shophouse và condotel tiếp tục giữ vai trò quan trọng, đặc biệt là các mô hình phát triển gắn với chăm sóc sức khỏe và nâng cao chất lượng sống, phù hợp với xu hướng tiêu dùng mới.

Đối với các lĩnh vực mới mà API đang đầu tư và xây dựng, bao gồm viễn thông và

giáo dục, năm 2025 chứng kiến những thay đổi mạnh mẽ dưới tác động của công nghệ, đặc biệt là trí tuệ nhân tạo (AI). Quá trình chuyển đổi này vừa mở ra dư địa tăng trưởng dài hạn, vừa đặt ra yêu cầu ngày càng cao về năng lực thích ứng, đổi mới mô hình hoạt động và quản trị hiệu quả của doanh nghiệp.

Trong bối cảnh đó, Hội đồng Quản trị đã phát huy tốt vai trò quản trị, định hướng chiến lược và giám sát hoạt động của Công ty. HĐQT kịp thời chỉ đạo Ban Điều hành triển khai các giải pháp linh hoạt nhằm xử lý tồn tại tại các dự án hiện hữu, đồng thời định hướng phát triển các dự án và lĩnh vực đầu tư mới, tạo tiền đề cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo. Song song, HĐQT tiếp tục chú trọng nâng cao tính minh bạch, tăng cường trách nhiệm giải trình và tuân thủ các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp, qua đó củng cố niềm tin của cổ đông và xây dựng nền tảng vững chắc cho sự phát triển ổn định, bền vững của API trong thời gian tới.

Đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm 2025

Trực diện, quyết liệt và minh bạch: HĐQT API đã phát huy tối đa vai trò hạt nhân để định hướng chiến lược và tối ưu nguồn lực, kiến tạo nền tảng vững chắc cho một chu kỳ tăng trưởng mới.

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, giữ vai trò trung tâm trong việc định hướng chiến lược, giám sát hoạt động và nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp.

HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và họp bất thường theo đúng quy trình, bảo đảm tính kịp thời, minh bạch và hiệu quả trong việc xem xét, ban hành các nghị quyết và quyết định quan trọng liên quan đến chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư, tài chính và công tác tổ chức nhân sự. Các nội dung được thảo luận và thông qua trên cơ sở đánh giá thận trọng bối cảnh kinh tế vĩ mô, diễn biến thị trường và năng lực nội tại của Công ty, phù hợp với các mục tiêu trung và dài hạn đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Trong công tác chỉ đạo và giám sát điều hành, HĐQT theo dõi chặt chẽ hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, tập trung vào việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT, công tác quản trị rủi ro, sử dụng hiệu quả nguồn lực và bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành. Thông qua hệ thống báo cáo định kỳ và các buổi làm việc trực tiếp, HĐQT kịp thời đưa ra các

chỉ đạo, điều chỉnh phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và hạn chế rủi ro phát sinh trong quá trình vận hành.

Bên cạnh đó, HĐQT đặc biệt chú trọng nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp theo các thông lệ tốt, tăng cường tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông. Công tác công bố thông tin được thực hiện đầy đủ, chính xác và kịp thời theo quy định, góp phần củng cố niềm tin của nhà đầu tư và các bên liên quan.

Trong năm 2025, HĐQT cũng tập trung định hướng chiến lược phát triển bền vững của Công ty, bao gồm việc tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng hiệu quả, nâng cao chất lượng dự án, thận trọng trong huy động và sử dụng vốn, đồng thời đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản lý và điều hành. Các quyết sách của HĐQT đều hướng tới mục tiêu cân bằng giữa tăng trưởng, an toàn tài chính và giá trị dài hạn cho cổ đông.

Nhìn chung, trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã hoàn thành tốt vai trò quản trị, định hướng và giám sát, góp phần quan trọng vào việc duy trì hoạt động ổn định của Công ty và tạo nền tảng vững chắc cho việc triển khai các mục tiêu chiến lược trong giai đoạn tiếp theo.

TỔNG KẾT CÁC CUỘC HỌP, CÁC NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG VÀ HĐQT

STT	Số VB	Ngày	Nội dung họp
1	04/2025/API/NQ-HĐQT	17/02/2025	NQ HĐQT về góp vốn thành lập CTCP Tập đoàn giáo dục UEP
2	06/2025/API/NQ-HĐQT	10/3/2025	NQ về giảm vốn góp vào công ty con E-ACADEMY
3	2503/2025/API-QĐ	28/03/2025	NQ về tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025
4	10/2025/QĐ-API	25/03/2025	QĐ về việc điều chỉnh dự án đầu tư tổ hợp thương mại Gia Sàng - Thái Nguyên
5	12/2025/QĐ-API	23/05/2025	QĐ điều chỉnh dự án APEC Lạng Sơn
6	14/2025/API/NQ-HĐQT	13/06/2025	QĐ về điều chỉnh dự án đầu tư APEC Golden Palace Lạng Sơn
7	16/2025/API/NQ-HĐQT	07/01/2025	V/v thay đổi nhân sự miễn nhiệm bà Vũ Thị Thanh Loan, bổ nhiệm bà Trần Thúy Hà
8	18/2025/API/NQ-HĐQT	07/08/2025	V/v phê duyệt công ty kiểm toán A&C
9	19/2025/NQ-HĐQT	19/08/2025	V/v góp vốn thành lập Công ty CP Giáo dục PVF-CAND
10	21/2025/NQ-HĐQT	15/09/2025	V/v thông qua giao dịch của người liên quan với người nội bộ
11	23/2025/NQ-HĐQT	25/09/2025	V/v thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu công ty CP Viễn thông VTRRIA
12	23b/2025/NQ-HĐQT	14/10/2025	V/v thông qua nhận chuyển nhượng của Công ty DPA
13	25/2025/NQ-HĐQT	03/11/2025	V/v chuyển nhượng cổ phần tại công ty CP Viễn thông VTRRIA
14	26/2025/NQ-HĐQT	03/12/2025	V/v thông qua ký kết hợp đồng hợp tác với người có liên quan của người nội bộ
15	28/2025/NQ-HĐQT	03/12/2025	V/v nhận chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi
16	28/2025/NQ-HĐQT	24/12/2025	V/v thông qua ký hợp đồng giao dịch giữa CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương với người có liên quan

Đánh giá hoạt động của Ban giám đốc

Bản lĩnh điều hành, quyết liệt thực thi: Ban Giám đốc API đã tối ưu hóa hệ sinh thái đa ngành và kiện toàn nguồn lực, sẵn sàng cho cuộc đua bứt phá trong chu kỳ tăng trưởng 2026.

Với định hướng đổi mới sáng tạo, các công trình của API từng bước khẳng định vị thế là những dự án mang tính biểu tượng, kết hợp hài hòa giữa yếu tố nghệ thuật, giá trị văn hóa và kiến trúc đặc trưng của từng vùng miền nơi doanh nghiệp đầu tư. Các sản phẩm do API phát triển không chỉ đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng và đẳng cấp 5 sao, mà còn được thiết kế với mức giá hợp lý cùng phương thức thanh toán linh hoạt, phù hợp với nhu cầu của thị trường và nhà đầu tư. Nhờ đó, các dự án của API khi ra mắt đều nhận được sự quan tâm lớn, được kỳ vọng trở thành những điểm đến nổi bật, góp phần thúc đẩy sự phát triển của lĩnh vực du lịch và thương mại – dịch vụ khi chính thức đi vào vận hành.

LĨNH VỰC BẮT ĐỘNG SÀN:

Các dự án tiềm năng hiện nay như OCT5 Bắc Giang và Apec Golden Palace Lạng Sơn đang được tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết, tạo tiền đề để triển khai trong năm 2026. Song song với đó, API tiếp tục đẩy mạnh hoạt động bán hàng đối với các sản phẩm còn tồn tại tại các dự án đã triển khai như Apec Mandala Phú Yên, Apec Aqua Park Bắc Giang, Apec Royal Park Huế... nhằm thu hồi dòng vốn và tăng cường nguồn lực tài chính cho Công ty.

LĨNH VỰC KHÁCH SẠN - NGHỈ DƯỠNG:

API phối hợp cùng Tập đoàn quản lý vận hành MHG không ngừng nâng cấp cơ sở vật chất và phát triển thêm các dịch vụ mới, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu đa dạng của khách hàng. Với hệ thống khách sạn hiện hữu gồm Mandala Hotel & Suites Bắc Giang, Mandala Hotel & Spa Bắc Ninh, Mandala Hotel & Spa Phú Yên..., API kỳ vọng duy trì vững chắc vị thế trên thị trường, đồng thời hướng tới các mục tiêu tăng trưởng ổn định trong giai đoạn tới.

LĨNH VỰC BẮT ĐỘNG SÀN:

API đã đàm phán và đấu thầu thành công tại EVN, triển khai các bước tìm kiếm nhà thầu lắp đặt trên hệ thống cáp của EVN, đồng thời chủ động tiếp cận khách hàng và từng bước đưa hoạt động kinh doanh vào triển khai thực tế.

LĨNH VỰC GIÁO DỤC:

API tiếp tục mở rộng đầu tư vào lĩnh vực giáo dục, bao gồm giáo dục trải nghiệm và giáo dục bậc cao, nhằm đa dạng hóa hệ sinh thái APEC. Việc ứng dụng công nghệ tiên tiến trong hoạt động giáo dục không chỉ hỗ trợ mở rộng quy mô kinh doanh mà còn góp phần tạo ra các giá trị bền vững cho xã hội. Hiện nay, API đang từng bước triển khai các khu trải nghiệm giáo dục và hệ thống đại học trên nền tảng các dự án sẵn có của APEC, tạo động lực tăng trưởng doanh thu ổn định khi các dự án đi vào vận hành trong tương lai.

NGUỒN VỐN:

API chú trọng nâng cao năng lực tài chính thông qua việc huy động và cân đối nhiều nguồn vốn khác nhau, bao gồm vốn từ cổ đông, chủ sở hữu, khách hàng, ngân hàng và phát hành trái phiếu, nhằm bảo đảm sự ổn định tài chính của Công ty. Trong cơ cấu nguồn vốn, tỷ trọng vốn vay ngân hàng và trái phiếu duy trì ở mức thấp, giúp API giảm thiểu tác động từ các biến động kinh tế và tạo nền tảng tài chính vững chắc để sẵn sàng triển khai các dự án quy mô lớn trong thời gian tới.

Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát

Minh bạch tuyệt đối, kiểm soát chặt chẽ:

Ban Kiểm soát đã thực thi nghiêm túc vai trò giám sát độc lập, kiện toàn hệ thống quản trị rủi ro và bảo đảm tính chuẩn xác trong mọi vận hành tài chính của API.

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 phiên họp theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ liên quan. Các cuộc họp được triển khai đầy đủ, bảo đảm chức năng giám sát tình hình hoạt động và tình hình tài chính của Công ty.

Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện các nội dung công việc trọng tâm sau:

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và hệ thống quản lý của Công ty trong suốt niên độ, liên quan đến việc triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Giám sát việc tuân thủ các nghĩa vụ và công bố thông tin của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật, bao gồm nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác;
- Kiểm tra các thông tin liên quan đến dòng tiền, tình hình sử dụng vốn và các hợp đồng kinh tế quan trọng của Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong công tác kế toán; xem xét các báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên được soát xét và báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
- Thẩm định báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính; phân tích và đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn của Công ty;
- Xem xét, kiểm tra quy trình hạch toán kế toán, luân chuyển chứng từ và việc tuân thủ các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành;
- Giám sát, kiểm tra tình hình triển khai và hiệu quả của các khoản đầu tư của Công ty.

BẢNG CÁC CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM

STT	Số VB	Nội dung họp
1	01/2024/APECI-BB ngày 05/04/2024	Về việc thực hiện các công việc kiểm tra, kiểm soát trong giai đoạn 03 tháng đầu năm 2024
2	02/2024/BB-BKS ngày 13/05/2024	Về việc bầu trưởng Ban kiểm soát
3	03/2024/APECI-BB ngày 04/11/2024	NQ về tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 Về việc thực hiện các công việc kiểm tra, kiểm soát trong giai đoạn 09 tháng đầu năm 2024



Kết quả kiểm tra và đánh giá một số hoạt động chính

Về tình hình hoạt động tài chính

Căn cứ vào số liệu tại Báo cáo tài chính năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện công tác rà soát, kiểm tra và ghi nhận rằng Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

Báo cáo được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Hệ thống sổ sách kế toán được tổ chức đầy đủ, rõ ràng; các nghiệp vụ kinh tế phát sinh được hạch toán đúng quy định; công tác kiểm kê tài sản được thực hiện định kỳ và không phát sinh chênh lệch, thiếu hụt hoặc mất mát.

Báo cáo tài chính năm 2025 đảm bảo phản ánh đầy đủ, chính xác tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh trong năm, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan.

Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã tổ chức đầy đủ các cuộc họp định kỳ và bất thường nhằm trao đổi, phân tích và thống nhất các nội dung trọng yếu trong quản trị và điều hành Công ty. Trên cơ sở đó, HĐQT đã ban hành các nghị quyết, quyết định chỉ đạo các đơn vị triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh, bảo đảm tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán.

HĐQT tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc trong công tác điều hành, chủ động tháo gỡ các khó khăn, đồng thời kịp thời nắm bắt cơ hội phát sinh khi thị

trường dẫn có tín hiệu phục hồi. Các định hướng về đầu tư và phát triển được HĐQT xem xét, quyết định thận trọng, phù hợp với tình hình thực tế và mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trong công tác điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã nghiêm túc triển khai các nghị quyết của HĐQT, tăng cường kiểm soát tài chính, đảm bảo tính minh bạch, an toàn và hiệu quả trong sử dụng nguồn lực, qua đó duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định của Công ty trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

BẢNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Chỉ tiêu	2025
Từ Báo cáo kết quả kinh doanh	
DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ	266,992,969,967
Giá vốn hàng bán	151,771,710,090
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	115,221,259,877
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	13,910,479,907
Lợi nhuận khác	(684,123,436)
Lợi nhuận trước thuế	13,226,356,471
Lợi nhuận sau thuế	7,490,296,014
Từ Bảng cân đối kế toán	
Tổng tài sản	2,195,200,338,356
Tài sản ngắn hạn	1,573,432,962,668
Tài sản dài hạn	621,767,375,688
Tổng nợ phải trả	1,268,821,178,421
Vốn chủ sở hữu	926,379,159,935



Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị và các cổ đông

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban điều hành và các cổ đông được đánh giá là hiệu quả, đảm bảo tính độc lập và thường xuyên liên tục. Đặc biệt trên các hoạt động như:

- BKS được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên Ban điều hành các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành;
- BKS đã cập nhật thường xuyên tình hình biến động trong danh sách các cổ đông lớn.
- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, Ban điều hành đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời.



Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn chủ sở hữu

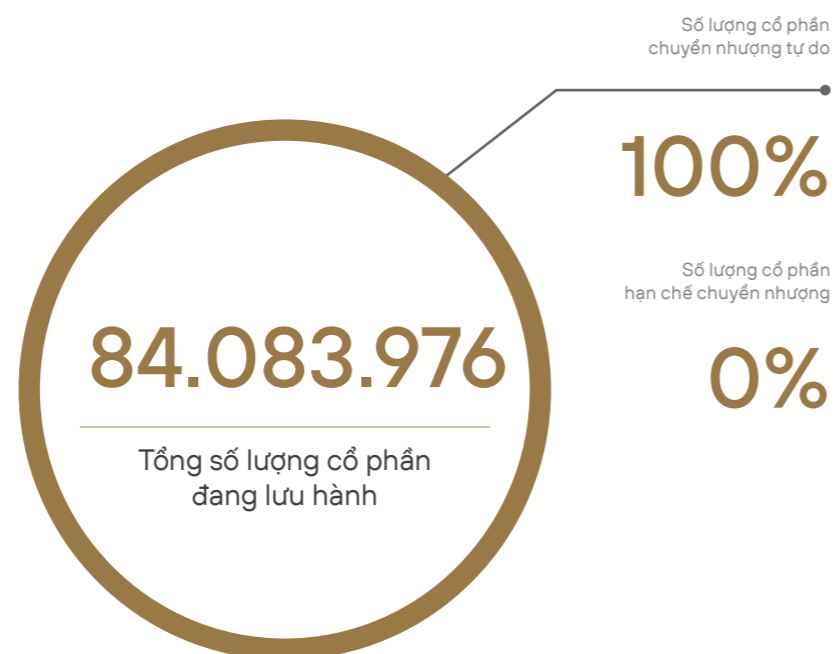
THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

84.083.976

Số lượng cổ phần
chuyển nhượng tự do

0

Số lượng cổ phần
hạn chế chuyển nhượng



BẢNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

TT	Danh mục	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	%/ SL CP Phát hành
I	Cổ đông trong nước	3.132	82,099,546	97.64%
	Tổ chức	10	14,593,407	17.36%
	Cá nhân	3.132	67,506,139	80.28%
	Cổ đông là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0%
II	Cổ đông nước ngoài	18	1,984,430	2.36%
	Tổ chức	4	1,425,180	1.69%
	Cá nhân	14	559,250	0.67%
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0,00%
Tổng cộng		3,150	84,083,976	100%

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có



BẢNG TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
2006	22.95	22.95	<ul style="list-style-type: none"> Vốn điều lệ ban đầu khi thành lập công ty cổ phần. 	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNĐKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006
2007 (Tăng vốn lần 1)	197.05	220	<ul style="list-style-type: none"> Phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 1:13) 146.533.000.000 đồng Phát hành ESOP 30.982.000.000 đồng Phát hành cổ phiếu riêng lẻ 19.535.000.000 đồng 	Ủy ban chứng khoán Nhà nước UBCKNN đã ra Quyết định số 123/QĐ-TT phạt Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương về việc vi phạm quy định về chào bán chứng khoán. Ngày 10/12/2008, Công ty đã chấp hành nộp phạt đầy đủ vào Kho bạc Nhà nước theo Quyết định trên của UBCKNN. (*)
2008 (Tăng vốn lần 2)	44	264	<ul style="list-style-type: none"> Trả cổ tức bằng cổ phiếu 10% vốn thực góp từ lợi nhuận 2007: 21.029.600.000 đồng Phát hành cổ phiếu thưởng bằng 10% vốn thực góp từ thặng dư vốn 2007: 22.970.400.000 đồng" 	Đại hội đồng cổ đông NQ ĐHĐCĐ thường niên năm 2008 số 01/2008/ NQ ĐHĐCĐ ngày 26/04/2008 Ủy ban chứng khoán Nhà nước UBCK nhà nước chấp thuận theo Công văn số 2418/UBCK_QLPH ngày 25/12/2008 Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNĐKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, thay đổi lần thứ 10 ngày 01/11/2012. (*)"
2015 (Tăng vốn lần 3)	100	364	<ul style="list-style-type: none"> Phát hành cổ phiếu riêng lẻ 100.000.000.000 đồng 	Đại hội đồng cổ đông NQ ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 số 49/2015/ NQ ĐHĐCĐ ngày 08/05/2015 Ủy ban chứng khoán Nhà nước VB chấp thuận KQPH số 1136/UBCK-QLPH ngày 13/03/2015 Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNĐKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, thay đổi lần thứ 11 ngày 17/04/2015"
2021 (Tăng vốn lần 4)	18.22	382.2	<ul style="list-style-type: none"> Phát hành cổ phiếu ESOP: 18.220.000.000 đồng 	Đại hội đồng cổ đông NQ ĐHĐCĐ bất thường năm 2021 số 24/2021/ NQ ĐHĐCĐ ngày 28/12/2021 Ủy ban chứng khoán Nhà nước VB chấp thuận KQPH số 897/UBCK-QLCB ngày 01/04/2021 Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNĐKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, thay đổi lần thứ 19 ngày 06/01/2022"
2022 (Tăng vốn lần 5)	458.639,76	840.839,76	<ul style="list-style-type: none"> Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu: 458.639.760.000 	Đại hội đồng cổ đông NQ ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 số 20/2022/ NQ ĐHĐCĐ ngày 11/05/2022 Ủy ban chứng khoán Nhà nước VB chấp thuận KQPH số 6254/UBCK-QLCB ngày 19/09/2022 Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNĐKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, thay đổi lần thứ 20 ngày 05/10/2022"





Báo cáo
Phát triển
bền vững

- Thông điệp phát triển bền vững
- Nguyên tắc phát triển bền vững
- Bền vững dựa trên văn hóa mạnh
- Trách nhiệm xã hội
- Bảo vệ môi trường

Thông điệp phát triển bền vững

Trong chiến lược phát triển, API luôn gắn kết mục tiêu tăng trưởng với trách nhiệm xã hội, lấy phát triển bền vững làm định hướng xuyên suốt. Với vai trò là đơn vị phát triển dự án, Công ty không chỉ đầu tư xây dựng các công trình bất động sản mà còn kiến tạo những không gian sống chất lượng, tạo giá trị thực cho khách hàng và cộng đồng.

Mọi dự án của API được triển khai trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật và tiêu chuẩn hiện hành về phát triển bền vững. Trên nền tảng đó, Công ty chủ động nâng cao chất lượng sản phẩm và giải pháp phát triển nhằm tạo dựng giá trị dài hạn, củng cố uy tín thương hiệu và duy trì lợi thế cạnh tranh bền vững trên thị trường.



Nguyên tắc phát triển bền vững

Đối với xã hội

Dự án với mô hình phụng sự, đóng góp xây dựng cộng đồng, xã hội

API xác định trách nhiệm xã hội là một trụ cột quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững năm 2024, hướng tới việc tạo ra các giá trị tích cực và lâu dài cho cộng đồng. Công ty tập trung phát triển các dự án bất động sản có hạ tầng hiện đại, thân thiện với môi trường, đồng thời đóng góp cho địa phương thông qua tạo việc làm, nâng cao chất lượng sống và hỗ trợ giáo dục.

Bên cạnh đó, API chú trọng đầu tư vào nguồn nhân lực với các chính sách phúc lợi phù hợp, chương trình đào tạo và phát triển năng lực, cùng các hoạt động thiện nguyện trong lĩnh vực y tế, giáo dục và hỗ trợ cộng đồng. Những nỗ lực này góp phần củng cố niềm tin của xã hội, khẳng định cam kết phát triển bền vững và trách nhiệm của API đối với cộng đồng.



Đối với người lao động

Chế độ lương và phúc lợi gắn kết người lao động

API xác định chính sách tiền lương và phúc lợi là yếu tố trọng yếu trong việc thu hút, gắn kết và phát triển đội ngũ nhân sự.

Công ty duy trì cơ chế lương thưởng cạnh tranh, được điều chỉnh trên cơ sở khảo sát thị trường, bảo đảm tính công bằng và minh

bạch. Song song đó, API chú trọng triển khai các chế độ phúc lợi như bảo hiểm sức khỏe toàn diện, chương trình nghỉ dưỡng định kỳ, hỗ trợ đào tạo và phát triển nghề nghiệp, qua đó tạo động lực để người lao động gắn bó lâu dài và đồng hành cùng sự phát triển bền vững của Công ty.

Môi trường làm việc chuyên nghiệp năng động

Năm 2025, trong bối cảnh nền kinh tế phục hồi tích cực, API tiếp tục khẳng định sự trân trọng đối với những đóng góp của đội ngũ cán bộ nhân viên, xem đây là nền tảng cốt lõi cho chiến lược phát triển bền vững. Công ty duy trì và từng bước nâng cao chính sách lương thưởng, phúc lợi, bảo đảm mức thu nhập cạnh tranh thông qua tiền lương, thưởng theo hiệu quả công việc, các khoản phụ cấp và chế độ đãi ngộ mở rộng.

Các chính sách bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và bảo hiểm tự nguyện được thực hiện đầy đủ, đúng quy định. Bên cạnh đó, API chú trọng tăng cường các chính sách chăm sóc dành cho gia đình người lao động, qua đó củng cố sự gắn kết, đồng hành lâu dài giữa doanh nghiệp và đội ngũ nhân sự, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển chung.



Nguyên tắc phát triển bền vững

Đối với người lao động

Chính sách người lao động

Nhờ chính sách thu hút và phát triển nhân tài hiệu quả, đội ngũ nhân sự của API không ngừng được nâng cao về chất lượng, đáp ứng yêu cầu mở rộng quy mô và định hướng phát triển dài hạn của Tập đoàn. Phần lớn cán bộ nhân viên được đào tạo bài bản tại các cơ sở giáo dục uy tín, trong đó đội ngũ quản lý sở hữu nền tảng chuyên môn vững chắc và kinh nghiệm thực tiễn sâu rộng trong các lĩnh vực bất động sản, đầu tư và quản lý dự án. Bước sang giai đoạn sau tái cơ cấu, API

tập trung ưu tiên phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao nhằm hiện thực hóa tầm nhìn chiến lược và mục tiêu phát triển bền vững. Công ty chú trọng xây dựng đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn, khả năng thích ứng và tinh thần đồng hành lâu dài, qua đó tạo nền tảng vững chắc cho sự tăng trưởng ổn định và bền vững của API trong các năm tiếp theo. Con người tiếp tục được xác định là tài sản cốt lõi và là động lực trung tâm trong hành trình phát triển của Công ty.

BẢNG CƠ CẤU NGƯỜI LAO ĐỘNG BÌNH QUÂN TRONG CÔNG TY

TT	Phân loại lao động	Số lượng nhân sự năm 2024	Số lượng nhân sự năm 2025
I	Theo trình độ	52	48
1	Trên Đại học	5	5
2	Đại học	40	39
3	Cao đẳng	2	2
4	Trung cấp	5	4
II	Theo mức độ gắn bó	52	52
1	Lao động thường xuyên	52	52
2	Lao động thời vụ	0	0



Nguyên tắc phát triển bền vững



Đối với người lao động

Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

API Việt Nam liên tục hoàn thiện hệ thống quản trị, điều hành và cơ cấu tổ chức nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển trong bối cảnh hội nhập ngày càng sâu rộng. Công ty định hướng xây dựng mô hình quản trị theo các chuẩn mực tiên tiến, nâng cao hiệu quả vận hành, tăng cường năng lực cạnh tranh và tạo nền tảng vững chắc cho chiến lược mở rộng trong dài hạn.

Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của API Việt Nam, bao gồm Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, có nhiều năm kinh nghiệm trong quản lý dự án, đầu tư và phát triển kinh doanh. Sự kết hợp hài hòa giữa kinh nghiệm thực tiễn và tư duy quản trị hiện đại đã giúp

Công ty chủ động thích ứng với biến động thị trường và duy trì đà phát triển ổn định.

Song song với đó, API Việt Nam sở hữu đội ngũ cán bộ quản lý và điều hành có trình độ chuyên môn cao, trong đó nhiều nhân sự có trình độ sau đại học, am hiểu sâu sắc thị trường và giàu kinh nghiệm triển khai. Với tinh thần trách nhiệm, tận tâm và gắn bó, đội ngũ này giữ vai trò then chốt trong việc hiện thực hóa chiến lược và tạo dựng những kết quả tích cực cho Công ty trong thời gian qua.

Đối với người lao động

Chính sách nhân sự

- Toàn bộ cán bộ nhân viên đang làm việc tại Công ty đều được ký kết hợp đồng lao động hợp pháp và bảo đảm đầy đủ các quyền, lợi ích theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Công ty cam kết tuyệt đối không sử dụng lao động chưa đủ tuổi theo quy định và không chấp nhận bất kỳ hình thức lao động cưỡng bức nào.
- API xây dựng môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp với không gian mở, khuyến khích cán bộ nhân viên phát huy tối đa năng lực cá nhân, tăng cường tinh thần hợp tác, làm việc nhóm và thúc đẩy các ý tưởng sáng tạo, hiệu quả, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.
- Trước yêu cầu đổi mới và mở rộng hoạt động, Công ty thường xuyên rà soát, cập nhật và hoàn thiện các chính sách nhân sự, tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên nâng cao trình độ chuyên môn, phát triển sự nghiệp, đồng thời thu hút và giữ chân nhân tài cho chặng đường phát triển dài hạn.
- Công ty chú trọng nâng cao chế độ phúc lợi và chính sách đãi ngộ, bảo đảm cơ chế tiền lương vừa cạnh tranh so với thị trường, vừa tạo động lực thúc đẩy hiệu quả làm việc và đóng góp tích cực vào kết quả kinh doanh chung của API.

BẢNG THU NHẬP BÌNH QUÂN CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG

Chỉ tiêu	2023	2024
Thu nhập bình quân	29.400.000 đồng/người/tháng	26.800.000 đồng/người/tháng



Chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện cho nhân viên

API kiến tạo hệ sinh thái phúc lợi toàn diện và lộ trình đào tạo chuyên sâu để tối ưu hóa năng lực nội tại.

CHÍNH SÁCH DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG VÀ GẮN KẾT NỘI BỘ

Công ty tổ chức các chương trình du lịch thường niên và hoạt động team building dành cho toàn thể cán bộ nhân viên. Bên cạnh đó, nhân viên được hưởng hạn mức du lịch hằng năm để cùng đồng nghiệp và người thân trải nghiệm các dịch vụ nghỉ dưỡng, ẩm thực và vui chơi giải trí tại các dự án do Công ty đầu tư và vận hành.

CHÍNH SÁCH CHĂM SÓC SỨC KHỎE TOÀN DIỆN

Định kỳ hằng năm, API tổ chức khám sức khỏe cho cán bộ nhân viên tại các cơ sở y tế uy tín. Song song, Công ty đẩy mạnh các hoạt động truyền thông và chương trình nội bộ nhằm nâng cao nhận thức về chăm sóc sức khỏe, khuyến khích xây dựng lối sống lành mạnh, tinh thần tích cực, chế độ dinh dưỡng hợp lý và thể lực bền bỉ.

HOẠT ĐỘNG THỂ THAO VÀ RÈN LUYỆN THỂ CHẤT

Công ty triển khai các lớp học miễn phí như Yoga, Zumba, cùng các câu lạc bộ thể thao như bóng bàn, cầu lông, chạy bộ... nhằm tạo điều kiện để cán bộ nhân viên rèn luyện sức khỏe và tăng cường sự gắn kết.

KHUYẾN KHÍCH VẬN ĐỘNG TRONG GIỜ LÀM VIỆC

API khuyến khích cán bộ nhân viên dành tối thiểu 30 phút mỗi ngày cho hoạt động thể thao. Thời gian tham gia được linh hoạt tính trong giờ làm việc; những nhân viên duy trì thói quen rèn luyện thường xuyên được áp dụng chính sách đi muộn hoặc về sớm theo quy định nội bộ.

CHĂM SÓC SỨC KHỎE TINH THẦN

Công ty tổ chức các buổi chia sẻ, trò chuyện và hướng dẫn thiền định nhằm hỗ trợ cán bộ nhân viên cải thiện sức khỏe tinh thần, tăng cường sự cân bằng giữa công việc và cuộc sống, qua đó nâng cao hiệu quả làm việc và chất lượng cuộc sống.



Đào tạo & phát triển

API luôn coi công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực là một trụ cột quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững. Công ty khuyến khích các phòng ban chủ động xây dựng kế hoạch đào tạo phù hợp với từng lĩnh vực hoạt động, nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và hiệu quả công việc. Với thời lượng đào tạo tối thiểu 48 giờ mỗi năm, các chương trình được thiết kế bài bản, giúp cán bộ nhân viên nắm vững nghiệp vụ, cải thiện kỹ năng phối hợp, đồng thời nâng cao khả năng nhận diện và quản trị rủi ro trong quá trình làm việc.

Bên cạnh đào tạo nội bộ, API tạo điều kiện và khuyến khích cán bộ nhân viên tham gia các khóa đào tạo chuyên sâu nhằm nâng cao kỹ năng và kiến thức chuyên môn trong các lĩnh vực trọng yếu như thi công – xây dựng, tài chính

– kế toán, hành chính – nhân sự, tiếp thị – bán hàng và chăm sóc khách hàng. Những chương trình này góp phần trực tiếp nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và năng lực cạnh tranh của Công ty.

Song song với đào tạo chuyên môn, API chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp thông qua các chương trình truyền thông nội bộ và hoạt động kết nối. Đây là kênh để Ban Lãnh đạo chia sẻ định hướng, lắng nghe ý kiến từ các phòng ban và cá nhân, qua đó tăng cường sự thấu hiểu và gắn kết trong toàn hệ thống. Thông qua các hoạt động này, Công ty từng bước xây dựng nền tảng văn hóa và triết lý phát triển chung, hướng tới sứ mệnh phụng sự xã hội và thực hiện các mục tiêu dài hạn của API.

Đối với khách hàng

Chất lượng sản phẩm đảm bảo thương hiệu

Với tinh thần tiên phong và trách nhiệm xã hội, API luôn nhất quán quan điểm phát triển gắn liền lợi ích doanh nghiệp với lợi ích cộng đồng. Tại mỗi thị trường và vùng đất mà API hiện diện, Công ty kiên định theo đuổi định hướng phát triển khác biệt, tránh các mô hình sản phẩm rập khuôn, thay vào đó là những công trình được đầu tư sáng tạo, có concept riêng, mang tính biểu tượng, hài hòa giữa xu hướng thị trường, khả năng đầu tư của khách hàng và giá trị văn hóa bản địa. Các dự án được triển khai chuyên nghiệp với sự tham gia của đội ngũ kiến trúc sư uy tín, nhà thầu hàng đầu và các đơn vị tư vấn, quản lý giàu kinh nghiệm, nhằm hình thành những quần thể có hệ sinh thái tiện ích đồng bộ, tạo giá trị bền vững cho khách hàng và đóng góp tích cực vào chiến lược phát triển du lịch của địa phương.



Kiên định với tầm nhìn dài hạn, API từng bước khẳng định vị thế là thương hiệu Việt uy tín trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản nghỉ dưỡng, góp phần nâng tầm hình ảnh du lịch Việt Nam trên bản đồ khu vực và quốc tế. Thương hiệu API được cổ đồng và nhà đầu tư đánh giá cao nhờ năng lực quản trị bền vững, tư duy đổi mới và khả năng cung cấp ra thị trường những sản phẩm có chất lượng vượt trội, đáp ứng ngày càng tốt hơn kỳ vọng của khách hàng.

Mỗi dự án của API đều nhận được sự tin tưởng từ khách hàng và đối tác, được đầu tư bài bản từ khâu thiết kế, chất lượng xây dựng đến dịch vụ vận hành và yếu tố con người. Những phản hồi tích cực từ thị trường cùng sự ghi nhận của các cơ quan quản lý và chính quyền địa phương là minh chứng rõ nét cho uy tín, năng lực và cam kết phát triển bền vững của API.

Đối với khách hàng



Quản lý chuỗi cung ứng

API tiếp tục xây dựng và hoàn thiện chuỗi cung ứng theo định hướng bền vững, coi đây là nền tảng quan trọng để duy trì hiệu quả hoạt động dài hạn và mối quan hệ hợp tác chiến lược với các nhà cung cấp. Chính sách mua sắm của Công ty ưu tiên phương thức zakyn tập trung, quy mô lớn nhằm ổn định giá cả, bảo đảm tính liên tục của nguồn cung và tối ưu chi phí vận hành.

Trong năm 2025, API đẩy mạnh triển khai các sáng kiến mua sắm bền vững, tập trung lựa chọn vật liệu thân thiện với môi trường, khuyến khích sử dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng và từng bước áp dụng nguồn năng lượng tái tạo,

qua đó giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường trong toàn bộ chuỗi giá trị.

Song song đó, Công ty xây dựng và áp dụng khung đánh giá nhà cung cấp chiến lược dựa trên các tiêu chí về tính bền vững, tuân thủ pháp luật, bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội. Khung đánh giá này được phát triển trên cơ sở tham vấn các đối tác, bảo đảm phù hợp với các chuẩn mực lao động và quyền lợi người lao động hiện hành. Đồng thời, API chủ động nghiên cứu, tìm kiếm và ứng dụng các vật liệu mới, xanh và bền vững, nhằm từng bước nâng cao chất lượng và tính bền vững của chuỗi cung ứng trong dài hạn.

Hợp tác phát triển bền vững

API luôn tôn trọng và đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển với đối tác. Công ty tin rằng đảm bảo cam kết trong thỏa thuận và giữ chữ "TÍN" với đối tác là nền móng vững chắc trong việc phát triển hợp tác giữa chủ đầu tư và các đối tác của mình

Bền vững

bắt đầu từ **văn hóa mạnh**

01

Môi trường
làm việc thế giới
phẳng



Tại API, mọi thông tin được công bố công khai, minh bạch đến toàn thể cán bộ nhân viên. Không phân biệt vị trí hay phòng ban, mỗi thành viên đều được đối xử bình đẳng, tạo điều kiện phát huy tối đa năng lực, tri thức và đam mê, từ đó đóng góp giá trị thiết thực cho sự phát triển chung của Công ty.

02

Đạo Phật là
định hướng
trong quản trị



API tin rằng mọi nỗ lực và sự chuyển biến bền vững đều bắt nguồn từ nội lực của mỗi cá nhân. Lấy cảm hứng từ triết lý thiên định trong Phật giáo, Công ty đề cao sự an yên nội tâm và tinh thần tập trung trọn vẹn trong từng công việc, xem đó là nền tảng cốt lõi dẫn tới hiệu quả, thành công và giá trị lâu dài trong cuộc sống.

Bền vững

bắt đầu từ **văn hóa mạnh**

03

Văn hóa đọc sách



Với quan điểm tri thức là nền tảng của sự phát triển, API xây dựng và nuôi dưỡng văn hóa đọc – chia sẻ như một giá trị bền vững trong doanh nghiệp. Tại các văn phòng làm việc, tủ sách API luôn sẵn sàng với nhiều đầu sách đa dạng từ kinh doanh, kiến trúc, quy hoạch, văn hóa đến Phật học, trong đó có các tác phẩm của Thiền sư Thích Nhất Hạnh, phục vụ cán bộ nhân viên và khách hàng.

Hàng tháng, cán bộ nhân viên được khuyến

khích đọc và chia sẻ cảm nhận về ít nhất một cuốn sách theo gợi ý hoặc sở thích cá nhân, như một phần trong báo cáo cuối tháng. Hoạt động này góp phần hình thành thói quen đọc, bồi đắp tri thức, tư duy và chiều sâu văn hóa, đồng thời lan tỏa lối sống tích cực. Bên cạnh đó, API khuyến khích cán bộ nhân viên giới thiệu và trao đổi về những cuốn sách tâm đắc tại các buổi free talk, qua đó tăng cường sự kết nối và chia sẻ giá trị trong toàn Công ty.

04

Talk Soul và tuyên thệ



Afternoon Talk là một trong những hoạt động nội bộ lâu đời và giàu giá trị nhất, được xem như nền tảng đầu tiên trong hành trình hình thành và phát triển văn hóa API. Diễn ra sau hoạt động thể dục buổi chiều, chương trình là không gian mở để cán bộ nhân viên chia sẻ trải nghiệm cá nhân, trao đổi kinh nghiệm làm việc và cùng thảo luận những vấn đề chung cần sự đóng góp tập thể.

Đây đồng thời là kênh kết nối hiệu quả giữa Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên, nơi các nhà quản lý cập nhật thông tin về định hướng, dự án và hoạt động của Công ty, giúp đội ngũ có cái nhìn toàn diện và đồng hành cùng mục tiêu chung. Thông qua việc chia sẻ kiến thức, kỹ năng

và kinh nghiệm thực tiễn, Afternoon Talk góp phần nâng cao năng lực chuyên môn, phương pháp làm việc và hiệu quả công việc của toàn thể cán bộ nhân viên.

Kết thúc mỗi buổi Afternoon Talk, cán bộ nhân viên cùng đặt tay lên ngực trái và đọc Lời tuyên thệ, như một nghi thức khẳng định tinh thần gắn kết và cam kết đồng hành. Chuỗi hoạt động Tập thể dục – Afternoon Talk – Tuyên thệ đã trở thành dấu ấn văn hóa đặc trưng của API, tạo nên một môi trường làm việc cởi mở, bình đẳng, trẻ trung và khác biệt, để lại ấn tượng sâu sắc với mỗi nhân sự ngay từ những ngày đầu gia nhập Công ty.

Trách nhiệm xã hội

APS không ngừng tạo dựng giá trị xã hội thông qua việc tăng cường các hoạt động xã hội, qua đó góp phần xây dựng hình ảnh doanh nghiệp có trách nhiệm, đồng thời đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu và kỳ vọng của khách hàng.



HƯỚNG VỀ MIỀN TRUNG THƯƠNG MẾN

Dự án "Hướng về Miền Trung" đã hoàn thành hành trình trao gửi yêu thương tại bốn tỉnh Đắk Lắk, Lâm Đồng, Gia Lai và Khánh Hòa; đồng thời, chuyến xe nghĩa tình của APS tại Huế vẫn đang tiếp tục lăn bánh, mang theo sứ mệnh sẻ chia và kết nối.

Mỗi điểm dừng chân đều để lại những cảm xúc đặc biệt, nhưng tựu trung lại là niềm hạnh phúc khi được cho đi,

được cùng nhau lan tỏa tinh thần tương thân tương ái, đồng hành cùng bà con trong những thời điểm khó khăn nhất.

Thông qua chương trình thiện nguyện này, APS mong muốn góp phần san sẻ những mất mát do thiên tai, tiếp thêm động lực để người dân vùng lũ sớm ổn định cuộc sống, từng bước khôi phục sinh kế và vững tin hướng về tương lai.



ƯƠM MẦM XANH BIÊN GIỚI - VỮNG BƯỚC TỚI TƯƠNG LAI



Quỹ Khai Trí được thành lập với sứ mệnh đồng hành và nâng bước các em học sinh nơi biên cương thân yêu của Tổ quốc. Trong suốt 4 năm qua, với sự chung tay của các anh chị đồn đầu và các mạnh thường quân, Quỹ đã triển khai mô hình “Ươm mầm xanh biên giới – Vững bước tới tương lai”, huy động nguồn lực hỗ trợ gần 500 triệu đồng. Nguồn kinh phí này đã tiếp sức kịp thời cho các em học sinh có hoàn cảnh khó khăn,

giúp các em yên tâm bám trường, bám lớp, nuôi dưỡng ước mơ học tập, đồng thời góp phần giữ vững sự ổn định và phát triển bền vững nơi vùng biên cương của Tổ quốc. Dự án “Ươm mầm xanh biên giới – Vững bước tới tương lai” được Ban Tuyên giáo và Dân vận Trung ương các cấp ban ngành ghi nhận là mô hình tiêu biểu về học tập và theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh.



HOẠT ĐỘNG PHÓNG SINH

Trong khuôn khổ các chương trình trách nhiệm xã hội, APS duy trì tổ chức hoạt động phóng sinh định kỳ hàng tháng như một cam kết thiết thực đối với bảo vệ môi trường và cân bằng hệ sinh thái.

Hoạt động không chỉ mang ý nghĩa bảo tồn sinh học, góp phần nâng cao nhận thức về việc tôn trọng và gìn giữ tự nhiên, mà còn thể hiện định hướng phát triển bền vững gắn liền với giá trị nhân văn của doanh nghiệp. Thông qua chương trình này, APS mong muốn lan tỏa tinh thần trách nhiệm cộng đồng, khuyến khích lối sống thiện lành và ý thức bảo vệ môi trường trong nội bộ cũng như tới các bên liên quan.

Bên cạnh ý nghĩa xã hội, hoạt động phóng sinh còn tạo điều kiện để cán bộ nhân viên tham gia các hoạt động tập thể mang tính tích cực, góp phần cân bằng đời sống tinh thần, tăng cường sự gắn kết nội bộ và xây dựng văn hóa doanh nghiệp hướng tới sự sẻ chia và bền vững.

APS xác định các hoạt động xã hội không chỉ là trách nhiệm mà còn là một phần trong chiến lược phát triển dài hạn, nơi tăng trưởng kinh doanh song hành cùng trách nhiệm với cộng đồng và môi trường.

Bảo vệ môi trường

Đánh giá tác động đến môi trường

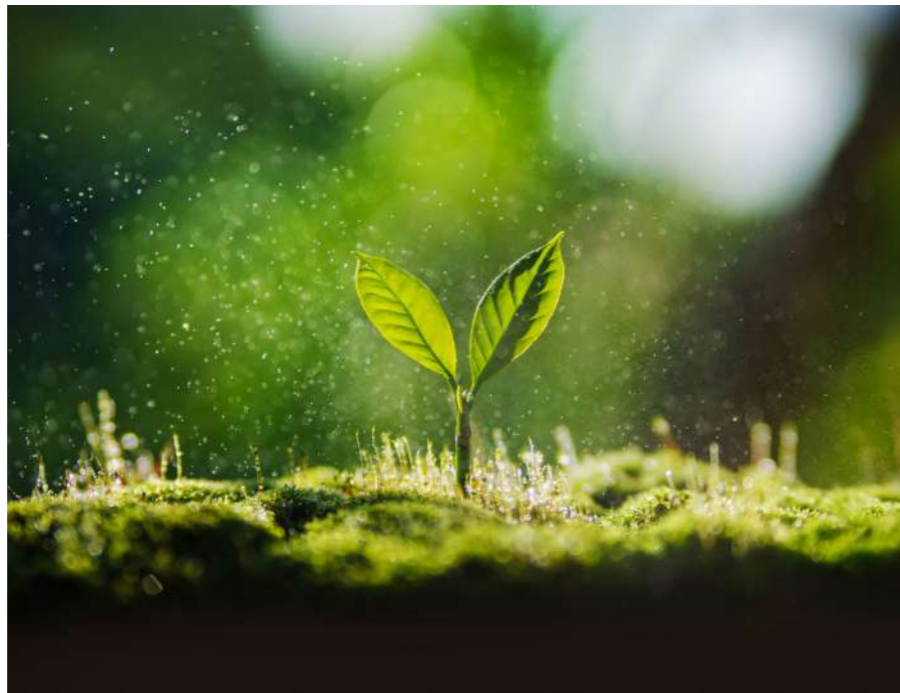
01

Tác động
kinh tế trực tiếp

MỨC THUẾ VÀ CÁC KHOẢN
PHẢI NỘP CHO NHÀ NƯỚC
CỦA CÔNG TY NĂM 2025

5.5

TỶ ĐỒNG



ĐÓNG GÓP VÀO SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN:

PI xác định hiệu quả kinh tế là trụ cột trong chiến lược phát triển, đồng thời hướng đến việc kiến tạo giá trị lâu dài cho cộng đồng và đóng góp tích cực vào công tác quy hoạch, phát triển đô thị.

Trong năm 2025, hoạt động kinh doanh của API tiếp tục đối mặt với những thách thức từ bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước và quốc tế. Thị trường bất động sản phục hồi chậm, cùng với việc các quy định pháp lý mới cần thêm thời gian để đi vào ổn định, đã tạo ra không ít áp lực

cho doanh nghiệp. Trước bối cảnh đó, API kiên định theo đuổi tầm nhìn dài hạn, tập trung phát triển phân khúc bất động sản trung - cao cấp với ba trụ cột sản phẩm: bất động sản đô thị, bất động sản đô thị du lịch và bất động sản công nghiệp.

Song song với định hướng sản phẩm, Công ty chủ động áp dụng các chuẩn mực quản trị và vận hành theo thông lệ trong nước và quốc tế, từng bước củng cố nền tảng phát triển bền vững, đảm bảo hiệu quả kinh doanh ổn định và lâu dài.

ĐÓNG GÓP CHO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

API luôn ưu tiên chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp cho Ngân sách Nhà nước và trong năm 2024, mức thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước của Công ty là 5,5 tỷ đồng.



02

Tác động
kinh tế gián tiếp

TẠO CƠ HỘI VIỆC LÀM ỔN ĐỊNH THỨC ĐẨY KINH TẾ

API liên tục đầu tư phát triển nguồn nhân lực, xem đây là nền tảng then chốt cho tăng trưởng bền vững. Cùng với quy mô nhân sự không ngừng mở rộng, Công ty chú trọng nâng cao chất lượng lao động thông qua cải thiện môi trường làm việc, triển khai các chương trình đào tạo chuyên sâu và trang bị đầy đủ kiến thức, kỹ năng cho đội ngũ cán bộ nhân viên.

Song song đó, đội ngũ nhân sự API được tạo điều kiện tiếp cận và ứng dụng các công nghệ hiện đại trong môi trường làm việc chuyên nghiệp, đồng bộ. Các chương trình đào tạo được triển khai thống nhất trên toàn hệ thống, không chỉ nâng cao năng lực nội tại mà còn góp phần cải thiện chất lượng nguồn nhân lực trên phạm vi rộng hơn.

PHÁT TRIỂN DU LỊCH ĐỊA PHƯƠNG

Các dự án của API được triển khai tại những địa phương giàu tiềm năng du lịch như Bắc Ninh (bao gồm Bắc Ninh và Bắc Giang cũ), Lạng Sơn, Mũi Né, Đắk Lắk (Phú Yên cũ)... Với định hướng nâng tầm ngành du lịch Việt Nam, API tập trung phát triển các công trình mang tính biểu tượng, đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng

cao cấp, đồng thời tạo điểm đến hấp dẫn cho du khách trong và ngoài nước. Thông qua các dự án này, Công ty không chỉ góp phần đa dạng hóa sản phẩm du lịch mà còn tạo thêm việc làm, thúc đẩy phát triển kinh tế - du lịch bền vững tại các địa phương nơi dự án hiện diện.

NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM DỊCH VỤ, TĂNG CƯỜNG HỘI NHẬP QUỐC TẾ

Trong hoạt động kinh doanh, API không chỉ tuân thủ nghiêm túc và đầy đủ các quy định của pháp luật mà còn chủ động đổi mới, phát triển các sản phẩm bất động sản phù hợp với xu hướng và nhu cầu thực tiễn của thị trường. API là một trong những chủ đầu tư trong nước tiên phong phát triển chuỗi khách sạn cao cấp theo định hướng "affordable luxury", để cao mô hình chia sẻ lợi ích với khách hàng. Các sản phẩm được thiết kế sang trọng nhưng có mức giá hợp lý, phù hợp với khả năng tài chính của đa số người Việt Nam.

tôn trọng và tôn vinh bản sắc văn hóa địa phương, các dự án của API khi đưa vào vận hành luôn nhận được sự ghi nhận tích cực từ khách hàng nhờ tính chính chu, tinh tế trong từng chi tiết, dù được phát triển trên nền tảng giá trị thực. Xuất phát từ tình yêu văn hóa và sự trân trọng các giá trị truyền thống, API tiếp tục triển khai những dự án mang ý nghĩa xã hội lâu dài, như kiến tạo không gian vui chơi cho trẻ em, phát triển các mô hình chăm sóc sức khỏe người Việt dựa trên khoáng chất tự nhiên kết hợp công nghệ hiện đại, góp phần nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng.

Thông qua ngôn ngữ thiết kế khác biệt,

Tuân thủ bảo vệ môi trường

Kiểm soát tốt việc sử dụng và tiêu thụ năng lượng

API nhận thức rõ rằng việc quản lý hiệu quả việc sử dụng năng lượng, tài nguyên thiên nhiên, ứng dụng công nghệ giảm thiểu tác động môi trường và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu là những hành động thiết thực, góp phần bảo vệ môi trường sống chung của cộng đồng. Trên cơ sở đó, Công ty thực hiện theo dõi định kỳ hàng tháng mức tiêu thụ điện năng và nhiên liệu, đồng thời đẩy mạnh truyền thông nội bộ nhằm nâng cao ý thức tiết kiệm năng lượng cho cán bộ nhân viên trong toàn hệ thống.

Song song với đó, API tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, thúc đẩy số hóa quy trình vận hành và giao dịch nhằm giảm thiểu việc sử dụng giấy, góp phần hạn chế chất thải ra môi trường.

Về không gian làm việc, các văn phòng của API được thiết kế theo hướng tận dụng tối đa ánh sáng và thông gió tự nhiên, kết hợp các giải pháp che nắng phù hợp nhằm giảm tác động bức xạ nhiệt và tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng. Khi cải tạo hoặc đầu tư mới văn phòng, Công ty yêu cầu các đơn vị thi công đề xuất giải pháp hạn chế hiệu ứng nhà kính đối với các khu vực sử dụng nhiều màng kính. Đồng thời, API từng bước lắp đặt hệ thống cảm biến tại các khu vực hành lang, khu vệ sinh... nhằm tự động kiểm soát việc sử dụng điện và nước, tránh lãng phí khi không có người sử dụng.

Đối với hệ thống kỹ thuật, API thực hiện bảo trì, bảo dưỡng định kỳ hệ thống điều hòa và thiết bị lọc không khí; duy trì nhiệt độ

văn phòng ở mức hợp lý từ 25–27°C và tắt toàn bộ hệ thống điều hòa sau giờ làm việc. Hệ thống chiếu sáng được từng bước thay thế bằng các thiết bị tiết kiệm điện, đồng thời áp dụng cơ chế điều khiển tự động đối với các khu vực chiếu sáng ngoài trời.

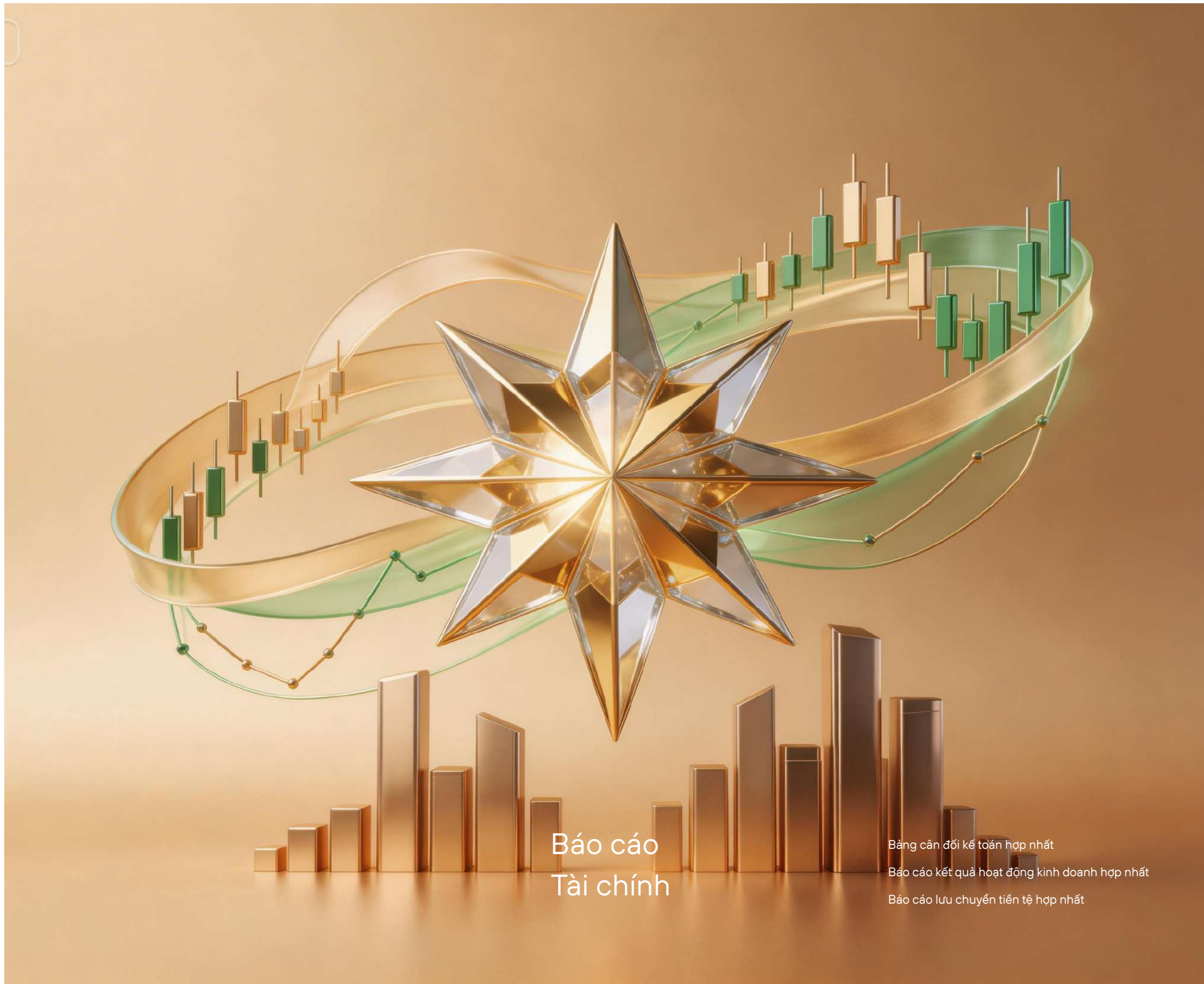
Trong công tác quản lý nước, API sử dụng nguồn nước sạch tập trung, thực hiện xả thải đúng quy định và triển khai các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nước thải như nạo vét, thông hút hố ga và khử trùng, đảm bảo nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn môi trường. Công ty chú trọng tuyên truyền, hướng dẫn sử dụng nước tiết kiệm và đúng cách tại các khu vực sinh hoạt, góp phần nâng cao ý thức bảo vệ môi trường của cán bộ nhân viên.

Bên cạnh đó, API tổ chức các hoạt động trồng cây và bố trí hợp lý các khu vực đặt thiết bị văn phòng có phát thải lớn, kết hợp hệ thống xử lý không khí riêng nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường làm việc. Đối với các dự án đầu tư, Công ty luôn phân tích, dự báo các tác động môi trường và chủ động đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường ngay từ giai đoạn triển khai.



Bảo vệ môi trường tại các dự án, công trường thi công

API xác định việc triển khai các biện pháp và phương thức quản lý môi trường tại các dự án, công trình là yêu cầu cấp thiết, cần được thực hiện ngay từ giai đoạn khởi động dự án. Theo đó, Công ty chú trọng xây dựng hệ thống quản lý môi trường đồng bộ, kiểm soát tiếng ồn thi công, quản lý ô nhiễm từ vật liệu xây dựng và các tác động môi trường liên quan trong suốt quá trình triển khai dự án.



Báo cáo Tài chính

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Năm nay	Năm trước	Năm nay
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	1,573,432,962,668	1,650,383,881,691	1,573,432,962,668
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	70,779,225,326	119,293,475,919	70,779,225,326
1 Tiền	111	30,779,225,326	34,293,475,919	30,779,225,326
2 Các khoản tương đương tiền	112	40,000,000,000	85,000,000,000	40,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	252,065,250,421	225,584,935,971	252,065,250,421
1 Chứng khoán kinh doanh	121	6,764,115,000	6,764,115,000	6,764,115,000
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	(4,904,276,857)	(5,054,591,307)	(4,904,276,857)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	250,205,412,278	223,875,412,278	250,205,412,278
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	413,577,164,591	432,911,250,520	413,577,164,591
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	180,278,566,275	117,919,403,567	180,278,566,275
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	37,113,060,659	13,043,530,636	37,113,060,659
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8,149,290,000	103,866,500,000	8,149,290,000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	194,745,777,523	202,796,722,078	194,745,777,523
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(6,709,529,866)	(4,714,905,761)	(6,709,529,866)
IV. Hàng tồn kho	140	804,474,237,479	835,165,421,387	804,474,237,479
1 Hàng tồn kho	141	804,474,237,479	835,165,421,387	804,474,237,479
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	-	-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	32,537,084,851	37,428,797,894	32,537,084,851
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16,956,261,132	16,909,351,489	16,956,261,132
2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	14,314,504,266	18,288,902,802	14,314,504,266
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	1,266,319,453	2,230,543,603	1,266,319,453

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Năm nay	Năm trước	Năm nay
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200	621,767,375,688	519,198,779,196	621,767,375,688
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	90,778,520,305	90,310,765,010	90,778,520,305
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5,865,791,413	10,277,562,197	5,865,791,413
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	84,912,728,892	80,033,202,813	84,912,728,892
7 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	-	-
II. Tài sản cố định	220	22,730,591,188	16,936,410,272	22,730,591,188
1 Tài sản cố định hữu hình	221	22,469,908,813	16,839,233,842	22,469,908,813
Nguyên giá	222	36,767,441,814	28,998,498,277	36,767,441,814
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(14,297,533,001)	(12,159,264,435)	(14,297,533,001)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	-	-	-
Nguyên giá	225	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	-	-
3 Tài sản cố định vô hình	227	260,682,375	97,176,430	260,682,375
Nguyên giá	228	673,304,000	449,728,000	673,304,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(412,621,625)	(352,551,570)	(412,621,625)
III. Bất động sản đầu tư	230	168,159,302,500	234,660,811,747	168,159,302,500
Nguyên giá	231	182,210,385,042	247,051,384,582	182,210,385,042
Giá trị hao mòn lũy kế	232	(14,051,082,542)	-12,390,572,835	(14,051,082,542)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	62,613,399,865	66,898,639,208	62,613,399,865
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	-	-
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	62,613,399,865	66,898,639,208	62,613,399,865
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	262,604,345,365	86,555,949,563	262,604,345,365
1 Đầu tư vào công ty con	251	-	-	-
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	258,052,805,365	86,555,949,563	258,052,805,365
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	14,051,540,000	9,500,000,000	14,051,540,000
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(9,500,000,000)	-9,500,000,000	(9,500,000,000)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	14,881,216,465	23,836,203,396	14,881,216,465
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	12,759,152,069	23,836,203,396	12,759,152,069
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	2,122,064,396	-	2,122,064,396
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	2,195,200,338,356	2,169,582,660,887	2,195,200,338,356

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Kết thúc năm tài chính ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN		Mã số	Năm nay	Năm trước	Năm nay
C -	NỢ PHẢI TRẢ	300	1,268,821,178,421	1,260,248,616,456	1,268,821,178,421
I.	Nợ ngắn hạn	310	1,132,929,638,714	1,077,970,454,432	1,132,929,638,714
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	77,193,307,629	87,858,463,095	77,193,307,629
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	51,159,039,615	121,769,082,210	51,159,039,615
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4,680,986,126	524,356,231	4,680,986,126
4	Phải trả người lao động	314	3,317,237,514	2,337,463,239	3,317,237,514
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	164,223,396,031	152,624,267,268	164,223,396,031
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	46,363,636	-	46,363,636
9	Phải trả ngắn hạn khác	319	156,362,068,501	155,064,542,162	156,362,068,501
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	675,849,249,766	557,694,290,331	675,849,249,766
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-	-
12	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	97,989,896	97,989,896	97,989,896
II.	Nợ dài hạn	330	135,891,539,707	182,278,162,024	135,891,539,707
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	46,018,404,475	45,935,397,112	46,018,404,475
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	80,861,100,000	128,534,000,000	80,861,100,000
9	Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-	-
10	Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-	-
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	9,012,035,232	7,808,764,912	9,012,035,232
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-	-
13	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	-	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Kết thúc năm tài chính ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN		Mã số	Năm nay	Năm trước	Năm nay
D -	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	926,379,159,935	909,334,044,431	926,379,159,935
I.	Vốn chủ sở hữu	410	926,379,159,935	909,334,044,431	926,379,159,935
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411	840,839,760,000	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	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	52,202,081,979	43,526,456,028	52,202,081,979
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	43,526,456,028	65,802,194,996	43,526,456,028
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b	8,675,625,951	-22,275,738,968	8,675,625,951
12	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422	-	-	-
13	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	33,337,317,956	24,967,828,403	33,337,317,956
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	2,195,200,338,356	2,169,582,660,887	2,195,200,338,356

Người lập biểu


Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng


Trần Thúy Hà

Ngày 29 tháng 04 năm 2026

 Tổng Giám đốc
 Nguyễn Phương Dung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kết thúc năm tài chính ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Số đầu năm
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	266,995,747,745	209,580,465,103
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2	2,777,778	0
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	266,992,969,967	209,580,465,103
4 Giá vốn hàng bán	11	151,771,710,090	133,987,687,133
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	115,221,259,877	75,592,777,970
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	24,430,763,130	25,073,635,297
7 Chi phí tài chính	22	52,377,597,348	58,058,128,399
Trong đó: chi phí lãi vay	23	50,060,182,319	51,744,930,032
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	(10,773,304,198)	(2,325,008,361)
9 Chi phí bán hàng	25	27,652,390,692	24,837,556,967
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34,938,250,862	32,494,227,304
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	13,910,479,907	(17,048,507,764)
12 Thu nhập khác	31	2,796,851,412	4,773,891,186
13 Chi phí khác	32	3,480,974,848	3,028,809,286
14 Lợi nhuận khác	40	(684,123,436)	1,745,081,900
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	13,226,356,471	(15,303,425,864)
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	4,532,790,137	1,307,464,654
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	1,203,270,320	5,546,719,117
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	7,490,296,014	(22,157,609,635)
19 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	8,675,625,951	(22,275,738,968)
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	(1,185,329,937)	118,129,333
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	103	(265)
22 Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	103	(265)

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng

Trần Thúy Hà



Nguyễn Phương Dung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Số đầu năm
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 Lợi nhuận trước thuế	1	13,226,356,471	(15,303,425,864)
2 Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2	6,417,862,247	8,208,019,101
- Các khoản dự phòng	3	1,994,624,105	3,886,476,800
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(24,430,598,130)	(25,073,635,297)
- Chi phí lãi vay	6	50,060,182,319	51,744,930,032
- Các khoản điều chỉnh khác	7	-	-
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	47,268,427,012	23,462,364,772
- (Tăng), giảm các khoản phải thu	9	(41,200,002,986)	26,649,538,754
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	118,367,104,284	79,711,574,584
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(49,990,150,897)	(97,247,985,919)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	11,030,141,684	14,768,528,021
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(31,956,535,952)	(34,141,028,930)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2,263,119,833)	(5,528,131,824)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	802,017,333	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(612,458,976)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	51,445,421,669	7,674,859,458
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	(3,363,454,469)	(57,000,000)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(199,081,336,223)	(119,830,000,000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	232,147,817,809	167,350,000,000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(220,867,597,901)	-
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5,094,266,040	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12,908,573,047	15,499,567,131
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(173,161,731,697)	62,962,567,131

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU		Mã số	Năm nay	Số đầu năm
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	2,720,000,000	-
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	356,917,172,041	336,398,352,370
4	Tiền trả nợ gốc vay	34	(286,435,112,606)	(350,361,790,366)
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	73,202,059,435	(13,963,437,996)
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(48,514,250,593)	56,673,988,593
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	119,293,475,919	62,619,487,326

Người lập biểu


Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng


Trần Thúy Hà

Cập, ngày 29 tháng 04 năm 2026




Nguyễn Phương Dung

PIONEERING BREAKTHROUGHS

2025 | ANNUAL REPORT



Pioneering Breakthroughs



The year 2025 marked a pivotal transition for API, driven by a strategy to generate tangible value through the diversification of our investment portfolio and the pursuit of sustainable growth opportunities across multiple high-potential business sectors.

“Value Creation - Sustainable Development” is not merely a business objective; it is the compass guiding every decision at API. Every project launched and every investment made is carefully balanced between economic performance and social responsibility. API firmly believes that sustainable value is generated only when a business expands in scale while simultaneously upholding quality, maintaining transparency, and delivering tangible benefits to all stakeholders.

Guided by the philosophy “Happiness through Service,” API defines true success as the creation of enduring value for the community. Consequently, all of the Company’s endeavors are dedicated to building a robust foundation, driving sustainable development, and making meaningful contributions to society.

Content

CHAPTER

01

API IN 2025 AND MESSAGE FROM THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER

- 02 Vision - Mission - Core Values
- 04 CEO's Message
- 06 Highlights and Impressive Figures for 2025
- 08 Summary of Financial Information 2020 - 2025

CHAPTER

02

GENERAL INTRODUCTION ABOUT THE COMPANY

- | | | | |
|----|-------------------------|----|--------------------------|
| 02 | API Investment Overview | 12 | Organizational Structure |
| 04 | Development Process | 14 | Board of Directors |
| 06 | Business Network | 16 | Management Board |
| 08 | Business Area | 18 | Supervisory Board |
| 10 | Governing Model | 20 | Development Strategy |
| | | 22 | Risk Report |

CHAPTER

03

OPERATIONAL STATUS IN 2025

- | | | | |
|----|----------------------------------|----|--|
| 02 | Overview of the market economy | 12 | Status of implementation of strategic projects |
| 04 | Financial situation in 2025 | 14 | Improvements in organizational structure, |
| 06 | Financial performance indicators | | policies, and management |
| 08 | Review of business results | 18 | Future development plan |

CHAPTER

04

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

- 02 Company Performance Review 2025
- 04 Review of the Board of Directors' Performance
- 06 Review of the Independent Board Members' Performance
- 08 Review of the Management Board's Performance
- 10 Review of the Supervisory Board's Performance
- 12 Results of the Audit & Evaluation of Key Activities
- 14 Transactions, Compensation and Benefits of Management Levels
- 16 Stock Information and Shareholder Relations

CHAPTER

05

REPORT SUSTAINABLE DEVELOPMENT

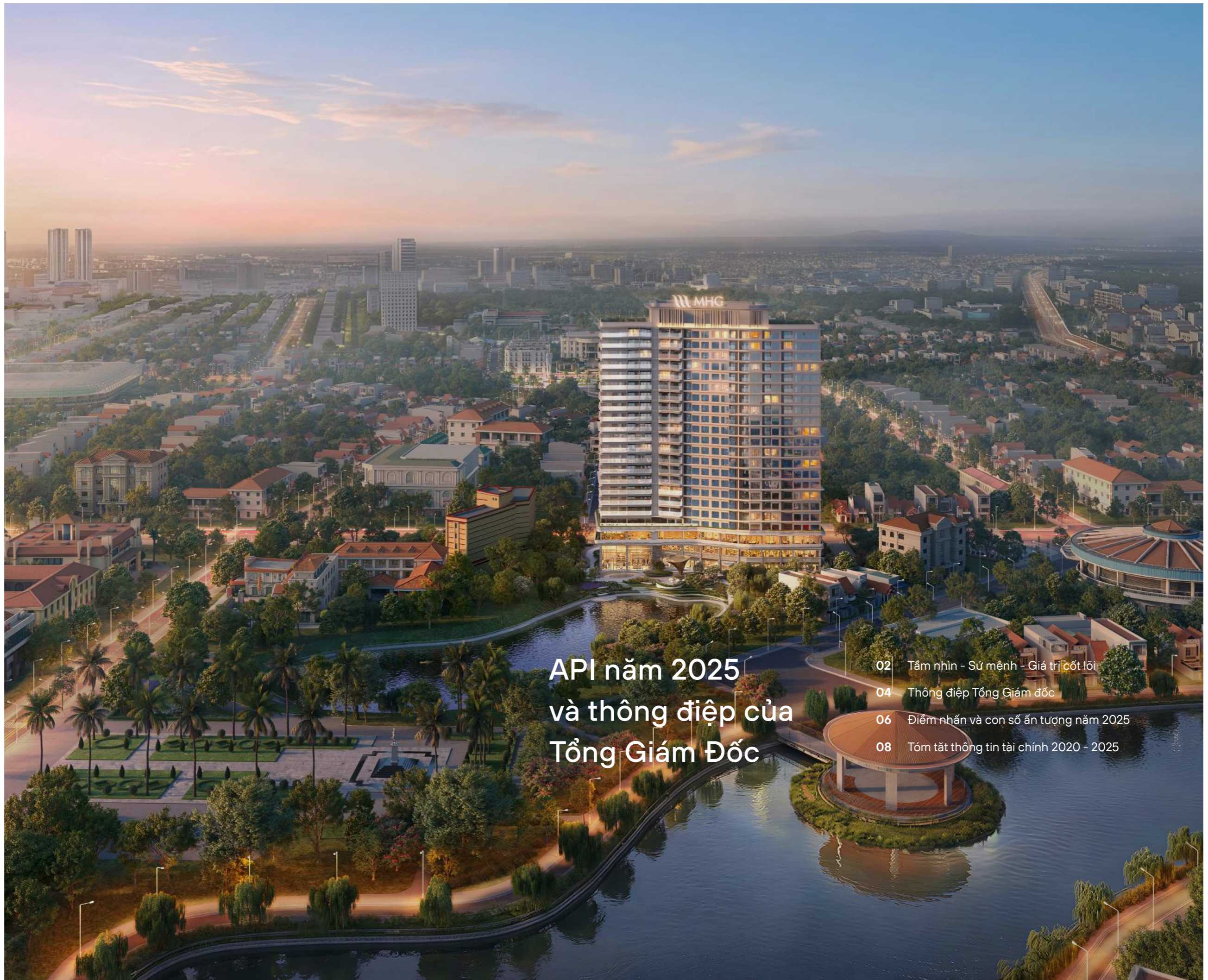
- 02 Sustainable Development Message
- 04 Principles of Sustainable Development
- 06 Sustainability Based on a Strong Culture
- 08 Social Responsibility
- 10 Environmental Protection

CHAPTER

06

FINANCIAL REPORT

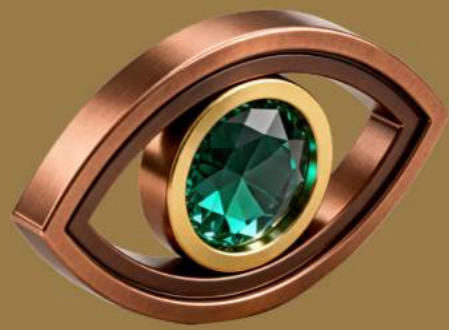
- 02 Consolidated Balance Sheet
- 04 Consolidated Income Statement
- 06 Consolidated Cash Flow Statement



API năm 2025 và thông điệp của Tổng Giám Đốc

- 02 Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi
- 04 Thông điệp Tổng Giám đốc
- 06 Điểm nhấn và con số ấn tượng năm 2025
- 08 Tóm tắt thông tin tài chính 2020 - 2025

Vision



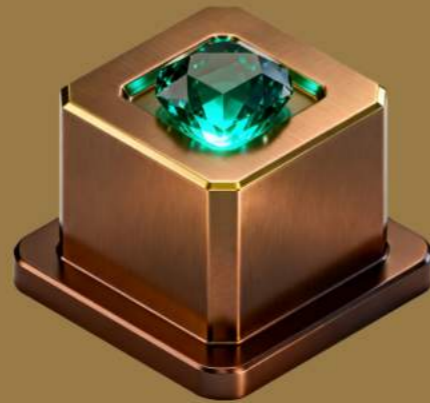
Ranked among the top 100 companies with the most ideal and desirable working environments in Vietnam.

Ranked among the top 10 real estate development companies in Vietnam in the residential and tourism real estate segments, through a strategy of offering differentiated and professional products and services.

With the mindset of a technology company - nothing is impossible - we expect that, in the next 10 years, over 51% of the group's revenue and profits will come from platforms utilizing new technologies, with an investment philosophy centered on happiness and elevating the aspirations of Vietnam's younger generation through the APEC startup investment fund for social enterprises that serve the community, focusing on healthcare, education, biotechnology, 3D printing, and artificial intelligence, etc

Mission

We choose the path of "Serve," and therefore, our mission is to bring "Happiness" to those who accompany us. To fulfill this mission, we contribute the best we can to the community, society, and the country, maximizing the benefits for our employees, shareholders, customers, and partners. With a deep passion for our work and a strong belief that everyone deserves a good life, we focus on investing in the development of products that bring practical values, connecting within a unified ecosystem across various sectors: high-quality real estate, creating green ecosystems, education, and nurturing entrepreneurship.



“
Happiness
is Service
”

Core Value

Based on that, five core values were established to shape the corporate culture and guide all of API's activities and decisions throughout its development.



CREATIVITY

Creativity is seen as a development lever, creating unique value and identity in every product and service.

HUMANITY

People are regarded as the most valuable asset, fostering "human harmony" based on fairness and integrity.

UNITY

Unity is the great spiritual strength that helps the company overcome all difficulties.

DISCIPLINE

Discipline is the foundation and driving force behind all activities.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT

Building a unified ecosystem, focusing on sustainable development for the common goal.

Pioneering Breakthroughs

GENERAL MANAGER
NGUYEN PHUONG DUNG



Dear
Shareholders,
Investors and
Partners,

The year 2025 marks a continued phase of recovery and restructuring for the Vietnamese real estate market following a period of adjustment. The macroeconomic environment has remained fundamentally stable, inflation has been effectively controlled, and the amended laws on Land, Housing, and Real Estate Business, which came into effect at the beginning of 2025, have established a solid legal foundation, providing strong support for the market's more sustainable development.

The key legislative reforms under the 2024 Land Law, the Housing Law, and the Real Estate Business Law have introduced breakthrough changes in 2025, enhancing transparency and fairness while creating a clearer legal framework for real estate investment and business activities.

During 2025, API focused on resolving legal obstacles for projects across multiple localities. In particular, in Bắc Giang and Lạng Sơn, the Company has been actively implementing projects to capitalize on the strategic advantages of the Hanoi-Lạng Sơn Expressway and the rapid development of industrial zones in the region. With Resolution 170 expected to be expanded nationwide, many projects across the country, including in Huế, are anticipated to benefit from this special mechanism in order to resolve outstanding legal issues and bottlenecks.

At the same time, API remains steadfast in its strategy of diversifying its investment portfolio. The Company has proactively expanded into the telecommunications

sector to develop data telecommunications services. The education segment has also been further expanded, reflecting the Company's orientation toward sustainable multi-sector development. These strategic initiatives not only help diversify API's revenue streams but also establish a solid foundation for long-term growth amid an evolving market landscape.

Entering 2026, API identifies this as a pivotal year to accelerate the diversification of its business operations. In the real estate sector, the Company will focus on completing legal procedures and launching key projects in Bắc Giang, Lạng Sơn, and Huế, thereby reinforcing its market position. At the same time, API will continue expanding investments in telecommunications to maximize the efficiency of its network infrastructure system, while further developing its education segment to meet the growing demands of society. Through its diversification strategy and the application of technology in governance, API aims to optimize value across its investment portfolio and establish a strong foundation for sustainable development.

On behalf of the Board of Management, I would like to express my sincere appreciation for the trust, partnership, and support of our valued shareholders, investors, partners, and customers throughout the years. We remain steadfast in our mission to deliver sustainable value to the community and to contribute positively to the overall economic and social development of Vietnam.



 TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung

Highlights and impressive figures for 2025

Revenue

267

BILLION DONG



Profit

7.5

BILLION DONG



Telecom:

Winning the auction for EVN's 500kV power line.



Average worker income increased.

20%

Construction has commenced on The Parc One apartment project in Bac Ninh (formerly Bac Giang) and Ascent 85 in Lang Son.

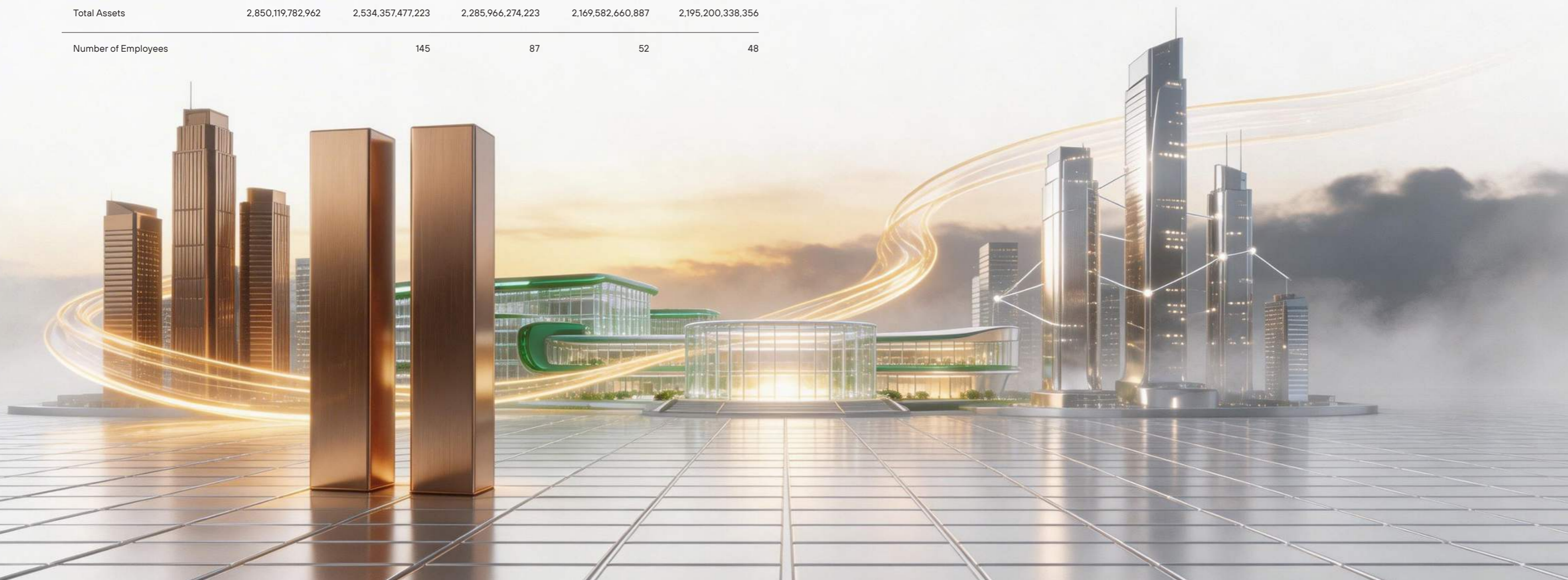
EDUCATION

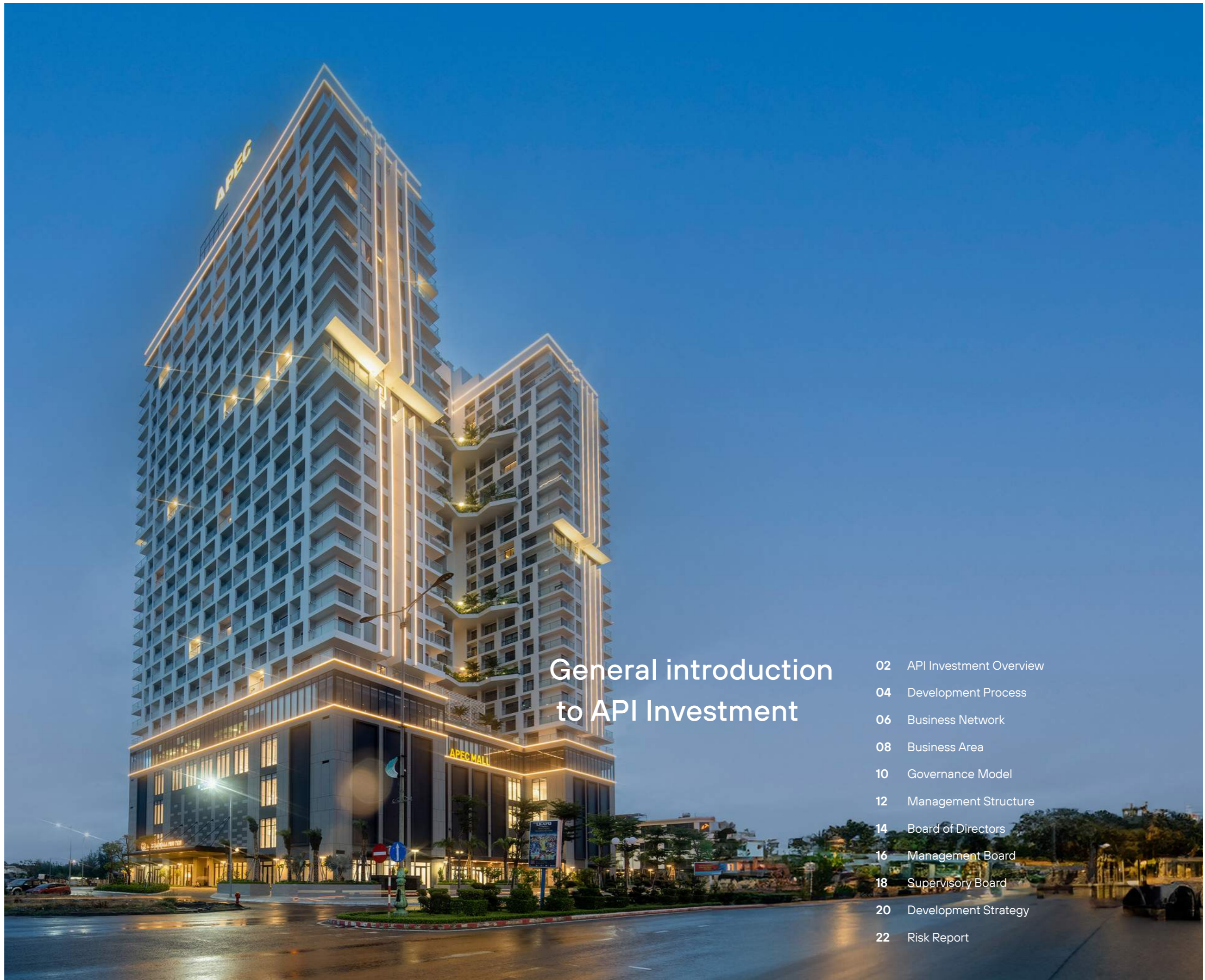
Organizing the international seminar "Training 200,000 CEOs - Shaping a New Era"



Summary of information financial 2021 - 2025

Target	2021	2022	2023	2024	2025
Revenue	1,168,012,481,708	782,603,716,800	210,998,000,000	209,580,465,103	266,995,747,745
Net Revenue	1,168,012,481,708	782,603,716,800	193,185,712,948	209,580,465,103	266,992,969,967
Net Profit from Business Operations	265,861,031,793	152,470,410,244	-40,906,446,873	-17,048,507,764	13,910,479,907
Profit Before Tax	271,004,041,938	137,476,504,650	-45,755,492,780	-15,303,425,864	13,226,356,471
Profit After Tax	201,527,539,068	121,282,006,313	-53,815,187,926	-22,275,738,968	8,675,625,951
Total Assets	2,850,119,782,962	2,534,357,477,223	2,285,966,274,223	2,169,582,660,887	2,195,200,338,356
Number of Employees		145	87	52	48





General introduction to API Investment

- 02 API Investment Overview
- 04 Development Process
- 06 Business Network
- 08 Business Area
- 10 Governance Model
- 12 Management Structure
- 14 Board of Directors
- 16 Management Board
- 18 Supervisory Board
- 20 Development Strategy
- 22 Risk Report

API Investment Overview

General information

Company Name	Asia Pacific Investment Joint Stock Company
International Trade Name	Asia – Pacific Investment Joint Stock company
Abbreviation	Apec Investment „JSC
Stock Code	API
Exchange	HNX
Charter Capital	VND 840,839,760,000
Head Office	3rd Floor, Grand Plaza Building, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi
Business License and Tax Identification Number	Registration number 0102005769 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on July 31, 2006, and amended for the 23rd time on August 14, 2025

Contact

Phone	024 3577 1983
Fax	024 3577 1985
Website	www.apeci.com.vn

Areas of business activity

API chooses a development path based on intrinsic value, focusing investment on core business areas to create quality products and services, and making a positive contribution to the sustainable development of the market and society.



DEVELOPMENT HISTORY

2010 - 2014 A pioneering milestone

2006

Asia Pacific Investment Joint Stock Company was established on July 31, 2006, with a registered capital of VND 22,950,000,000.

2007

Increase charter capital for the first time to VND 220,000,000,000

2009

Second capital increase to VND 264,000,000,000
Registration for trading on UPCOM with stock code API

2010 - 2014 Breakthroughs

2010

Officially listed on HNX on September 13, 2010
APEC project commences
Gia Sang North-South Junction

2011

APEC Project Commencement
Tuc Duyen – Thai Nguyen

2012

Construction begins on the APEC Da Hoi Small and Medium-sized Industrial Park project in Bac Ninh.

2013

IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company becomes an affiliated company of API. Asean Deep Value Fund becomes a major shareholder of the Company.
Construction begins on the Diem Thuy Industrial Park project in Thai Nguyen.

2014

Construction begins on the Royal Park Hue urban area project.

2016 - 2020 Strong growth Building a solid foundation

2016

Construction and sales of key projects
The company's focus includes Royal Park Bac Ninh, Royal Park Hue, and APEC Da Hoi

2017

The Royal Park Bac Ninh project has reached its topping-out stage.

2018

* Commencement of construction for the APEC Aqua Park Bac Giang project
* Winning bids for a series of large projects, raising the company's total assets to VND 2,000 billion
* Officially commencing operations for the Royal Park Bac Ninh project

2019

Construction begins on a series of regional-scale projects:
• APEC Mandala Wyndham Phu Yen
• APEC Golden Palace Lang Son
• APEC Aqua Park Bac Giang

2021 - 2025 Pioneering Breakthroughs

2021

* Shophouses completed
Apec Mandala Wyndham Phu Yen
* Phase 1 of the Da Hoi Small and Medium-sized Industrial Park project completed
* Foreign investors divest, API's share price surges
* Exceeded annual targets in just the first 9 months
* Investment in new projects in Yen Bai and Hai Duong
* Successfully increased charter capital to VND 382,200,000,000
* Handover of Apec Aqua Park Bac Giang high-end apartment project to customers

2022

* Handover of the high-rise section of the Apec Mandala Wyndham Phu Yen project
* Completion of the Apec Royal Park Hue project Phase 1
* Successful increase of charter capital to VND 840,839,760,000

2023

Project handover completed
Apec Mandala Wyndham Phu Yen

2024

* The Real Estate Law has been applied, resolving legal obstacles of projects in Hue, Lang Son, and Phu Yen, laying the groundwork for project implementation in 2025.
* Investment in the education sector through capital contribution to E-Academy Education Joint Stock Company.
* The hotel business segment in projects in Bac Giang and Phu Yen has improved business efficiency.

2025

* Successfully commenced construction on two projects in Lang Son and Bac Giang. Invested in expanding the telecommunications and transmission sector.

Business area

Headquarters

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza,
số 117 Trần Duy Hưng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Hue Branch

3rd Floor, No. 28 Ly Thuong Kiet Street,
Vinh Ninh Ward, Hue City

Ho Chi Minh City Branch

11th floor, MB Sunny Tower,
259 Tran Hung Dao Street, Co Giang Ward,
District 1, Ho Chi Minh City

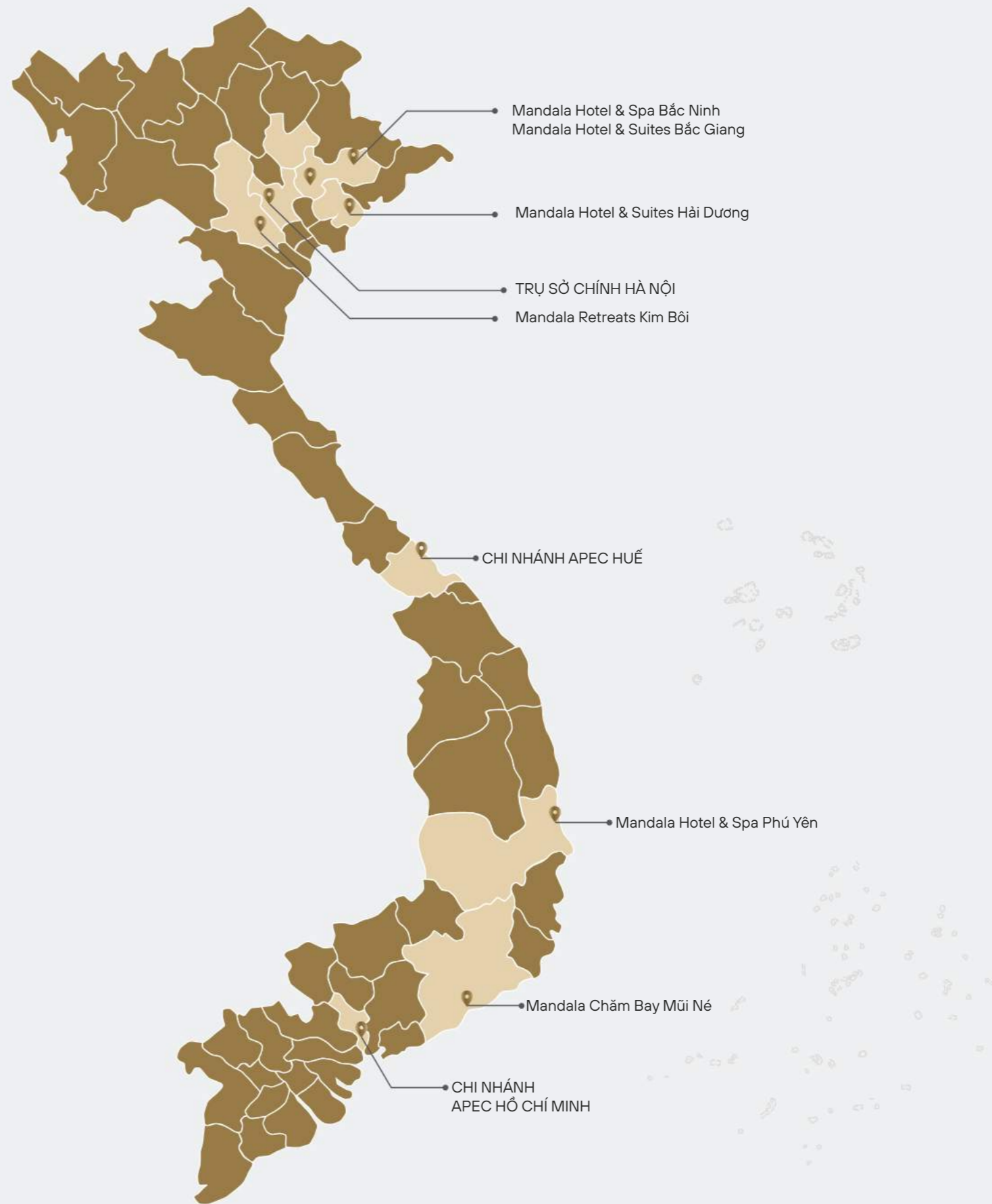
Instead of focusing on already developed real estate markets, API chooses a selective investment strategy in localities with high growth potential such as Dak Lak, Ninh Thuan, Hue, Bac Ninh, and Lang Son. These are emerging markets with significant room for real estate development, especially resort real estate linked to tourism and infrastructure.

The projects developed by API are all strategically located in central areas – high-value land plots in each locality, possessing all the favorable conditions in terms of transportation connectivity, health-care infrastructure, tourism, and security, creating a solid foundation for sustainable long-term development.

15/34
Province/City

30+
Project

10.000+
Land fund



Advisory, brokerage, investment and real estate business



Moving away from the hustle and bustle of the central market, API remains committed to its strategy of developing satellite urban ecosystems in key provinces and cities.

This strategic move helps API create new living standards while simultaneously addressing infrastructure issues and decentralizing the population in the core areas.

Advisory, brokerage, investment and real estate business: The real estate market in Hanoi continues to attract a large number of investors, resulting in fierce competition and increasingly demanding customer needs in the capital. Meanwhile, nearby provinces in neighboring provinces is accelerating. API has boldly and wisely set a direction by developing satellite cities. This bold approach, which anticipates trends, has led to the creation of new urban areas with symbolic characteristics, addressing the demand for mid-to-high-end housing in regions such as Bac Ninh, Hue, Thai Nguyen, Lang Son, Bac Giang, Phu Yen, Ninh Thuan, and others. At the same time, this strategy helps ease the immense pressure that is currently concentrated in the overcrowded capital.

Industrial Parks Infrastructure Construction

API is gradually expanding its investment in industrial parks and connecting infrastructure to anticipate the trend of FDI capital shifts, creating a foundation for sustainable development and increasing value for the long-term investment ecosystem.

In anticipation of Vietnam's potential as a destination for FDI inflows in the coming decade, the company has been progressively constructing industrial parks in areas with an abundance of high-quality workers to provide the best conditions for both domestic and international investors wishing to build factories and production facilities in Vietnam. The company views infrastructure development and connectivity as a long-term, stable, and sustainable strategy. API is currently in the process of completing and operating the Da Hoi Industrial Park, covering an area of 34.5 hectares.





Investment and business in hospitality industry

With a focus on high-end accommodation services, API perfects the Mandala ecosystem to anticipate the needs of global professionals and investors.

The development of megacities and the process of urbanization are driving growth in the resort real estate sector. Additionally, the growth of industrial parks is directly related to the allure of foreign investment. Parallel to the growth of industrial zones is the rapid expansion of modern, civilized urban areas that preserve traditional beauty and regional cultural identities. Recognizing market demand, API has enhanced its ecosystem by developing the Mandala Hotel & Spa brand and the Swiss Hospitality hotel management system. These projects aim to re-define luxury hotel standards for foreign experts in Bac Ninh, elevate the image of urban infrastructure, and attract FDI inflows to localities where the brand has a presence.

The Mandala hotel system has commenced operations.

- Mandala Chăm Bay Mũi Né
- Mandala Retreats Kim Bôi
- Mandala Hotel & Spa Phú Yên
- Mandala Hotel & Spa Bắc Ninh
- Mandala Hotel & Suites Bắc Giang
- Mandala Hotel & Suites Hải Dương

5.000

Guest Room

04

Brands

Investment in education

Serving society and creating sustainable values for the future

With the mission of serving society, creating an elite community, and investing in a sustainable future, API places a strong emphasis on the role of education in enhancing knowledge and building the future. Recognizing its responsibility as a part of the community's development, API has focused on investing in the education sector by researching and implementing advanced learning models. Through its subsidiary, E-Academy Education Joint Stock Company, API aims to provide a high-quality learning environment that helps the younger generation develop comprehensively, laying a solid foundation for a prosperous and sustainable society in various fields such as STEAM, training courses, and more. API plans to start setting up ""Trạm STEAM"" in several locations

throughout the nation, including Hanoi, Hai Duong, Bac Giang, and Lang Son, in the fourth quarter of 2024. API aims to become a cradle that sparks and nurtures global thinking, helping the younger generation to be confident and creative in solving complex problems, becoming the driving force for sustainable development. In the context of the modern world, education goes beyond textbook knowledge and must also equip children with essential skills to face the challenges and opportunities of the 4.0 era. At the same time, API is organizing leadership training courses to build a new generation of leaders with the necessary skills and vision to lead organizations and businesses toward sustainable development.



Hạ tầng viễn thông



Anticipating the 5G era, API identifies telecommunications infrastructure as a strategic pillar for creating sustainable growth and information security.

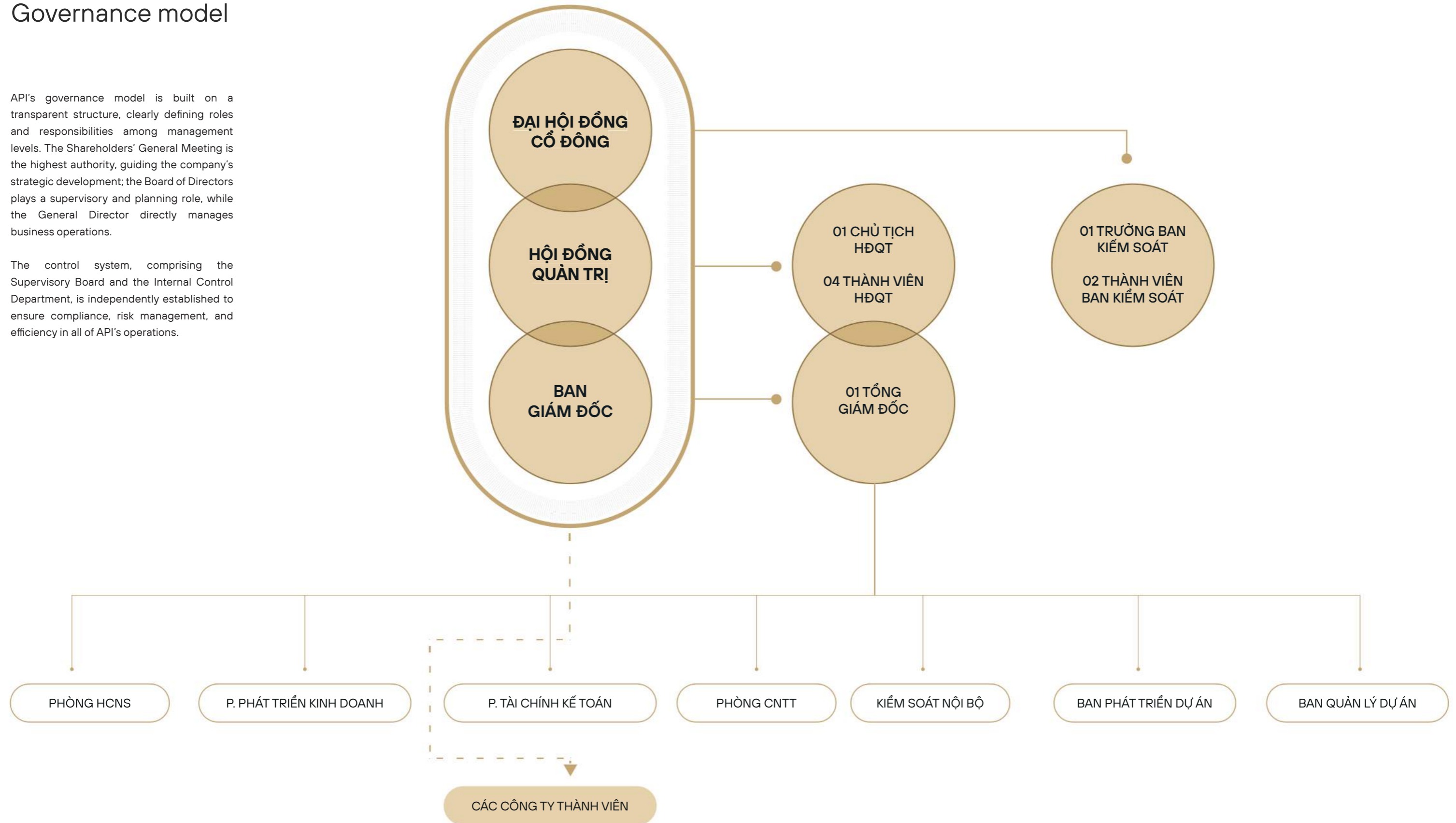
The explosion of the Industry 4.0 revolution, the transformation of telecommunications infrastructure toward ultra-broadband 5G and 6G platforms, along with global development trends and the Vietnamese Government's orientation and determination to lead in the digital transformation drive. In addition, the market demand for connectivity, cloud storage, and transmission channels is growing by 40–50%, requirements for transmission channel capacity are increasing 4–5 times, and demand for security, information safety, and applications continues to rise. API identifies this as a high-potential business sector that meets societal needs and generates significant profits for the Company's operations.

API will carry out investment in the construction of high-capacity transmission systems to provide transmission channel services, while also advancing to become one of the top telecommunications companies offering secure, high-quality transmission channel services.

Governance model

API's governance model is built on a transparent structure, clearly defining roles and responsibilities among management levels. The Shareholders' General Meeting is the highest authority, guiding the company's strategic development; the Board of Directors plays a supervisory and planning role, while the General Director directly manages business operations.

The control system, comprising the Supervisory Board and the Internal Control Department, is independently established to ensure compliance, risk management, and efficiency in all of API's operations.

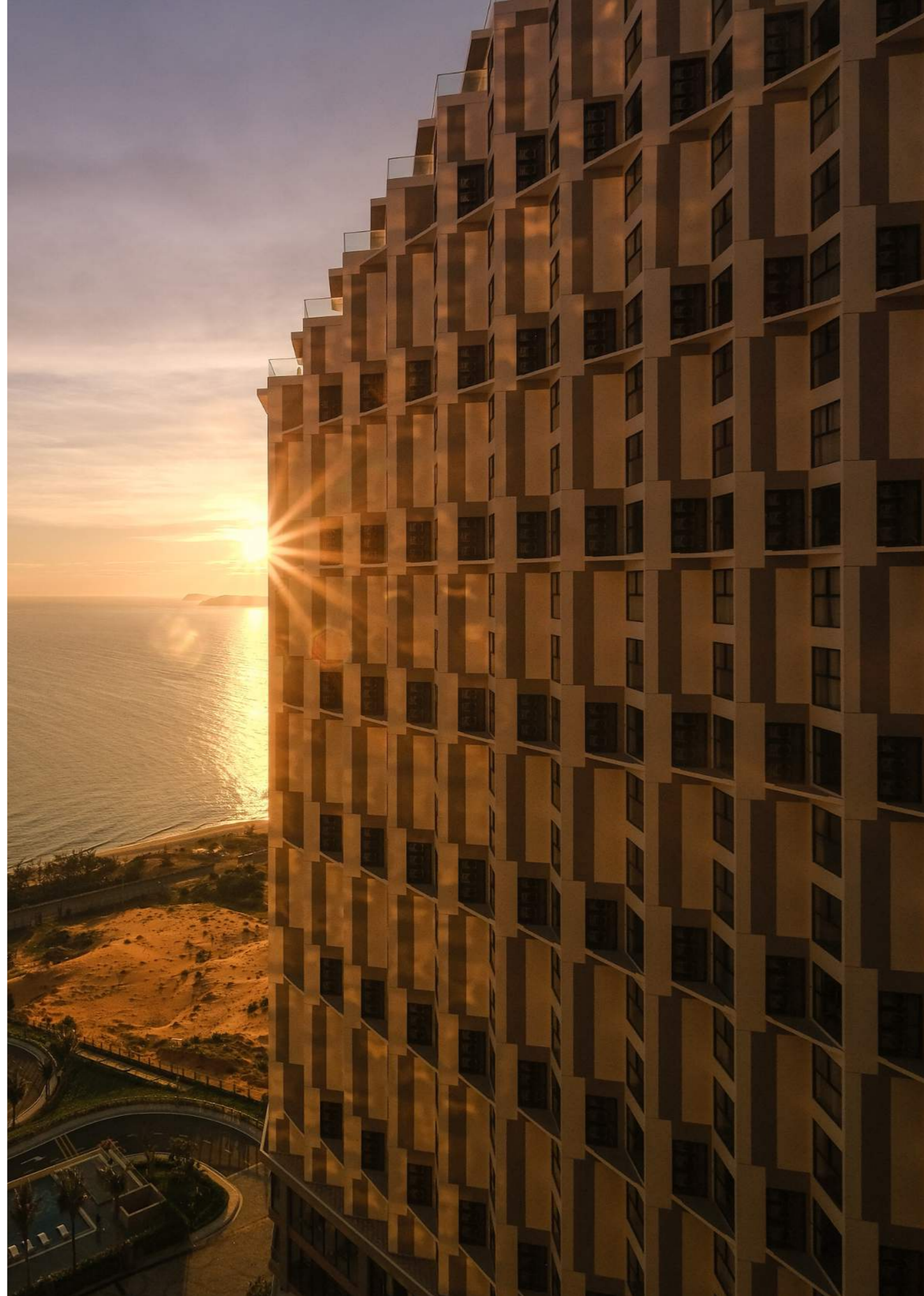


List of associated companies

Subsidiaries	Date of establishment	Business registration number	Main Business activities	API Rate at Subsidiary	
				Ownership ratio	Voting ratio
Apec Land Hue Joint Stock Company	8/13/2010	3301232560	Real estate business, land use rights owned, used or leased	99.99%	99.99%
Apec Tuc Duyen Investment Joint Stock Company	3/27/2015	4601240821	Real estate business, land use rights owned, used or leased	100.00%	100.00%
Dubai International Investment Joint Stock Company	11/05/2018	4500626924	Real estate business, land use rights owned, used or leased	55.00%	55.00%
E-ACADEMY Education Joint Stock Company	03/05/2025	110972375	Educational support services	64.00%	64.00%
VTRRIA Telecommunications Joint Stock Company	05/11/2022	109991207	Telecommunications services	58.82%	58.82%
UEP Education Group Joint Stock Company	12/07/2024	110909574	Educational support services	79.71%	79.71%

Associated company

Associated company	Date of establishment	Business registration number	Main Business activities	API Rate at Subsidiary	
				Ownership Ratio	Voting Ratio
Dream Works Vietnam Joint Stock Company	9/23/2015	108302327	Construction of other civil engineering works	25.08%	25.08%
KimBoi Trade and Travel Joint Stock Company	01/08/2008	5400265183	Short-term accommodation services	48.47%	48.47%
PVF-CAND Education Joint Stock Company	09/11/2025	111214381		48.00%	48.00%



The Board of Directors

The Board of Directors is the governing body of the Company, with full authority to act on behalf of the Company to decide and exercise the rights and obligations of the Company that do not fall under the authority of the General Meeting of Shareholders.



Mr. Nguyen Duc Quan

Chairman of the BOD

- Degree: Bachelor of Economics
- Number of shares currently held: 0 share

2007 - 2008

Employee at Kim Thien Foreign Exchange Joint Stock Company;

2008 - 2009

Employee at Hanoi Gold Joint Stock Company;

2009 - 2012

Employee in the Securities Services Department at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company;

2012 - 2014

Deputy Head of the Securities Services Department at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company;

2014 - 2019

Head of Corporate Restructuring Advisory Department at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company;

2020 - 8/2023

Director of the Securities Business Division at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company;

4/2016 - 9/2023

Member of the Supervisory Board at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company;

4/2021 - present

Board Member at IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company;

8/2023 - present

Board Member at IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company;

05-2024 - nay

Chairman of the Board of Directors at Apec Group Joint Stock Company.



Ms. Nguyen Do Hoang Lan

Member of the BOD

- Degree: Bachelor of International Business Administration
- Number of shares currently held: 0 share

2022 - T5/2024

Assistant to the General Director of Asia Pacific Investment Joint Stock Company

From 26/04/2024

Member of the Board of Directors of Cotana Group Joint Stock Company (Stock Code: CSC)

From 13/05/2024

Member of the Board of Directors of Asia Pacific Investment Joint Stock Company (Stock Code: API)

From June 7, 2024

Member of the Board of Directors of Asia Pacific Securities Joint Stock Company (Stock Code: APS)



Ms. Nguyen Phuong Dung

Member of the BOD

- Degree: Bachelor of Economics
- Number of shares currently held: 0 share

2014 - 4/2024

Specialist at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company;

06/2021 - 4/2024

Member of the Supervisory Board at Asia-Pacific Investment Joint Stock Company;

4/2024 - Present

CEO at Asia-Pacific Investment Joint Stock Company.



Mr. Dinh Quoc Duc

Member of the BOD

- Degree: Bachelor of Management Science
- Number of shares currently held: 0 shares

2005 - 2009

CEO at Dai An Phat Joint Stock Company;

2009 - 2012

Project Manager at ZTE Corporation;

2012 - 2017

Member of the Board of Directors at Dai An Phat Joint Stock Company;

2017 - 2020

Deputy CEO at IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company;

6/2020 - Nay

Outside director at Asia-Pacific Investment Joint Stock Company.



Mr. Ho Xuan Vinh

Member of the BOD

- Degree: Bachelor of Economics
- Number of shares currently held: 770,000 shares - accounting for 0.92% of the registered capital.

1994 - 1995

Specialist at the Finance and Management Department, Thua Thien Hue Provincial Party Committee;

2004 - 2003

Chief Accountant at Thai Hoa Import-Export Manufacturing Company;

2004 đến 11/2005

Chief Financial Officer & Deputy CEO at Thuan An Tourism Investment and Development Company;

11/2005 - 08/2006

Deputy CEO in charge of Finance and Export-Import Business, Ngoc Anh Furniture Manufacturing and Export Company - Phu Bai Industrial Park, Hue;

09/2006 - 03/2007

Deputy CEO in charge of Finance and Business, Hue Plaza Trade Center, invested by Petro Quang Ngai;

2007 -2009

Accountant at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company;

2010 - 2011

Chief Financial Officer at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company;

6/2011 - 5/2020

Board Member at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company;

2011 - Present

CEO at Apec Land Hue Joint Stock Company;

06/2021 - Present

Board Member at Asia-Pacific Investment Joint Stock Company.

Broad of Management.

The General Director is responsible for managing the company's day-to-day business operations, is supervised by the Board of Directors, and is accountable to the Board of Directors and to the law for the exercise of assigned rights and duties.

Chief Accountant

Responsible for financial and accounting matters in accordance with state regulations on accounting and auditing standards. Responsible for coordinating with other departments to develop periodic business plans for the company.

Supervisory Board

The Supervisory Board of API Vietnam is elected/appointed in accordance with legal regulations. The list of Supervisory Board members is approved at the Company's meetings in accordance with the Company's Charter and legal regulations.



Ms. Nguyen Phuong Dung

Member of the BOD

- Degree: Bachelor of Economics
- Number of shares currently held: 0 share

2014 – 4/2024

Specialist at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company;

06/2021 – 4/2024

Member of the Supervisory Board at Asia-Pacific Investment Joint Stock Company.

4/2024 – Present

CEO at Asia-Pacific Investment Joint Stock Company.



Mrs. Tran Thi Thuy Ha

Chief Accountant

- Degree: Bachelor of Accounting
- Number of shares currently held: 0 shares

11/2011-10/2018:

Finance Specialist at Orbital Financial Services Co., Ltd;

11/2018-2/2024:

General Accountant at Đại Việt Trí Tuệ Joint Stock Company;

3/3024-6/2025:

Senior Accountant at Asia-Pacific Investment Joint Stock Company;

Từ 7/2025:

Acting Chief Accountant at Asia-Pacific Investment Joint Stock Company.



Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha

Supervisory Board

- Degree: Bachelor of General Accounting
- Number of shares currently held: 0 shares

2011 - 2013

Audit Assistant at Deloitte Vietnam Co., Ltd.

2013 - 2018

Auditor at Deloitte Vietnam Co., Ltd.

2018 - 06/2021

Internal Controller at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company.

06/2021 – Present

Internal Controller at Asia-Pacific Securities Joint Stock Company; Member of the Supervisory Board at Asia-Pacific Investment Joint Stock Company.



Ms. Dinh Thi Thu Hang

Member of Supervisory Board

- Degree: Bachelor of Banking and Finance
- Number of shares currently held: 0 shares

01/2007 to 11/2014

Securities Services Specialist, Asia Pacific Securities Joint Stock Company

01/2014 to 08/2020

Trưởng phòng Lưu ký chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

08/2020 - present:

Head of Securities Depository Department, Asia Pacific Securities Joint Stock Company

11/2021 - present:

Member of the Supervisory Board of Asia Pacific Investment Joint Stock Company- Pacific



Ms. Nguyen Thi Thom

Member of Supervisory Board

- Degree: Bachelor of Business Administration
- Number of shares currently held: 0 shares

Từ 2013 - 2017:

Vietnam Green Veterinary Joint Stock Company

Từ 2017 - 2019:

Dong A Plastic Group Joint Stock Company

Từ 2019 - Nay:

Asia Pacific Investment Joint Stock Company

Development orientation

Economic and market forecasts

Vietnam's Economy in the 2026–2030 Period

Giai đoạn 2026 - 2030 đánh dấu một chương mới đầy hứa hẹn cho kinh tế Việt Nam, được kỳ vọng là giai đoạn chuyển đổi mô hình tăng trưởng từ chiều rộng sang chiều sâu, hướng tới mục tiêu trở thành nền kinh tế có thu nhập cao. Các dự báo đều chỉ ra rằng Việt Nam sẽ duy trì được tốc độ tăng trưởng GDP cao, đặt mục tiêu định hướng từ 10%/năm trở lên, đưa GDP bình quân đầu người lên xấp xỉ 8.500 USD vào năm 2030, dựa trên nền tảng ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát hiệu quả. Động lực tăng trưởng chính sẽ tập trung vào ba trụ cột then chốt.



3 TRỤ CỘT THEN CHỐT



Public investment

Increased public investment in national strategic infrastructure projects (expressways, Long Thanh airport) will improve connectivity, reduce logistics costs, and expand development opportunities for key economic regions.

Digital Economy and Innovation

It will be a pillar driving productivity growth, with the goal of bringing the digital economy's share to approximately 30% of GDP, focusing on developing high-tech industries such as semiconductors and artificial intelligence (AI).

High-quality FDI flows

This will continue to flow into Vietnam amidst the diversification of global supply chains, boosting manufacturing and export industries, and increasing added value.

However, to achieve this goal, Vietnam needs to thoroughly address challenges related to institutional reform, improving labor productivity and the quality of human resources to adapt to the requirements of a knowledge-based and high-tech economy, while ensuring economic development goes hand in hand with sustainable development standards (ESG) and green growth.

Real Estate Market

The period 2026-2030 is projected to usher in a new growth cycle for the Vietnamese real estate market, driven by many fundamental and long-term factors.

Vietnam's real estate market in the 2026–2030 period is forecast to enter a new growth cycle, driven primarily by strong public investment in transportation infrastructure (expressways, Long Thanh Airport), alongside robust FDI inflows that will powerfully propel the Industrial Real Estate and Logistics segment. The completion of the legal framework will make the market more transparent and sustainable. In the residential segment, genuine demand remains very high due to rapid urbanization; however, the market will witness sharp differentiation, with a trend toward developing Social Housing and

Affordable Housing in satellite areas with strategic infrastructure connectivity, while apartment prices in major cities continue to face upward pressure due to supply-demand imbalances. Overall, the market will develop toward higher quality and sustainability, centered on ESG standards – requiring developers to possess strong financial capacity and sound risk management in order to effectively capitalize on the opportunities presented by this new growth cycle.



Education Market

The period from 2026 to 2030 is projected to be a time of significant transformation for Vietnam's education market, aiming to improve the quality of human resources to serve the digital economy and sustainable long-term development.

Vietnam's Education market in the 2026–2030 period is forecast to undergo a profound transformation, aimed at improving human resource quality to serve the digital economy and sustainable development. The primary growth drivers are the rising demand for educational quality from an expanding middle class, coupled with the push from major national policies on fundamental and comprehensive education reform. Significant shifts will be seen across segments. Early Childhood and General Education will witness growth in high-quality private school models and international schools, driven by parental confidence in globally integrated curricula. Notably, Higher Education and Vocational Training will be a priority segment, focusing on university autonomy and close collaboration with enterprises to train high-quality

human resources — particularly in strategic fields such as information technology, semiconductors, AI, and renewable energy. The strongest growth will come from EdTech (Education Technology) and online learning platforms, combined with lifelong learning programs and reskilling/upskilling initiatives for the workforce, in order to meet the demands of a rapidly evolving labor market. Competition will intensify, requiring educational institutions to increase investment in technology, personalize learning experiences, and ensure that graduate outcomes meet international standards — transforming Education into an attractive investment market, yet one that is equally challenging in terms of innovation and quality management.



Telecommunications Market

During the period 2026–2030, Vietnam's telecommunications sector will reposition itself from a connectivity provider to a core digital infrastructure provider, with 5G and the digital service ecosystem driving growth.

"Vietnam's Telecommunications market in the 2026–2030 period will be shaped by the convergence of technology and the rapid development of digital infrastructure, transitioning from basic connectivity services toward the provision of integrated value-added services (VAS). The primary driver is the widespread deployment of 5G and the early research into 6G, generating ultra-broadband and ultra-low latency — the foundation for the growth of the Digital Economy, IoT (Internet of Things), and Smart Cities. Major carriers will shift their role from infrastructure providers to comprehensive digital solution providers, focusing on B2B services such as Cloud, Data Centers, Security, and Big Data. Competition will migrate toward service quality and the ability to personalize

customer experiences through artificial intelligence (AI) and data analytics. In addition, non-core value-added services such as electronic payments (Mobile Money), digital content (OTT), and telecom-financial services will continue to be important revenue streams. The greatest challenge lies in making large-scale investments in digital infrastructure while traditional telecom tariffs trend downward — requiring companies to optimize costs and intensify cross-sector collaboration to build integrated service ecosystems, ensuring Vietnam maintains its position as one of the region's leading nations in digital infrastructure development.

Hotel and Resort Market

During the period 2026–2030, the Vietnamese hotel and resort market will shift towards sustainable growth, focusing on quality and experience. The main drivers will come from international tourism and strategic infrastructure such as Long Thanh International Airport, with the high-end and wellness segments leading the trend.

Vietnam's Hotel and Resort market in the 2026–2030 period is forecast to enter a phase of sustainable recovery and selective growth, shifting from quantity-driven expansion toward quality enhancement and experiential value. The primary driver is a strong surge in international tourism, fueled by simplified visa procedures and upgraded infrastructure – most notably the opening of Long Thanh Airport in the middle of the decade. The market will witness clear differentiation: the Luxury & Upper Upscale hotel and resort segment at destinations with well-coordinated planning (such as Phu Quoc, Da Nang, Nha Trang, and emerging tourism hotspots) will see robust growth in both occupancy rates and room rates. Key trends include the rise of Wellness & Retreat tourism and MICE (Meetings,

Incentives, Conferences, and Exhibitions) tourism. Investors will prioritize developing projects with green certifications, eco-friendly credentials, and smart technology integration (Smart Hotels) to optimize operations and personalize guest experiences. The greatest challenge is maintaining a stable supply of high-quality human resources and addressing localized oversupply in areas that previously experienced overheated development. Overall, the market will grow steadily, with a focus on unlocking experiential value and advancing sustainable tourism in order to compete effectively with other destinations across the region.



Main objectives of the company 2026 - 2030

Based on a long-term development orientation and closely following the main trends of the economy, the Company has set the goal for 2030 to build a sustainable, multi-industry business model with high competitiveness, transparent operations, and the creation of long-term value for shareholders, partners, and the community. Accordingly, the key objectives and strategies are defined as follows:



1

Sustainably developing a portfolio of high-quality real estate and hospitality resort investments.

The Company focuses on selecting and developing projects with full legal compliance, strategic locations, and long-term exploitation potential. The strategy prioritizes enhancing product quality, operational efficiency, and

customer experience – linking project development with the preservation of local cultural and environmental values – thereby increasing asset value and the sustainability of the investment portfolio.



2

Building a comprehensive education ecosystem to serve human resource development.

The Company is oriented toward investing in and developing multi-tiered education models that combine academic training, vocational skills, and creative thinking development. This education ecosystem not only meets the human resource needs

of the Company and its member units, but also contributes positively to society through the long-term improvement of workforce quality.

3

Expanding investment in high-capacity transmission systems, aiming for a leading position in specialized telecommunications.

The Company targets becoming one of the top three enterprises in Vietnam in providing high-capacity, secure, and high-quality transmission channel services. The strategic focus is on investing in modern technological infrastructure that

ensures stability, security, and scalability, while offering flexible solutions to meet the increasingly demanding needs of corporate and institutional clients.

4

Affirming its position as a reputable multi-sector enterprise with a distinctive identity.

Through the synchronized development of its core sectors, the Company aims to build the image of a multi-sector enterprise with professional governance capabilities, a clear strategy, and a differentiated presence.

Brand reputation is reinforced on the foundation of product and service quality, along with a commitment to transparency and community responsibility.

5

Building a strong organization with a professional workforce and a sustainable corporate culture.

The Company identifies people as the central element of every development strategy. Accordingly, the target by 2030 is to form a workforce of high professional competence, innovative thinking, and a strong sense of responsibility – while establishing a corporate culture grounded in the core values of discipline, creativity, collaboration, and sustainable development.

With the objectives and strategies outlined above, the Company is confident in building a solid foundation for long-term growth, enhancing its competitive capabilities, and making a positive contribution to the broader development of the economy and society.

Medium and long-term development strategy

Over the next five years, API will focus on sustainable development in core areas, aiming for efficient growth and building a distinctive brand value.

Over the next five years, based on a sustainable development strategy and closely aligned with economic trends, API aims to maintain and enhance operational efficiency in its core areas: real estate investment, hotels and resorts, education, and telecommunications infrastructure. The company strives to build

- Developing the real estate market in satellite urban areas, focusing on high-standard urban township, apartment, and hotel projects; while providing design, management, and operational services in a professional, synchronized, and sustainable manner

- Deepening the exploitation of existing projects through investment in amenity systems, services, and supplementary activities to optimize operational efficiency, extend project lifecycles, and elevate customer experience

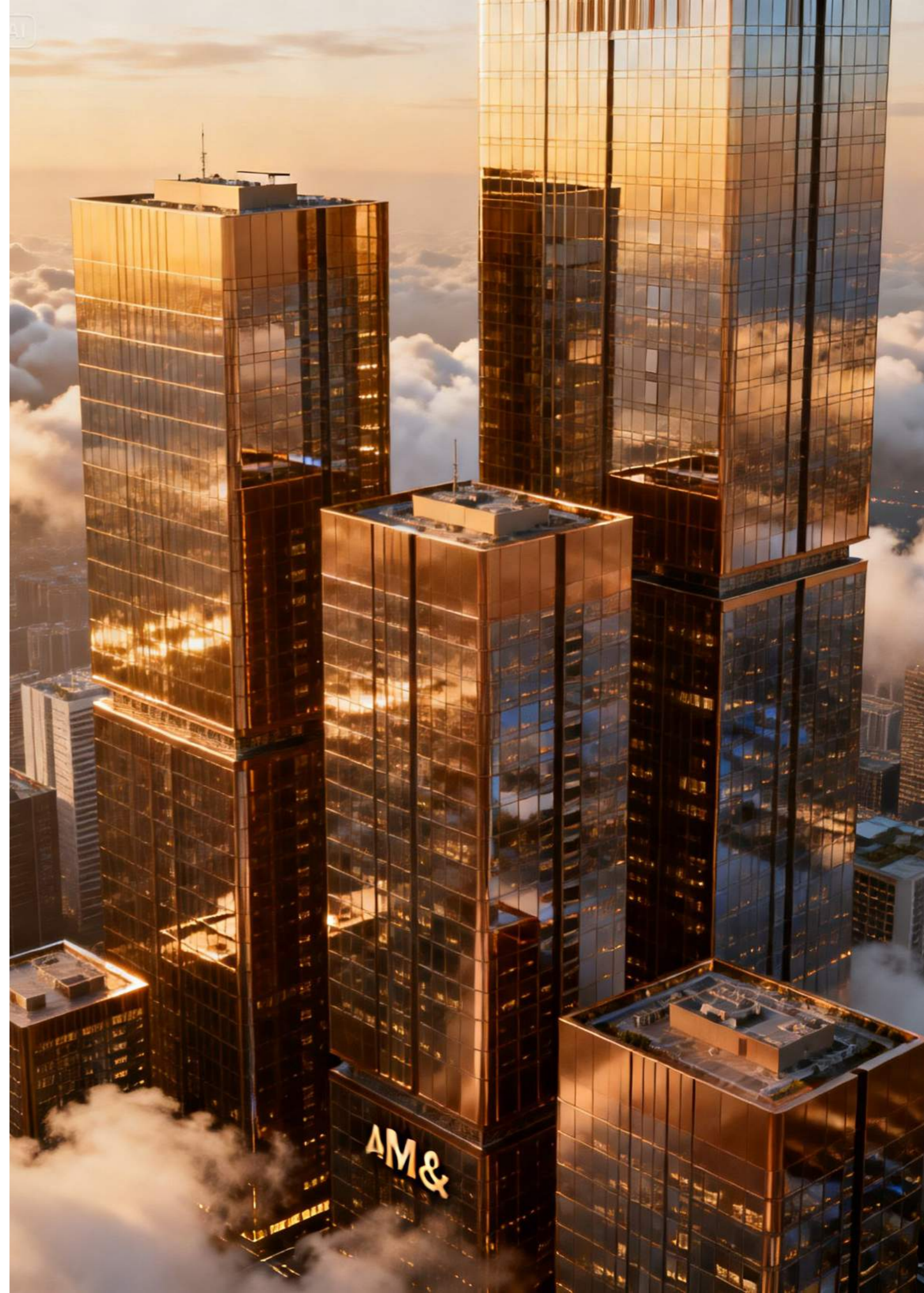
- Accelerating selective mergers and acquisitions (M&A), prioritizing projects and enterprises that align with the long-term strategy, in order to expand scale, enhance competitiveness, and optimize resources

API into a strong economic entity, achieving a balance between business efficiency and social responsibility, while creating a unique operating model and brand value.

Accordingly, API's key business development strategies for the coming period include:

- Concentrating investment in education along a liberal and creative development orientation, contributing to the cultivation of high-quality human resources while creating a foundation of lasting value for the long-term growth of both the Company and the community.

- Researching the expansion into specialized telecommunications, providing modern, stable, and secure technological infrastructure.



Strategic Projects

In order to realize its medium- and long-term goals, the Company has been focusing its resources on the synchronized implementation of key projects in each sector,

1

Residential real estate sector

- Apartment Project in Bac Giang: Construction of the OCT5 Project commenced in December 2025.
- Apartment Project in Lang Son: Construction of the Project commenced in October 2025.
- Continued operation and upgrading of the hotel chain: Bac Giang, Bac Ninh, and Phu Yen.
- Hue Project: Based on the joint Resolution passed by the National Assembly on expanding the scope of application of - Resolution No. 170/2024/QH15 dated 30/11/2024 on specific mechanisms and policies to resolve difficulties and obstacles related to projects and land addressed in inspection, audit conclusions, and court judgments in Ho Chi Minh City, Da Nang, and Khanh Hoa Province
 - to cover projects and land with similar legal situations nationwide
 - the Company is concentrating on resolving outstanding legal obstacles.

2

Hotel and resort sector

Continue to operate stably and upgrade the quality of services at existing hotel chains in Bac Giang, Bac Ninh, and Phu Yen, in order to improve operational efficiency and standardize customer experience.

3

Real estate sector Industrial parks

API is expanding its real estate portfolio, diversifying its uses to minimize risks when a single property segment is affected, while also recognizing the development potential of large industrial parks. The Da Hoi Industrial Park project was selected by API as the initial step in this development.

4

Telecom Project

+ Investing in the construction of a high-capacity DWDM/IP technology transmission system to provide transmission channel services, thereby increasing revenue and profit while establishing a new business pillar for the Group in the technology sector.

+ Becoming a Top 3 telecommunications company in Vietnam providing high-capacity, secure, and high-quality transmission channel services, contributing to ensuring the backbone digital infrastructure for the nation in the National Digital Transformation drive.

5

Education Project:

+ Partnering with collaborators to implement short-term training programs, and seeking partners to build schools and provide professional vocational training.

+ Developing the online education platform Edva.vn, featuring over 800 diverse courses across multiple fields, accessible to everyone in every profession.

+ Organizing the 200,000 CEO International Symposium – an event recognized as a strategic move by API in the field of education and training, reflecting the Company's ambition and commitment to accompany the Government in developing senior leadership human resources.



Risk report

Overview of risk management systems

In 2025, The company will proactively adapt to legal and AI changes, maintain stable growth, and enhance its API position. The risk management system will be strengthened and implemented synchronously to ensure sustainable development.

The year 2025 witnessed significant changes in the legal framework, adjustments to administrative boundaries, and the increasingly evident impact of artificial intelligence on the business operations and investment strategies of enterprises. With a capable workforce and a clear strategic direction from the leadership team, proactively seizing opportunities and flexibly responding to market fluctuations and risks, the company promptly adjusted its policies accordingly. As a result, 2025 continued to be a year of stable growth, contributing to strengthening and enhancing the API brand position.

In 2025, the company's Risk Management (RM) policies and processes were regularly reviewed, evaluated, and updated to ensure their suitability to the realities of its production and business operations. Simultaneously, the company continues to promote training programs and raise awareness of risks and risk prevention among all employees through various methods, thereby improving the effectiveness of risk management implementation throughout the system.

Risk management activities are implemented consistently from top to bottom, starting with the Board of Directors in business strategy planning linked to risk control, specifically including:

Building and disseminating a risk management culture to all employees, with the aim of each individual participating in and contributing to risk management;

Establishing a strict and transparent governance structure, clearly defining the roles and responsibilities of each individual and department within the organizational system;

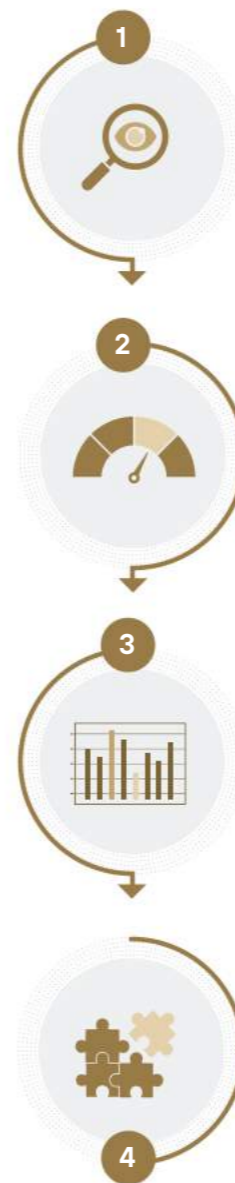
Developing mechanisms for delegating, controlling, and monitoring risks within permissible limits;

- Issuing policy frameworks, procedures, and methods to identify, measure, control, and mitigate key risks.



Risk management process

Risk management is carried out according to a process consisting of 4 basic steps, including:



1 Risk Identification

Risks are identified based on warning signs, indicator factors, and potential risk areas arising during the Company's business operations.

2 Risk Measurement and Assessment

The company prioritizes the application of quantitative models to quantify risk, allowing for the calculation and estimation of the impact of each type of risk.

3 Risk Monitoring

Risk monitoring is conducted regularly, primarily through a system of risk indicators and limits. Risk monitoring and prevention are implemented first in the operational departments – where risks directly arise – under the guidance and supervision of independent departments such as Internal Control and the Supervisory Board. When risk indicators approach the warning threshold, the Internal Control department will promptly issue warnings and request relevant units to implement appropriate corrective measures.

4 Risk Treatment

Risk management is carried out based on a comprehensive assessment of factors such as severity, frequency, control costs, and characteristics of each risk type in order to select the optimal solution.

In 2025, the risks facing API were not sudden but required proactive, flexible, and long-term risk management capabilities. Accurate risk identification, timely assessment, and effective preventive measures have helped the company maintain stable operations, protect shareholder interests, and create a solid foundation for sustainable development in the next phase.

Key risk factors in 2025

Economic Risks

1 Economic growth rate

In 2025, the macroeconomic environment – particularly in Vietnam – presented both bright spots and notable risks. According to official data, the country’s GDP growth reached approximately 8.02%, surpassing the set target and ranking among the highest in the ASEAN region, with GDP at current prices estimated at approximately USD 514 billion compared to the previous year, reflecting relatively strong domestic and international demand and investment amid continued global volatility.

Nevertheless, economic risks persisted in various forms:

Pressure from the global economic environment, where growth was forecast at only a moderate pace (averaging approximately 3.3% globally) and inflation gradually declined but remained above target in many major economies, creating headwinds for foreign investment flows.

Uncertainty in international trade, where tariff tensions or protectionist policies could negatively impact the broader

market and dampen medium-term growth momentum.

Credit and cost of capital remained a high-risk area requiring close monitoring; independent analyses indicated that the credit-to-GDP ratio could rise significantly, increasing debt pressure and sensitivity to interest rate fluctuations in the monetary market.

As a multi-sector enterprise, API cannot entirely eliminate economic risks – particularly as the Company expands into new sectors. To manage these risks, the Company conducts detailed assessments of macroeconomic scenarios – spanning GDP growth, inflation, cost of capital, and market recovery prospects – in order to establish appropriate financial plans, cash flow projections, and risk provisions.



Economic Risks

2 Interest rate

Interest rates are one of the factors that most significantly impact a company’s business operations. Rising bank interest rates place pressure on financial costs and affect post-tax profit. In 2025, interest rate movements in Vietnam continued to be an important factor directly influencing the Company’s cost of capital and access to financing – particularly given that the Company’s core business is resort real estate. According to the State Bank of Vietnam, the average lending rate of commercial banks in 2025 was maintained at approximately 6.9% per annum for new loans, on par with the end of 2024. Throughout most of 2025, there was a downward trend in both deposit and lending rates, with lending rates reaching historically low levels. This policy was largely aimed at supporting economic growth, stabilizing the monetary market, and enabling businesses to access capital at lower costs.

However, pressure from international monetary markets – particularly fluctuations in USD interest rates and shifting global rate expectations – remained a risk factor. Monetary policy developments by the US Federal Reserve (FED) and the international interest rate easing trend could create conditions for lower capital costs, but could also lead to exchange rate volatility, and foreign currency financing costs could rise if global conditions change.

Risks identified by API:

- Borrowing cost volatility: Although lending rates have been maintained and slightly reduced, medium-to-long-term loan costs still account for a significant proportion of the financial structure of investment projects, especially in the real estate sector with its long-term capital requirements.

- Sector-specific credit access: Preferential interest rate policies directed at manufacturing loans and large real estate projects may increase self-financing requirements and cost provisions.

- Dependence on future monetary policy decisions: Given the limited room for policy rate adjustments, the Company needs to prepare for a scenario where interest rates remain at current levels in the short term and to exercise prudent financial planning in the event of global interest rate volatility.

Interest rate risk control measures:

- Adjusting project financial strategies according to different cost-of-capital scenarios (maintained, slightly increased, slightly decreased).

- Establishing interest rate hedging instruments such as interest rate swaps for large and long-term loans.

- Optimizing the capital structure by raising long-term rather than short-term funding to reduce sensitivity to interest rate fluctuations.



Key risk factors in 2025

Economic Risks

3 Inflation

Inflation is always a factor with both direct and indirect impacts on the broader economy as well as on the specific business operations of enterprises. In 2025, inflation in Vietnam was kept at a relatively stable level, yet still faced upward pressure from various cost-push factors. Official data from the General Statistics Office showed that the Consumer Price Index (CPI) for the full year 2025 increased by approximately 3.31% compared to the previous year, with the December 2025 CPI rising 3.48% year-on-year – reflecting an inflation rate below the 4.5% target set by the National Assembly and the Government for the year.

For API, inflation risk manifested through rising operating costs, higher prices for raw materials and services, and the consequent need to adjust product and service selling prices. In particular, in the real estate sector, increases in the prices of materials such as steel, cement, and sand will raise total project investment costs and extend the payback period if no effective cost management strategy is in place.

Key risks include:

- Fluctuations in raw material and construction costs increasing total project expenditure.

4 Legal Risks

"Legal risks may arise during the Company's operations due to changes in legal regulations, non-compliance with current laws, or disputes and litigation involving related parties.

As a joint-stock company primarily engaged in real estate, Asia-Pacific Investment Joint Stock Company is governed by multiple key legal frameworks, including Law on enterprises, Law on securities, Law on taxes, Law commercial, The construction

- Rising labor costs and operational management service costs for business segments such as Real Estate.

- Increases in state-regulated service prices affecting total production costs and employee benefits.

Risk management measures applied by API:

- Periodically reviewing and forecasting input costs for financial planning of major projects.

- Entering into long-term contracts with strategic suppliers to lock in raw material prices over defined periods.

- Strengthening cost optimization and standardizing operational processes, while prudently passing cost increases through to selling prices in a manner that preserves profitability yet remains aligned with customers' purchasing power.

- Developing financial scenario models under different CPI assumptions to ensure contingency cash flows can accommodate cost fluctuations"

law, Land law, Law on housing, Law on real estate business, and their related guiding documents. These frameworks necessitate strict legal compliance to ensure the Company's stability and sustainable development.

Over the past year, the newly implemented Land Law, Housing Law, and Real Estate Business Law have had significant impacts on the real estate market in general and API as a property developer in particular. These



Economic Risks

4 Legal Risks

new laws have addressed procedural and documentation obstacles, enabling businesses to accelerate the progress of real estate project development.

To mitigate legal risks during operations, API rigorously monitors and evaluates the effectiveness of its processes to ensure that all business activities are carried out in compliance with laws and standards. The Company regularly translates legal regulations into internal rules, policies, and detailed guidelines, while continuously updating relevant legal documents and new policies related to its business

activities. Based on this foundation, API develops and adjusts its business development plans to align with current regulations and practical conditions."

Key risk factors in 2025

Specific Risks

1 Input material price fluctuation risks

For real estate businesses, the cost of raw materials always accounts for a significant portion of the input cost structure of the company. This includes the main costs related to land acquisition and the costs associated with constructing projects and buildings. Market fluctuations in the prices of raw materials, particularly cement and steel, which are commodities dependent on domestic and international supply and demand, import/export taxes, domestic

taxes, and other factors, have a considerable impact on the company's business operations.

However, thanks to owning a large land bank that has already completed land use rights payments, API is still able to maintain good control over the development of upcoming projects. At the same time, the company has also developed a plan to manage, calculate construction timelines, and implement reasonable sales policies to

2 Project implementation schedule risks

Currently, the projects being implemented by API require a large amount of investment capital, and the progress of these projects is dependent on various factors such as land clearance compensation progress, capital disbursement speed, legal issues, and more. Given the large number of ongoing projects at the same time, it is difficult to avoid the impact of these factors. Delays in construction may result in lost revenue and increased costs. API does not recognize

revenue from residential projects until these projects are completed and handed over to potential buyers, which cannot occur until the associated land use fees are paid. Therefore, the company always has contingency plans and alternative timelines in place to minimize risks related to project execution.

3 Competition with industry competitors risks

The real estate market has shown positive changes and is now an attractive sector for businesses. Furthermore, the real estate industry has significant growth potential, leading to an increasing number of businesses entering the market, including large enterprises with strong financial

capabilities. Therefore, in order to remain competitive, API always strives to have a clear strategic direction, build a strong brand, and establish a solid position with customers to minimize the risks of competition from rivals.

Specific Risks

4 Liquidity risks of assets

The company's projects are of significant value, with sales periods lasting from 1 to 2 years. Therefore, the liquidity of assets is relatively low, limiting the company's ability to convert assets into cash. However, the company's projects are currently located in prime locations, with high-quality

constructions, and the real estate market is experiencing a period of strong growth. As a result, the sales and capital recovery timelines for these projects are accelerated, helping to mitigate the risks related to asset liquidity.

5 Risks in the land clearance process

This is a characteristic of the real estate business in Vietnam. Currently, most of the land allocated for urban areas, industrial parks, and tourism projects is land that has been assigned by the government to organizations or individuals for management and use. As a result, the land clearance process is generally very complicated. This can affect the project

implementation timeline and directly impact the company's investment costs. Therefore, API's costs and revenues may be influenced by this risk. However, API typically focuses on projects with land obtained through auctions with full legal procedures and land clearance already completed by the government in order to mitigate some of this risk.

5 Telecommunications Sector Risk

Telecommunications is a sector that API began developing in 2025. Although still in the establishment phase, alongside research into the sector's development potential, industry-specific risks are unavoidable. This is a sector requiring large initial capital investment with long payback periods, while also being subject to intense competition and strict State regulation. Another characteristic risk specific to

the telecommunications industry is the risk of technological obsolescence. To ensure the effective operation of this new sector, API has developed a risk control plan encompassing: selective investment, prioritization of niche services and partnerships, technology updates, avoidance of overextended investment, and strict compliance with regulations on frequencies, infrastructure, and data.

Key risk factors in 2025

Other industry-related risks

1 Risks related to infrastructure and the environment around the project

As API moves toward multi-sector operations across numerous fields with varying levels of specialization, governance requirements, and legal frameworks, this gives rise to risks of resource dispersion and reduced governance effectiveness – including difficulties in building management teams with deep expertise in each sector, particularly in telecommunications and education, which are fields with highly specialized technical

and management characteristics, as well as increased management costs, overhead expenses, and the risk of slow or inconsistent decision-making. To effectively manage capital utilization, API develops an overarching strategic plan for capital allocation and risk diversification across each sector.

2 Risks related to an unsuitable product concept or market positioning

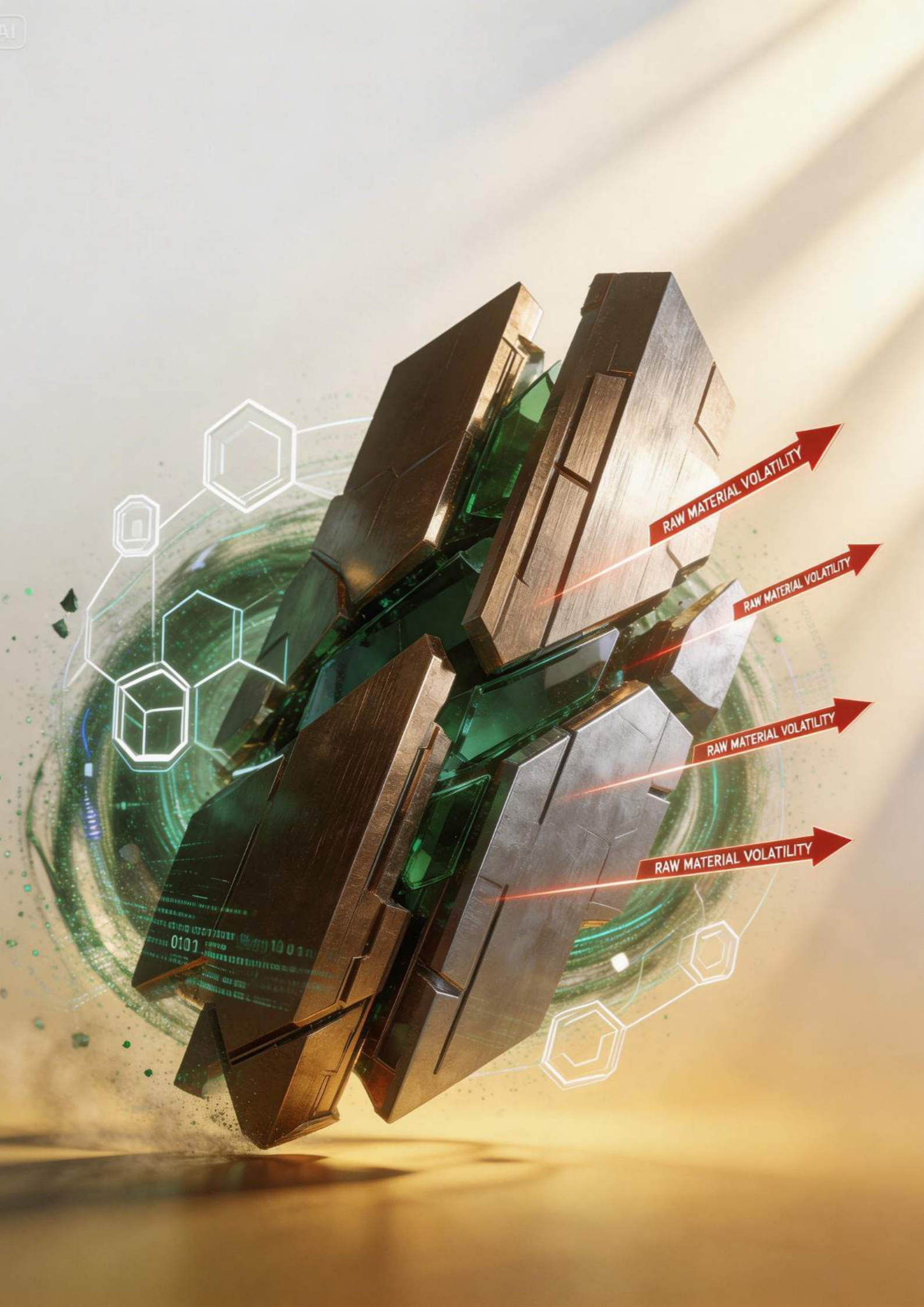
Operating across multiple sectors – particularly real estate, which is characterized by long investment cycles and uneven cash flows – while the newer sectors have yet to generate stable cash flows, creates risks of cash flow imbalances between business segments and pressure on principal and interest repayment

obligations in the context of below-plan revenue. This is a risk that API has identified and addressed through long-term cash flow planning to meet the capital recovery requirements of each sector.

3 Risks related to project management capabilities

This is a factor that warrants careful consideration in the context of an economy where green priorities are placed first, and where environmental protection requirements, sustainable real estate development, social responsibility in education and services, and adherence to ESG standards are receiving increasing attention from both investors and regulatory authorities. API has recognized

that failure to adequately meet these standards could result in difficulties in project approvals, capital raising, and long-term brand building. Accordingly, throughout the construction and operational implementation process, API maintains governance measures to ensure compliance with this factor.





Operational situation in 2025

- Overview of the Market Economy
- Financial Situation in 2025
- Financial Performance Indicators
- Business Performance Review
- Status of Implementation of Strategic Projects
- Improvements in Organizational Structure, Policies, and Management
- Future Development Plan

Economic and market situation in 2025 and expectations for 2026

The economic context of 2025

The year 2025 marks a strong recovery and growth for the Vietnamese economy, with many indicators reaching their highest levels in the 2021-2025 period. GDP growth is estimated at over 8%, far exceeding the target of 6.5%. Inflation is effectively controlled, with the average

Vietnam's GDP growth

8%

annual CPI remaining at around 3.27%, lower than the target of 4.5%. Stable macroeconomic factors have created a favorable foundation for production, business, and investment activities across many sectors.

Vietnam's average CPI

3.27%

Developments in key economic sectors

REAL ESTATE

The real estate market is entering a phase of selective and clearly differentiated recovery. The synchronized implementation of new laws on land, housing, and real estate business has helped remove legal bottlenecks, creating conditions for many projects to be restarted and implemented more effectively.

HOTELS AND RESORTS

The hospitality and resort industry is expected to experience impressive growth, closely linked to the boom in Vietnamese tourism in 2025. International visitor numbers are projected to increase by over 20% compared to 2024, solidifying Vietnam's position as one of the fastest-growing destinations in Southeast Asia. Notably, wellness-focused resort models are beginning to contribute an increasingly significant proportion to the industry's overall revenue.

TELECOMMUNICATIONS AND DIGITAL TECHNOLOGY

2025 is considered a pivotal year for the telecommunications industry as Vietnam officially commercializes 5G on a large scale and completes the roadmap to phase out 2G services. Revenue from data services and digital solutions for businesses such as Cloud and AI has surpassed revenue from traditional services, reflecting a strong shift towards the digital economy.

EDUCATION

The education sector continues to expand, particularly in the private and international school segments, driven by the growing demand from the middle class. 2025 also sees the rapid development of hybrid learning models, with the application of artificial intelligence in management, teaching, and personalizing the learning experience.

Expectations for the period up to 2026

Concluding 2025 with positive results across most sectors, the Vietnamese economy has laid a solid foundation for the next growth phase. In this context, API expects 2026 to present many

new opportunities, serving as a crucial prerequisite for the company to realize its ambitious growth targets for the 2026-2030 period.



Financial situation in 2025

ASSET STATUS REPORT

TARGET	31/12/2024	31/12/2025	% increase/ decrease
Total assets	2,169,582,660,887	2,195,200,338,356	1.18%
Net revenue	209,580,465,103	266,992,969,967	27.39%
Net profit from business operations	(17,048,507,764)	13,910,479,907	181.59%
Other income	1,745,081,900	(684,123,436)	-139.20%
Profit before tax	(15,303,425,864)	13,226,356,471	186.43%
Profit after tax	(22,157,609,635)	7,490,296,014	133.80%
Dividend payout ratio	-	-	-
Dividend ratio	-	-	-

FIXED ASSET REPORT

Asset	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
1. Tangible Fixed Assets			
Buildings and construction materials	20,802,922,115	13,650,690,662	65.62%
Machinery and equipment	110,633,500	2,591,459	2.34%
Transmission and transportation vehicles	4,077,224,637	762,831,514	18.71%
Management equipment and tools	468,485,516	10,415,879	2.22%
Other fixed assets	3,539,232,509	2,412,704,328	68.17%
2. Intangible Fixed Assets			
Land use rights	-	-	-
Computer software programs	449,728,000	97,176,430	21.61%
Fixed assets	29,448,226,277	16,936,410,272	57.51%

Financial situation in 2025

TABLE OF CONSOLIDATED NET REVENUE STRUCTURE 2024 - 2025

No.	Items	2024 (VND)		2025 (VND)	
		Value	Percentage of TNR	Value	Percentage of TNR
1	Revenue from real estates sales	187,743,704,036	89.58%	260,306,711,839	97.50%
1.1	Aquapark Bac Giang Project	84,522,648,208	40.33%	160,342,854,894	60.06%
1.2	Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project	103,221,055,828	49.25%	59,085,230,309	22.13%
1.3	Royal Park Hue Project	-	-	40,878,626,636	15.31%
2	Revenue from rending of services	-	-	92,278,771	0.03%
3	Revenue from goods sales	16,668,489,482	7.95%	465,252,866	0.17%
4	Revenue from investment property business	5,168,271,585	2.47%	6,131,504,269	2.30%
Total Net Revenue			100.00%	266,992,969,967	100.00%

CONSOLIDATED PROFIT STRUCTURE TABLE 2024 - 2025

No.	Items	2024 (VND)		2025 (VND)	
		Value	Percentage of TNR	Value	Percentage of TNR
1	Gross profit from real estate sales	87,789,587,479	41.89%	135,013,540,237	50.57%
2	Gross profit from goods sales	7,800,558,085	3.72%	325,235,935	0.12%
3	Gross profit from service provision	(911,949,408)	-0.44%	(1,012,739,164)	-0.38%
4	Revenue from investment property business	(19,085,418,186)	-9.11%	(19,101,999,353)	-7.15%
Net revenue (R&R)		209,580,465,103	100.00%	266,992,969,967	100.00%

Financial performance indicators

TABLE OF CONSOLIDATED NET REVENUE STRUCTURE 2024 - 2025

Indicators	Unit	2024	2025
1. Liquidity and Ability to Pay Interest			
Current Ratio	Lần	1.53	1.39
Quick Ratio	Lần	0.68	0.76
Interest Coverage Ratio	Lần	0.70	1.26
2. Liquidity and Ability to Pay Interest			
Debt-to-Assets Ratio	%	58.09%	57.80%
Debt-to-Equity Ratio	Lần	1.39	1.37
Current assets-to-Total assets Ratio	%	0.76	0.72
Noncurrent Liability-to-Total Liability Ratio	%	0.14	0.11
3. Noncurrent Liability-to-Total Liability Ratio			
Assets turnover	Vòng	0.09	0.12
Inventory turnover	Vòng	0.16	0.19
4. Profit Profitability			
Gross profit margin	%	36.07%	43.16%
Net profit margin	%	-10.57%	2.81%
Return on Assets (ROA)	%	-1.02%	0.34%
Return on Equity (ROE)	%	-2.44%	0.81%
Operating Profit Margin:	%	-8.13%	5.21%



Status of implementation of strategic projects

UPDATED STATUS OF IMPLEMENTATION OF STRATEGIC PROJECTS

No.	Project Name	Location	Project Type	Project Scale	Implementation Time
1	Apec Mandala Wyndham Phú Yên	Tuy Hoa City, Phu Yen Province	■ Apartment building, shophouses, hotel, office, commercial services.	■ Scale: 12,945.8 m2. ■ 1,087 rooms.	Completed.
2	Aqua Park Bắc Giang – Tòa OCT8	Nguyen Van Cu Street, Bac Giang City	■ Mixed-use apartment buildingp	■ Scale: 4,546.8 m2 ■ The building has 29 above-ground floors, 2 basement floors, and a rooftop floor.	Completed.
3	Aqua Park Bắc Giang – Tòa OCT5	Nguyen Van Cu Street, Bac Giang City	■ Mixed-use apartment building	■ Scale: 4,381.2 m2 ■ The building has 29 above-ground floors and 2 basement floors...	2025 - 2028
4	Apec Royal Park Hue urban area	Zone B, An Van Duong New Urban Area	■ Villas, apartments, shophouses	■ Scale: 34.7 hectares ■ Mixed-use low-rise residential land: 110,807 m2 ■ Apartment residential land: 28,959 m2 ■ Service and commercial land: 22,572 m2	2017 - 2030
5	Apec Golden Palace Lạng Sơn	Dong Kinh Ward, Lang Son City, Lang Son Province	■ Mixed-use building comprising commercial services and apartments.	■ Scale: 5,701.67 m2, ■ Comprising 1 building with 30 floors, including the first and second floors (podium).	2025 - 2028
6	Apec Dubai Tower Ninh Thuận	Phan Rang City - Ninh Thuan Province	■ A mixed-use commercial and 5-star hotel apartment complex.	■ Project size: 2.2 hectares. ■ It consists of 3 buildings ranging in height from 39 to 45 stories.	2022 - 2026
7	Apec Da Hoi Industrial Park	Chau Khe, Tu Son, Bac Ninh	■ New industrial zone combined with traditional craft villages	■ Size: 34.5 hectares	
8	STEAM	Hai Duong, Lang Son, Bac Giang	■ Experiential education	■ Project 200,000 CEO ■ Project EDVA ■ The STEAM project has been expanded across the company's projects and is expected to accelerate in 2026.	2024
9	Telecom		■ Telecom	■ Total capital contribution value: 27,896,500,000 VND	2025



Improvements in organizational structure, policies, and management

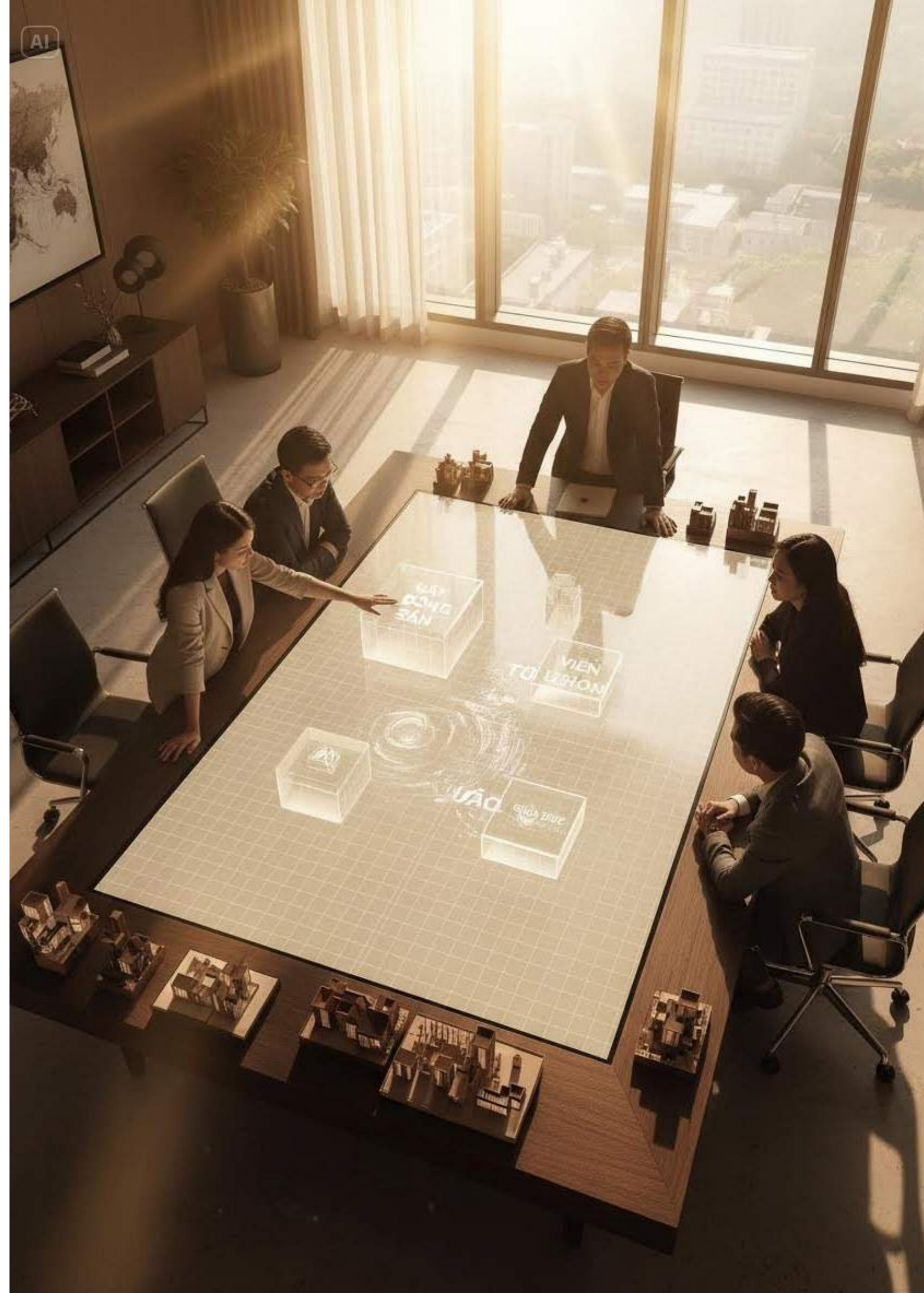
In 2025, the Company continued to adhere steadfastly to its sustainable development strategy, flexibly adapting to an increasingly volatile business environment. With a strong spirit of innovation, the Executive Board implemented a synchronized range of solutions to optimize the organizational model, enhance governance capacity and operational efficiency, and lay the groundwork for breakthrough growth in the years ahead.

Expanding business operations and maximizing development potential: The Company accelerated its strategy of expanding its core business segments, concentrating investment in high-growth-potential sectors to enhance market competitiveness. In parallel, the Company proactively identified market trends and sought strategic partnership opportunities to increase value and expand market share. Deepening collaboration within the APEC Ecosystem, optimizing the value chain: In line with its sustainable development orientation, the Company continued to engage in cross-sector cooperation with member companies and restructured its investment portfolio to improve operational efficiency. The optimization of resources and the strengthening of linkages among member units enabled the Company to

enhance its competitive advantages and maximize the potential of each entity.

Applying technology in governance and enhancing management capacity: Digital transformation remained one of the Company's top priorities. Advanced technological solutions were researched and applied to governance and operational activities, including the upgrading of information technology infrastructure and the adoption of artificial intelligence (AI) in customer care and market research. These improvements contributed to higher work performance, reduced risks, and ensured transparency in operations.

Improving human resource quality and building a strong corporate culture: Recognizing people as the key factor in sustainable development, the Company placed strong emphasis on training and developing its workforce in a specialized direction to meet the market's increasingly demanding requirements. Concurrently, corporate culture was reinforced through daily activities that motivate each individual to fully realize their potential.



Future Development Plan

Through innovation and creativity, API's developments have been and continue to be recognized as iconic and artistic landmarks that honor the distinctive identity, cultural architecture, and pride of Vietnam – tailored to each region in which the company invests. API's products meet the criteria of 5-star quality and prestige while remaining reasonably priced, with flexible payment terms for investors. As a result, virtually all API products launched to market have demonstrated strong absorption, and they promise to become tourism destinations and commercial-service development hubs once operational.

API's strategy for the 2026–2030 period will focus on steady, sustainable stability as its core principle. Rather than developing many new projects, API will concentrate on deeply exploiting and effectively operating its existing portfolio.

In addition, the Company will accelerate sales of remaining inventory across projects such as Apec Mandala Phu Yen and Apec Aqua Park Bac Giang to recover capital flows for the Company.

API also places strong emphasis on creating a closed-loop ecosystem for resort real estate, taking ownership of every stage from design, construction, marketing, and sales through to operations – ensuring a stable customer base and increasing asset value for investors.

In particular, API focuses on strengthening its financial capacity through multiple capital sources to ensure the Company's financial health, including capital from shareholders, owner's equity, customer advances, bank financing, and bond issuances – with bank loans and bond capital accounting for a very low proportion. This approach has helped API minimize the impact of economic downturns and serves as the foundation for stable development and the successful execution of large-scale projects.







Báo cáo của Hội đồng quản trị

- Đánh giá hoạt động của công ty năm 2025
- Đánh giá hoạt động của HĐQT
- Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT
- Đánh giá hoạt động của Ban Giám Đốc
- Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm Soát
- Kết quả kiểm tra & đánh giá các hoạt động chính
- Giao dịch, thù lao và lợi ích của các cấp quản lý
- Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông

Evaluate the company's performance in 2025.

Steadfast leadership, decisive execution: The API Board of Directors has unlocked resources and optimized governance to achieve a strong breakthrough in 2025. This is the strategic springboard for the Group to realize its ambitious growth targets for the period 2026-2030.

The year 2025 marks a significant shift in the market towards sustainable development, focusing on growth quality, legal transparency, operational efficiency, and real-world value. These changes have laid a crucial foundation for a more stable and in-depth development cycle in the following years. In this context, API's target markets continue to show many positive signs.

In the real estate sector, the synchronized implementation of new laws on land, housing, and real estate business has helped to resolve legal bottlenecks, strengthening investor and market confidence. Resort real estate segments such as apartments, villas, shophouses, and condotels continue to play a crucial role, especially development models linked to healthcare and improved quality of life, aligning with new consumer trends.

For the new areas in which API is investing and developing, including telecommunications and education, 2025 will witness significant changes driven by technology, especially artificial intelligence

(AI). This transformation opens up opportunities for long-term growth while placing increasingly high demands on the company's adaptability, operational model innovation, and effective governance.

In this context, the Board of Directors has effectively fulfilled its role in governance, strategic direction, and operational oversight of the Company. The Board of Directors promptly directed the Executive Board to implement flexible solutions to address existing issues in current projects, while simultaneously guiding the development of new projects and investment areas, creating a foundation for the next growth phase. Simultaneously, the Board of Directors continues to focus on enhancing transparency, strengthening accountability, and adhering to corporate governance standards, thereby reinforcing shareholder confidence and building a solid foundation for API's stable and sustainable development in the future.

Review of the Board of Directors' performance in 2025

Direct, decisive, and transparent: The API Board of Directors has maximized its pivotal role in guiding strategy and optimizing resources, creating a solid foundation for a new growth cycle.

In 2025, the Board of Directors fully performed its functions and duties as stipulated by the Enterprise Law, the Company Charter, and the resolutions of the General Meeting of Shareholders, playing a central role in strategic direction, operational oversight, and improving corporate governance efficiency.

The Board of Directors held regular and extraordinary meetings in accordance with established procedures, ensuring timeliness, transparency, and effectiveness in considering and issuing important resolutions and decisions related to development strategy, production and business plans, investment, finance, and personnel organization. The contents discussed and approved were based on a careful assessment of the macroeconomic context, market developments, and the Company's internal capabilities, in line with the medium- and long-term objectives approved by the General Meeting of Shareholders.

In its leadership and operational oversight, the Board of Directors closely monitors the activities of the General Director's Office, focusing on the implementation of resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, risk management, efficient resource utilization, and compliance with current legal regulations. Through regular reports and direct meetings, the Board of Directors promptly issues appropriate

directives and adjustments to improve operational efficiency and mitigate risks arising during operations.

In addition, the Board of Directors places special emphasis on improving corporate governance quality according to best practices, enhancing transparency, accountability, and protecting the legitimate rights and interests of shareholders. Information disclosure is carried out fully, accurately, and promptly as required, contributing to strengthening investor confidence and that of stakeholders.

In 2025, the Board of Directors also focused on the Company's sustainable development strategy, including restructuring the investment portfolio for efficiency, improving project quality, exercising caution in capital mobilization and utilization, and promoting the application of technology in management and operations. The Board's decisions were all aimed at balancing growth, financial security, and long-term shareholder value.

Overall, in 2025, the Board of Directors successfully fulfilled its governance, guidance, and oversight roles, making a significant contribution to maintaining the Company's stable operations and creating a solid foundation for implementing strategic goals in the next phase.

SUMMARY OF MEETINGS, RESOLUTIONS OF THE GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING AND THE BOARD OF DIRECTORS.

NO.	No.Document	Date	Content
1	04/2025/API/NQ-HĐQT	17/02/2025	Board of Directors Resolution on capital contribution to establish UEP Education Group Joint Stock Company
2	06/2025/API/NQ-HĐQT	10/3/2025	Resolution on reducing capital contribution to subsidiary E-ACADEMY
3	2503/2025/API-QĐ	28/03/2025	Resolution on organizing the 2025 Annual General Meeting of Shareholders
4	10/2025/QĐ-API	25/03/2025	Decision on adjusting the investment project of Gia Sang Commercial Complex - Thai Nguyen
5	12/2025/QĐ-API	23/05/2025	Decision on adjusting the APEC Lang Son project
6	14/2025/API/NQ-HĐQT	13/06/2025	Decision on adjusting the APEC Golden Palace Lang Son investment project
7	16/2025/API/NQ-HĐQT	07/01/2025	Regarding personnel changes: dismissal of Ms. Vu Thi Thanh Loan, appointment of Ms. Tran Thuy Ha
8	18/2025/API/NQ-HĐQT	07/08/2025	Regarding approval of A&C auditing company
9	19/2025/NQ-HĐQT	19/08/2025	Regarding capital contribution to establish PVF-CAND Education Joint Stock Company
10	21/2025/NQ-HĐQT	15/09/2025	Regarding approval of transactions between related parties and insiders
11	23/2025/NQ-HĐQT	25/09/2025	Regarding approval of the policy to acquire shares to own VTRRIA Telecommunications Joint Stock Company
12	23b/2025/NQ-HĐQT	14/10/2025	Regarding approval of the acquisition of shares from DPA Company
13	25/2025/NQ-HĐQT	03/11/2025	Regarding the transfer of shares in VTRRIA Telecommunications Joint Stock Company
14	26/2025/NQ-HĐQT	03/12/2025	Regarding the signing of a cooperation agreement with a related party of an insider Ministry
15	28/2025/NQ-HĐQT	03/12/2025	Regarding the transfer of shares in Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company
16	28/2025/NQ-HĐQT	24/12/2025	Regarding the approval of the signing of a transaction contract between Asia Pacific Investment Joint Stock Company and a related party

LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Evaluating the performance of the Board of Directors.

Strong leadership and decisive execution: The API Board of Directors has optimized its multi-industry ecosystem and strengthened its resources, preparing for a breakthrough race in the 2026 growth cycle.

Through innovation and creativity, API's developments are steadily asserting their position as iconic and artistic landmarks, while honoring the distinctive cultural values, architecture, and pride of Vietnam – tailored to the unique characteristics of each region in which the company invests. API's products not only meet 5-star quality and prestige standards but also offer reasonable pricing with flexible payment methods, attracting investors. As a result, API's projects have consistently garnered strong interest upon launch, promising to become prominent destinations that powerfully drive the development of tourism and commercial-service sectors once operational.

Real Estate: The two high-potential current projects – OCT5 Bac Giang and Apec Golden Palace in Lang Son – are actively finalizing their legal frameworks for project execution in 2026. Simultaneously, API will accelerate sales of remaining inventory at projects such as Apec Mandala Phu Yen, Apec Aqua Park Bac Giang, and Apec Royal Park Hue to recover capital flows for the Company.

Hotel and Resort: In collaboration with the MHG management and operations group, API continuously strives to upgrade facilities and develop new services to meet the diverse needs of customers. With a hotel system comprising Mandala Hotel & Suites Bac Giang, Mandala Hotel & Spa Bac Ninh, Mandala Hotel & Spa Phu Yen, and others, API is confident in not only maintaining its current market position but also achieving its future growth targets.

Telecommunications: API has successfully negotiated and won bids with EVN, secured contractors for installation on the EVN cable system, and has commenced customer acquisition and business development activities.

Education: API is expanding its investment in the education sector – encompassing experiential education and higher education – with the goal of diversifying the APEC ecosystem. The application of advanced technology not only expands business operations but also creates sustainable value for society. API is developing educational experience zones and university systems built on existing APEC projects, generating stable revenue growth momentum as these projects become operational in the future.

Capital Resources: API focuses on strengthening its financial capacity through multiple capital sources to ensure the Company's financial stability, including capital from shareholders, owners, customers, bank financing, and bond issuances – with bank loans and bond capital accounting for a very low proportion. This has helped API minimize the impact of economic downturns and build a solid foundation for stable development, ready to execute large-scale projects.

Evaluating the performance of the Supervisory Board.

Absolute transparency, strict control: The Supervisory Board has seriously implemented its independent supervisory role, perfected the risk management system, and ensured accuracy in all financial operations of API.

In 2025, the Supervisory Board held two meetings in accordance with the procedures stipulated in the Enterprise Law, the Company Charter, and relevant internal regulations. The meetings were conducted thoroughly, ensuring the supervisory function over the Company's operations and financial situation was fulfilled.

Based on the powers and responsibilities of the Supervisory Board as stipulated in Article 170 of the Enterprise Law No. 59/2020/QH14 and the Company's Charter, the Supervisory Board has carried out the following key tasks:

Reviewing and evaluating the activities of the Board of Directors, the General Director, and the Company's management system throughout the fiscal year, related to the implementation of the 2025 business plan approved by the General Meeting of Shareholders;

Monitoring the compliance with the company's obligations and information disclosure requirements as prescribed by law, including tax obligations, social insurance, health insurance, and other financial obligations;

Examining information related to cash flow, capital utilization, and important economic

contracts of the Company;

Examining the reasonableness, legality, honesty, and prudence of accounting work; Review quarterly financial reports, semi-annual financial reports, and the 2025 annual financial report audited by A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.;

Evaluate the business performance report and financial statements; analyze and assess the financial situation, operational efficiency, and ability to preserve and grow the company's capital;

Review and examine the accounting process, document flow, and compliance with current accounting standards and regulations;

Monitor and inspect the implementation and effectiveness of the company's investments.

TABLE OF SUPERVISORY BOARD MEETINGS DURING THE YEAR

NO.	No.	Meeting agenda
1	01/2024/APECI-BB, 05/04/2024	Regarding the implementation of inspection and control work during the first three months of 2024
2	02/2024/BB-BKS, 13/05/2024	Regarding the election of the Head of the Supervisory Board
3	03/2024/APECI-BB, 04/11/2024	Resolution on organizing the Annual General Meeting of Shareholders in 2025 Regarding the implementation of inspection and control work during the first nine months of 2024



Results of inspection and evaluation of some key activities

Regarding the financial performance

"Based on the 2025 financial statement data, the Board of Supervisors has examined and acknowledged that the financial statements faithfully and accurately reflect the Company's financial position, cash flows, and business results. The reports were prepared in full compliance with current Vietnamese accounting standards and regulations. The accounting books are clear and properly maintained, entries are recorded in accordance with regulations, and periodic inventory checks revealed no shortfalls or loss of assets. The 2025 annual financial statements ensure a reasonable and complete reflection of the financial position as of 31 December 2025 and the business results for the year, in compliance with all relevant legal provisions."

Supervisory results regarding the BOD and the Management Board

In 2025, the Board of Directors organized both regular and extraordinary meetings to exchange views, conduct analysis, and reach consensus among its members. The BOD issued resolutions directing departments to execute the Company's business plan, ensuring full compliance with legal regulations, the Company's Charter, the Enterprise Law, and the Securities Law.

The BOD continued to closely coordinate with the Management Board, proactively resolving difficulties and promptly seizing new opportunities as the market showed signs of recovery. Simultaneously, the

BOD provided appropriate strategic investment and development orientation, effectively executing the objectives set forth in the General Meeting of Shareholders' resolutions.

Regarding executive management, the General Director's Board diligently implemented the BOD's resolutions, ensuring that the Company's finances were at all times subject to strict and transparent controls with no losses incurred, while maintaining stable business operations in a market environment fraught with challenges.

API'S BUSINESS PERFORMANCE

Items	2025
From Income Statement	
Net Revenue	266,992,969,967
Cost of Goods Sold	151,771,710,090
Gross Profit	115,221,259,877
Operating Profit	13,910,479,907
Other Profit	(684,123,436)
Pretax Income	13,226,356,471
Net Income	7,490,296,014
From Balance Sheet	
Total Assets	2,195,200,338,356
Current Assets	1,573,432,962,668
Non-current Assets	621,767,375,688
Total Liabilities	1,268,821,178,421
Owner Equity	926,379,159,935



Assessment of the collaboration between the Supervisory Board, BOD, General Director, and Shareholders

The coordination between the Supervisory Board, the Board of Directors, the General Director, and the shareholders is assessed as effective, ensuring independence and continuity. This is especially true in areas such as:

The Supervisory Board is provided with complete and timely documents and information about the management, operation, and business activities of the Company in accordance with regulations.

The Supervisory Board regularly communicates with Board of Directors members and the Management Board regarding governance and operational issues.

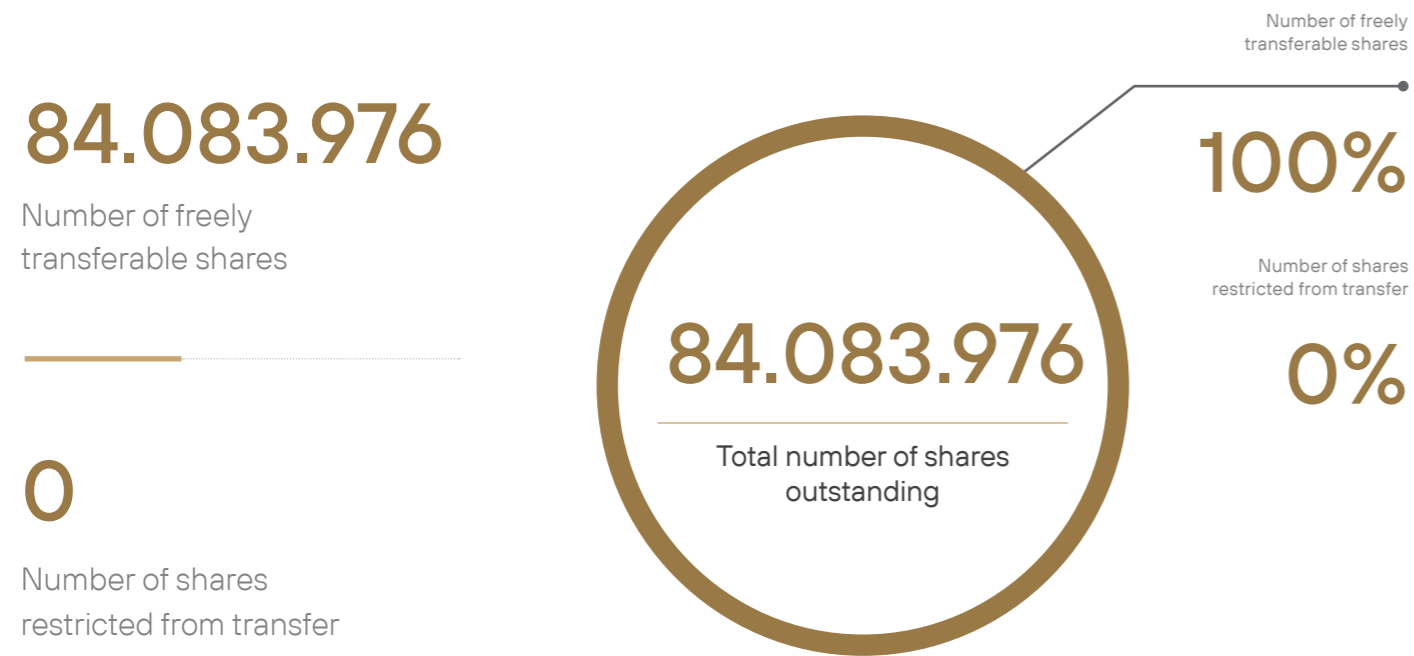
The Supervisory Board has been regularly updated on changes in the list of major shareholders.

The recommendations made by the Supervisory board to the Board of Directors and the Management Board are carefully considered and responded to promptly.



Shareholder structure, changes in equity

SHAREHOLDER INFORMATION



No	Category	Number of Shareholders	Number of shares	Percentage
I	Domestic Shareholders	3.132	82,099,546	97.64%
	Institution	10	14,593,407	17.36%
	Individual	3.132	67,506,139	80.28%
	Shareholders are economic organizations with foreign investors holding more than 50% of the charter capital	0	0	0%
II	Foreign Shareholders i	18	1,984,430	2.36%
	Institution	4	1,425,180	1.69%
	Individual	14	559,250	0.67%
III	Treasury shares	0	0	0.00%
Total		3,150	84,083,976	100%

TREASURY STOCK TRANSACTIONS

None



TABLE SHOWING CHANGES IN OWNER'S INVESTMENT CAPITAL

Time	Additional capital value (million VND)	Registered capital after increase (million VND)	Form of capital increase	Granting unit
2006	22.95	22.95	Initial registered capital when establishing joint stock company.	Hanoi Department of Planning and Investment - Business Registration Certificate No. 0102005769 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment for the first time on July 31, 2006"
2007 (The company's first capital increase)"	197.05	220	Additional issuance for existing shareholders (ratio 1:13) VND 146,533,000,000 - Issuance of ESOP VND 30,982,000,000 - Private placement of shares VND 19,535,000,000""	"State Securities Commission The SSC issued Decision No. 123/QĐ-TT imposing a fine on Asia-Pacific Investment Joint Stock Company for violating securities offering regulations. On December 10, 2008, the company fully complied with the fine payment to the State Treasury as per the SSC's Decision above. (*)"
2008 (The company's second capital increase)"	44	264	Dividend payment in shares of 10% of contributed capital from 2007 profits: VND 21,029,600,000 - Issuance of bonus shares of 10% of contributed capital from 2007 capital surplus: VND 22,970,400,000	General Shareholders' Meeting Resolution No. 01/2008/NQ-ĐHĐCĐ of the 2008 Annual General Shareholders' Meeting dated April 26, 2008 - State Securities Commission The State Securities Commission approved under Official Letter No. 2418/UBCK-QLPH dated December 25, 2008 - Hanoi Department of Planning and Investment Business Registration Certificate No. 0102005769 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment for the first time on July 31, 2006, and amended for the 10th time on November 1, 2012. (*)""
2015 (The company's third capital increase)"	100	364	Private placement of shares of VND 100,000,000,000	General Shareholders' Meeting Resolution No. 49/2015/NQ-ĐHĐCĐ of the 2015 Annual General Shareholders' Meeting dated May 8, 2015 - State Securities Commission Official Letter approving KQPH No. 1136/UBCK-QLPH dated March 13, 2015 - Hanoi Department of Planning and Investment Business Registration Certificate No. 0102005769 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment for the first time on July 31, 2006, and amended for the 11th time on April 17, 2015""
2021 (The company's fourth capital increase)"	18.22	382.2	Issuance of ESOP shares: VND 18,220,000,000	General Shareholders' Meeting Resolution No. 24/2021/NQ-ĐHĐCĐ of the 2021 Extraordinary General Shareholders' Meeting dated December 28, 2021 - State Securities Commission Official Letter approving KQPH No. 897/UBCK-QLCB dated April 1, 2021 - Hanoi Department of Planning and Investment Business Registration Certificate No. 0102005769 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment for the first time on July 31, 2006, and amended for the 19th time on January 6, 2022""
2022 (The company's fifth capital increase)	458.639,76	840.839,76	Issuance of shares from equity capital: VND 458,639,760,00	General Shareholders' Meeting Resolution No. 20/2022/NQ-ĐHĐCĐ of the 2022 Extraordinary General Shareholders' Meeting dated May 11, 2022 - State Securities Commission Official Letter approving KQPH No. 6254/UBCK-QLCB dated September 19, 2022 - Hanoi Department of Planning and Investment Business Registration Certificate No. 0102005769 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment for the first time on July 31, 2006, and amended for the 20th time on October 5, 2022""





SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

- Sustainable Development Message
- Principles of Sustainable Development
- Sustainability Based on a Strong Culture
- Social Responsibility
- Environmental Protection

Strategic Vision for Sustainable Development

In its development strategy, API consistently upholds responsibility alongside growth, taking sustainable development as its guiding principle. As a project development organization, API not only creates real estate developments but also delivers quality living spaces that add tangible value for customers and the community. The Company understands that every decision impacts not only its customers but also contributes to shaping the quality of life of residents and the socio-economic development of each locality where its projects are present.

Every API project is implemented under the highest commitment to sustainable development and in strict compliance with all applicable standards. However, rather than merely meeting regulatory requirements, the Company proactively elevates quality to create distinctive and groundbreaking value. This is exactly the factor that enables API to maintain a solid competitive position and affirm its lasting value in the market.



Sustainable Development Principles

For Society

Projects with a Serve-Oriented Model, Contributing to Community and Societal Development

API is committed to placing social factors at the heart of its sustainable development strategy in 2024, aiming to create positive and lasting values for the community. We focus on developing real estate projects with modern, eco-friendly infrastructure while prioritizing support for local communities through job creation, improving living standards, and promoting education. API invests in people through competitive

welfare policies, specialized training programs, and charitable activities such as disaster relief, healthcare support, and education. API's social responsibility not only contributes to improving the quality of life but also builds strong trust between the company and the community.



For Employees

Salary and Benefits System that Binds Employees

View the salary and benefits system as a key factor in fostering employee engagement and motivation.

attractive benefits such as comprehensive health insurance, annual vacation policies, and support for training and career development. The goal is to create motivation for employees to contribute long-term and build a strong and sustainable API together.

The company continues to maintain a competitive salary and bonus policy, adjusting based on market surveys to ensure fairness and transparency. At the same time, API focuses on offering

A Dynamic and Professional Working Environment

In 2025, with the positive recovery of the economy, API continues to show appreciation for the contributions of its employees, viewing this as a core element in its sustainable development strategy. The company not only maintains but also improves its salary, bonus, and benefits policies, ensuring competitive income that includes salaries, performance bonuses, allowances, and extended benefits. Social

insurance, health insurance, unemployment benefits, and voluntary insurance packages are also fully implemented. Notably, API has strengthened its policies to care for employees' families, promoting stronger bonds and collaboration between the company and its workforce, creating a solid foundation for mutual development.



Sustainable Development Principles

For Employees

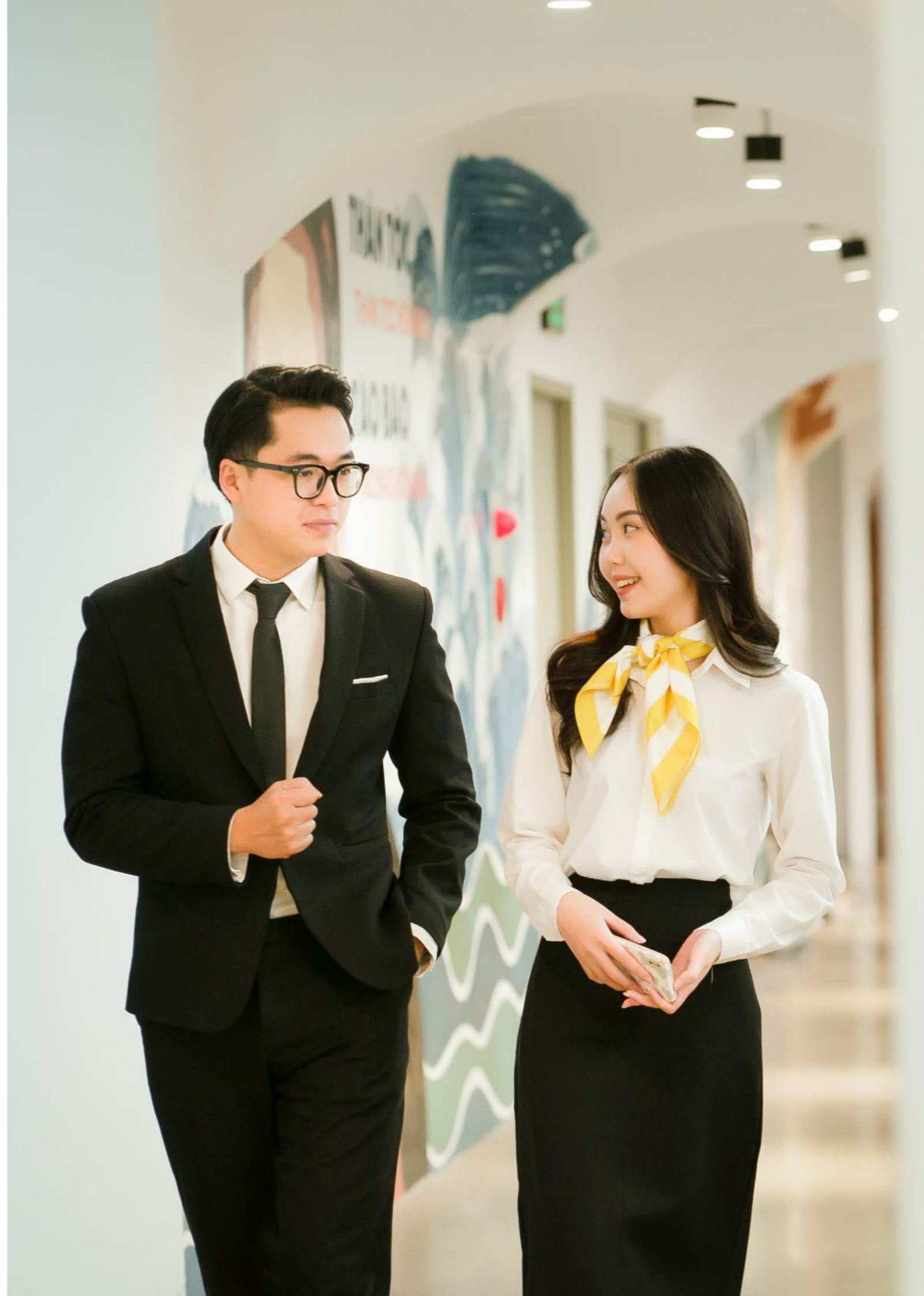
A Dynamic and Professional Working Environment

In 2025, with the positive recovery of the economy, API continues to show appreciation for the contributions of its employees, viewing this as a core element in its sustainable development strategy. The company not only maintains but also improves its salary, bonus, and benefits policies, ensuring competitive income that includes salaries, performance bonuses, allowances, and extended benefits. Social

insurance, health insurance, unemployment benefits, and voluntary insurance packages are also fully implemented. Notably, API has strengthened its policies to care for employees' families, promoting stronger bonds and collaboration between the company and its workforce, creating a solid foundation for mutual development.

BẢNG CƠ CẤU NGƯỜI LAO ĐỘNG BÌNH QUÂN TRONG CÔNG TY

S/N	Labor classification	2024	2025
I	Qualification	52	48
1	Postgraduate education	5	5
2	Bachelor's degree	40	39
3	College	2	2
4	Intermediate level	5	4
II	Level of attachment	52	52
1	Regular labor	52	52
2	Temporary labor	0	0



Sustainable Development Principles



For Employees

Training, Salary, and Benefits Policies

"API Vietnam continuously improves its management system, operations, and organizational structure to meet the demands of development and integration. The company aims to build a governance and operational framework aligned with international standards, enhancing management efficiency, strengthening competitiveness, and establishing a solid foundation for expansion and global integration.

API Vietnam's key leadership team, including the Board of Directors and the Executive Board, possesses extensive experience in managing real estate projects and business development. The

combination of practical experience and modern management thinking has enabled API Vietnam to remain resilient on its growth journey.

Additionally, the company brings together a highly qualified management team, with many holding postgraduate degrees, extensive experience, and deep market insights. With dedication and commitment, this team plays a crucial role in driving API Vietnam toward remarkable achievements over the years.

For Employees

Human Resource Policies

All employees currently working at the Company have signed labor contracts and are guaranteed full benefits according to legal regulations.

- The Company is fully committed to not employing underage workers or using forced labor.
- We have created a dynamic, professional working environment with an open space that allows API employees to maximize their individual capabilities, foster teamwork, and encourage creative, effective ideas towards the goal of sustainable development for the company.
- In response to the continuous change and

development at API, the Company constantly improves and updates its human resource policies, providing opportunities for employees to enhance their professional skills, develop their careers, and attract and retain talent, contributing to the strong growth of API in the future.

- The Company focuses on improving welfare benefits, enhancing compensation policies, and ensuring a competitive salary system in the market, which also serves as a strong motivation to drive business performance.

AVERAGE INCOME TABLE OF EMPLOYEES OVER THE YEARS

Items	2024	2025
Average income	26,800,000	32,201,613



Comprehensive Health Care Program for Employees

API creates a comprehensive welfare ecosystem and in-depth training roadmap to optimize

Vacation and Team Building Policy: The company organizes annual vacation programs and team-building activities for all employees. Employees are entitled to an annual vacation allowance to experience wellness, dining, and entertainment services at the company's resort projects with their colleagues and family.

- **Comprehensive Health Care Program:** Annually, API organizes regular health check-ups for employees at reputable medical facilities. The company conducts activities and enhances communication to raise awareness about the importance of health, encouraging employees to adopt a healthy lifestyle with a positive mindset, proper nutrition, and physical fitness.

- Implementation of free classes such as Yoga, Zumba, and sports clubs like table tennis, badminton, running, etc. (with accompanying photos from the classes).

- Employees are encouraged to spend at least 30 minutes per day on physical activity, with the time spent counted as working hours. Employees who regularly exercise are granted benefits such as leaving early or arriving late.

- The company organizes meditation talks and sessions to help employees improve their mental health and enhance work-life balance.



Training & Development

API always focuses on internal training, encouraging departments to develop appropriate training plans and programs aligned with their field of activity to improve quality and develop human resources. With a minimum training duration of 48 hours per year, the programs not only help employees understand their tasks, improve their interaction skills but also identify and prevent potential risks in the workplace. This is a core element in the company's development strategy and creates a platform for sharing experiences and knowledge among employees towards a common goal. Additionally, API encourages employees to participate in specialized courses to enhance professional skills, effectively serving their work, such as knowledge of construction, finance and accounting, administration and human resources, marketing and

sales, and customer service skills. To spread the company's policies and directions to all employees, API also implements various corporate culture programs, creating opportunities for the leadership team to listen to feedback from departments and individuals. Through these activities, the company not only promotes team spirit but also collaboratively builds a "Philosophy" and set of enlightenment indicators, aiming towards the mission of serving society and achieving great goals in the future.

For Customers

Product Quality that Ensures Brand Reputation

With the pioneering mindset of the company, API consistently demonstrates its commitment as a responsible investor, aligning the interests of the business with those of the community. Every new land and market API enters follows a common goal: to avoid producing cookie-cutter industrial products but instead to innovate and create unique concept-driven projects. These developments aim to be iconic landmarks, blending market trends, the investment capacity of customers, and the celebration of local cultural beauty.

The projects are developed professionally, with the involvement of outstanding architects, leading contractors, and top-tier consulting and management firms. The goal is to create a diverse ecosystem, offering a full range of services that provide value to customers, in line with the local tourism development strategy.



For Partners



Supply Chain Management

API continues to build and refine a sustainable supply chain, aiming to maintain long-term and effective strategic partnerships with suppliers. The company's policy focuses on bulk purchasing, ensuring stable prices and continuity of supply. In 2024, API continues to implement initiatives to promote sustainable procurement, including the selection of green, environmentally friendly materials and the application of renewable energy to minimize environmental impact.

API's procurement policy not only prioritizes sourcing directly and in large quantities, but also develops and applies a framework for evaluating strategic suppliers, ensuring criteria for sustainability, environmental protection, and social responsibility requirements. This framework is designed based on surveys and consultations with suppliers, while complying with legal standards on labor and workers' rights. API also focuses on developing and seeking new, green, and sustainable materials to optimize the sustainable supply chain for the future.

Sustainable Development

API always respects and emphasizes the spirit of cooperation and mutual development with its partners. The company believes that fulfilling commitments in agreements and maintaining trust with partners is the solid foundation for the growth of collaboration between the investor and its partners.

Sustainability

starts with **a strong culture**

01

The
flat world
work



At API, all information is made public and transparent to every member of the company. Regardless of position or department, everyone is treated equally and is encouraged to fully express and contribute their abilities, knowledge, and passion.

02

Buddhism as Our
Management
Philosophy



API believes that every effort and change made by each member of the Company must originate from within the individual. Drawing from the philosophy of meditation in Buddhism, we believe that happiness and inner peace, along with a deep focus on each small task, are the keys to unlocking the doors of success in life.

Sustainability

starts with **a strong culture**

03

Reading Culture



With the belief that knowledge is power, API encourages a culture of reading and sharing. In API's offices, there are always bookshelves with a diverse range of books: business books, architecture and urban planning books, cultural books, Buddhist philosophy books... and especially the works of Zen master Thich Nhat Hanh, available for employees or clients to read. Every month, employees are encouraged to read and review at least one book based on recommendations or personal interests,

and submit their review along with the final week's report of the month. This way, even the most reluctant reader will have read at least 12 books in a year. This is a valuable cultural practice that helps enhance knowledge, thinking, and cultural depth among employees, encouraging a positive and proactive lifestyle. Employees are also encouraged to share their favorite books at free talk sessions for all staff.

04

Talk Soul



One of the oldest activities, considered the cornerstone of building API's culture. Held after the afternoon exercise session, Afternoon Talk is a place where employees can share and exchange personal experiences, interesting life stories, and discuss issues that require collective feedback and ideas. Afternoon Talk is also where managers share company activities and ongoing projects, allowing employees to gain a comprehensive understanding of the company. In addition, managers can also share their experiences and work skills, helping employees learn, improve their

expertise, and adopt more effective work methods to increase productivity. After the free talk session, all employees place their hands on their left chest and recite the Oath. It can be said that the combination of exercise, Afternoon Talk, and the Oath ceremony is the most impressive trio internal activity for new employees, creating an impression of a flat, open, youthful, and truly unique work environment.

Social Responsibility

APS continuously creates social value by enhancing its social activities, thereby contributing to building a responsible corporate image and better meeting the needs and expectations of its customers.



TOWARDS OUR BELOVED CENTRAL REGION

The "Towards Central Vietnam" project has completed its journey of delivering love in four provinces: Dak Lak, Lam Dong, Gia Lai, and Khanh Hoa; meanwhile, APS's charitable convoy in Hue continues its journey, carrying the mission of sharing and connecting.

Each stop left behind special emotions, but ultimately, it was a feeling of happiness in giving, in spreading the spirit of mutual

support and solidarity with the people during their most difficult times.

Through this charitable program, APS hopes to contribute to alleviating the losses caused by natural disasters, providing motivation for flood victims to stabilize their lives, gradually restore their livelihoods, and confidently look towards the future.



NURTURING GREEN SEEDS BORDER - STEADY STEPS TOWARDS THE FUTURE



The Khai Tri Foundation was established with the mission of accompanying and supporting students in the beloved border regions of our country. Over the past four years, with the joint efforts of sponsors and benefactors, the Foundation has implemented the "Nurturing Green Seeds in the Border Region - Stepping Towards the Future" model, mobilizing nearly 500 million VND in support. This funding has provided timely assistance to disadvantaged students, helping them stay in

school, nurture their dreams of learning, and contribute to maintaining stability and sustainable development in the border areas of our country.

The "Nurturing Green Seeds in the Border Region - Stepping Towards the Future" project has been recognized by the Central Propaganda and Mass Mobilization Department and various levels of government agencies as a model of learning and following the ideology, ethics, and style of Ho Chi Minh.



ACTIVITIES RELEASE OF ANIMALS

As part of its corporate social responsibility programs, APS regularly organizes monthly animal release activities as a practical commitment to environmental protection and ecological balance.

This activity not only contributes to biological conservation and raises awareness about respecting and preserving nature, but also demonstrates the company's commitment to sustainable development and humanistic values. Through this program, APS aims to spread a spirit of community responsibility, encourage a virtuous lifestyle, and promote environmental awareness within the company and among stakeholders.

Beyond its social significance, the animal release activity also provides an opportunity for employees to participate in positive collective activities, contributing to a balanced mental life, strengthening internal cohesion, and building a corporate culture focused on sharing and sustainability.

APS recognizes that social responsibility is not only a duty but also an integral part of its long-term development strategy, where business growth goes hand in hand with responsibility towards the community and the environment.

Environmental Protection

Environmental Impact Assessment



01

Direct Economic Impact

CONTRIBUTION TO THE STATE BUDGET OF

5.5
BILLION VND



CONTRIBUTION TO THE DEVELOPMENT OF REAL ESTATE

API prioritizes economic efficiency as the core of its development strategy, aiming to create sustainable value for the community and contribute to addressing urban planning and development challenges. In 2025, API's business activities continue to be affected by macroeconomic fluctuations both domestically and internationally. The real estate market has yet to show strong signs of recovery, while newly enacted laws require time to regulate and stabilize the industry. Despite these challenges, API remains committed to its long-term

strategy, focusing on the mid-to-high-end real estate segment with three key product lines: Urban Real Estate, Urban Tourism Real Estate, and Industrial Real Estate. By proactively adopting effective management and business practices in line with domestic and international standards, API is steadily building a sustainable growth foundation, ensuring long-term business efficiency."

CONTRIBUTION TO THE STATE BUDGET

API always prioritizes fully complying with tax obligations and contributions to the State Budget. In 2025, the taxes and contributions the Company must pay to the State are 5,5 billion VND.

02

Indirect economic impact

CREATING HUNDREDS OF THOUSANDS OF STABLE JOB OPPORTUNITIES TO STIMULATE THE ECONOMY.

API continuously invests in human resource development, considering it a core factor in driving sustainable growth. With an increasingly strong workforce, API focuses on enhancing labor quality by improving the working environment, implementing specialized training programs, and equipping employees with essential knowledge and skills.

Additionally, API employees have the opportunity to access and apply advanced technologies in a professional and modern work environment. A well-structured training policy is systematically implemented across the entire organization, not only strengthening internal capabilities but also contributing to improving the overall quality of the labor force nationwide.

DEVELOPING TOURISM AT THE LOCAL LEVEL

API's projects are strategically located in regions with high tourism potential, including Bac Ninh, Bac Giang, Lang Son, Mui Ne, and Phu Yen, among others. With the goal of elevating Vietnam's hospitality sector, API has been developing iconic landmarks that serve as ideal destinations

for relaxation and attract tourists year-round. These projects not only bring a fresh experience to both domestic and international travelers but also cater to the growing demand for premium resorts, create job opportunities, and contribute to the development of local tourism.

IMPROVING PRODUCT AND SERVICE QUALITY, ENHANCING INTERNATIONAL INTEGRATION CAPABILITIES.

In its business operations, API not only strictly complies with all government regulations on business activities and related legal requirements but also actively pioneers the development of new products in the real estate market. API is a domestic investor leading the way in developing a chain of premium hotels under the "affordable luxury" concept. The company emphasizes a shared economic model that benefits customers, creating high-end products while ensuring that apartment values remain reasonable and accessible to most Vietnamese households. With a commitment to distinctive design

that respects and celebrates local cultural identities, API's projects consistently receive praise for their uniqueness and meticulous attention to detail. Despite maintaining an honest approach to real estate valuation, API delivers well-crafted products that stand out in the market. Driven by a deep appreciation for culture, tradition, and heritage, API continues to expand meaningful initiatives, including building creative playgrounds for children and launching wellness projects that utilize natural minerals and the latest technologies to improve public health.

Compliance with environmental protection

Good control of energy use and consumption.

We understand that monitoring the use of energy resources, natural resources, applying technology to minimize environmental impacts, and implementing climate change adaptation activities are small but essential actions to protect the community's shared environment. To better control energy consumption during operations, API has been tracking electricity and fuel consumption monthly and raising awareness about energy saving among employees.

Recognizing the impacts of climate change and human activities on the environment, API has strengthened internal communication to enhance environmental awareness among staff through energy-saving measures at the

headquarters and branches across the system. Additionally, we have invested in IT technology to digitize operations and reduce paper waste.

Regarding the workspace, API offices are designed with windows that can be opened and equipped with shading systems to ensure natural ventilation, natural lighting, and limit heat buildup when necessary, reducing solar radiation effects and preventing heat loss when air conditioning is in use. During office renovation projects, API requires contractors to provide solutions to mitigate temperature increases caused by the greenhouse effect from large glass areas or predominantly glass enclosures. Recognizing that areas in the office not

in use or unoccupied would lead to unnecessary electricity consumption, API has installed sensors in some areas such as corridors and restrooms at the headquarters. The sensors help manage electricity and water by turning them off when not needed. In office buildings, major energy consumers include air conditioning systems, supporting devices (pumps, fans), lighting systems, office equipment, elevators, and office devices. Thus, optimizing energy use through devices is a significant potential for energy savings in buildings. API's projects are always analyzed and forecasted for their environmental impacts, with protective measures put in place from the beginning.

- Air conditioning and air purifiers

Regular maintenance and servicing of machinery and equipment. Maintain office temperature at 25 – 27°C and average humidity. Turn off all air conditioning systems after 7:00 PM.

- Lighting systems:

Replace low-efficiency lighting systems (incandescent bulbs, fluorescent lamps with magnetic ballasts) with energy-efficient lighting equipment (energy-saving compact bulbs, electronic ballasts). For outdoor lighting, control switches automatically based on time or

environmental brightness.

- Monitoring and controlling wastewater and domestic water:

API has been using centralized clean water for consumption and business operations, discharging wastewater into water sources according to regulations, and implementing measures to reduce wastewater pollution levels such as dredging, cleaning septic tanks, and sterilizing with chlorine B, ensuring wastewater meets environmental standards.

For wastewater: Signage is placed to guide water use and waste disposal in restroom areas. Employees are encouraged to keep the sink areas clean to avoid pipe blockages. Slogans are placed in areas like faucets, sinks, toilets, and water dispensers to promote water conservation.

For exhaust gases: Collective activities are organized, and staff participate in tree-planting initiatives to reduce emissions in areas where API operates. Dedicated areas for office equipment with significant emissions, such as printers and fax machines, are set up, with air treatment systems in place.

Environmental protection at projects and construction sites

API recognizes that implementing environmental protection measures and environmental management methods at its projects and construction sites is essential and must be implemented from the start of the project, including: Building an environmental management system, construction noise management, and construction material pollution management...





CONSOLIDATED BALANCE SHEET

For the financial year ended 31 December 2024

Unit of measurement: VND

ASSETS		Code	2025	2024
A-	CURRENT ASSETS	100	1,573,432,962,668	1,650,383,881,691
I.	Cash and cash equivalents	110	70,779,225,326	119,293,475,919
1	Cash	111	30,779,225,326	34,293,475,919
2	Cash equivalents	112	40,000,000,000	85,000,000,000
II.	Short-term financial investments	120	252,065,250,421	225,584,935,971
1	Trading securities	121	6,764,115,000	6,764,115,000
2	Provision for decline in value of trading securities	122	(4,904,276,857)	(5,054,591,307)
3	Held-to-maturity investments	123	250,205,412,278	223,875,412,278
III.	Short-term receivables	130	413,577,164,591	432,911,250,520
1	Short-term trade receivables	131	180,278,566,275	117,919,403,567
2	Short-term prepayments to suppliers	132	37,113,060,659	13,043,530,636
3	Short-term loan receivables	135	8,149,290,000	103,866,500,000
4	Other short-term receivables	136	194,745,777,523	202,796,722,078
5	Provision for doubtful short-term receivables	137	(6,709,529,866)	(4,714,905,761)
IV.	Inventories	140	804,474,237,479	835,165,421,387
1	Inventories	141	804,474,237,479	835,165,421,387
2	Provision for inventory devaluation	149	-	-
V.	Other current assets	150	32,537,084,851	37,428,797,894
1	Short-term prepaid expenses	151	16,956,261,132	16,909,351,489
2	Deductible value-added tax	152	14,314,504,266	18,288,902,802
3	Taxes and other receivables from the State	153	1,266,319,453	2,230,543,603

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONTINUED)

For the financial year ended 31 December 2024

Unit of measurement: VND

ASSETS		Code	2025	2024
B-	NON-CURRENT ASSETS	200	621,767,375,688	519,198,779,196
I.	Long-term receivables	210	90,778,520,305	90,310,765,010
1	Long-term trade receivables	211	5,865,791,413	10,277,562,197
2	Long-term prepayments to suppliers	212	-	-
3	Capital allocated to subsidiaries/affiliated units	213	-	-
4	Long-term intra-company receivables	214	-	-
5	Long-term loan receivables	215	-	-
6	Other long-term receivables	216	84,912,728,892	80,033,202,813
7	Provision for doubtful long-term receivables	219	-	-
II.	Fixed assets	220	22,730,591,188	16,936,410,272
1	Tangible fixed assets	221	22,469,908,813	16,839,233,842
	Original cost	222	36,767,441,814	28,998,498,277
	Accumulated depreciation	223	(14,297,533,001)	(12,159,264,435)
2	Finance lease fixed assets	224	-	-
	Original cost	225	-	-
	Accumulated depreciation	226	-	-
3	Intangible fixed assets	227	260,682,375	97,176,430
	Original cost	228	673,304,000	449,728,000
	Accumulated amortization	229	(412,621,625)	(352,551,570)
III.	Investment properties	230	168,159,302,500	234,660,811,747
	Original cost	231	182,210,385,042	247,051,384,582
	Accumulated amortization	232	(14,051,082,542)	-12,390,572,835
IV.	Long-term work-in-progress assets	240	62,613,399,865	66,898,639,208
1	Long-term unfinished production and business costs	241	-	-
2	Unfinished construction-in-progress costs	242	62,613,399,865	66,898,639,208
V.	Long-term financial investments	250	262,604,345,365	86,555,949,563
1	Investments in subsidiaries	251	-	-
2	Investments in joint ventures and associates	252	258,052,805,365	86,555,949,563
3	Equity investments in other entities	253	14,051,540,000	9,500,000,000
4	Provision for long-term financial investments	254	(9,500,000,000)	-9,500,000,000
5	Held-to-maturity investments	255	-	-
VI.	Other non-current assets	260	14,881,216,465	23,836,203,396
1	Long-term prepaid expenses	261	12,759,152,069	23,836,203,396
2	Deferred income tax assets	262	-	-
3	Long-term equipment, materials, and spare parts	263	-	-
4	Other non-current assets	268	-	-
5	Goodwill	269	2,122,064,396	-
	TOTAL ASSETS	270	2,195,200,338,356	2,169,582,660,887

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONTINUED)

For the financial year ended 31 December 2024

Unit of measurement: VND

RESOURCES		Code	2025	2024
C -	LIABILITIES	300	1,268,821,178,421	1,260,248,616,456
I.	Short-term liabilities	310	1,132,929,638,714	1,077,970,454,432
1	Short-term trade payables	311	77,193,307,629	87,858,463,095
2	Short-term advances from customers	312	51,159,039,615	121,769,082,210
3	Taxes and amounts payable to the State	313	4,680,986,126	524,356,231
4	Payables to employees	314	3,317,237,514	2,337,463,239
5	Short-term accrued expenses	315	164,223,396,031	152,624,267,268
6	Short-term intra-company payables	316	-	-
7	Payables according to construction contract progress	317	-	-
8	Short-term unearned revenue	318	46,363,636	-
9	Other short-term payables	319	156,362,068,501	155,064,542,162
10	Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	675,849,249,766	557,694,290,331
11	Short-term provisions	321	-	-
12	Bonus and welfare fund	322	97,989,896	97,989,896
II.	Long-term liabilities	330	135,891,539,707	182,278,162,024
1	Long-term trade payables	331	-	-
2	Long-term advances from customers	332	-	-
3	Long-term accrued expenses	333	-	-
4	Intra-company payables on business capital	334	-	-
5	Other long-term intra-company payables	335	-	-
6	Long-term unearned revenue	336	-	-
7	Other long-term payables	337	46,018,404,475	45,935,397,112
8	Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	80,861,100,000	128,534,000,000
9	Convertible bonds	339	-	-
10	Preferred shares	340	-	-
11	Deferred income tax liabilities	341	9,012,035,232	7,808,764,912
12	Long-term provisions	342	-	-
13	Science and technology development fund	343	-	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONTINUED)

For the financial year ended 31 December 2024

Unit of measurement: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Năm nay	Năm trước
D -	OWNERS' EQUITY	400	926,379,159,935	909,334,044,431
I.	Owners' equity	410	926,379,159,935	909,334,044,431
1	Capital contribution	411	840,839,760,000	840,839,760,000
-	Ordinary shares	411a	840,839,760,000	840,839,760,000
-	Preferred shares	411b	-	-
2	Share premium	412	-	-
3	Convertible bond options	413	-	-
4	Other owners' capital	414	-	-
5	Treasury shares	415	-	-
6	Revaluation surplus of assets	416	-	-
7	Foreign exchange differences	417	-	-
8	Development investment fund	418	-	-
9	Enterprise restructuring support fund	419	-	-
10	Other funds under owners' equity	420	-	-
11	Undistributed post-tax profit	421	52,202,081,979	43,526,456,028
-	Accumulated undistributed post-tax profit up to the previous period-end	421a	43,526,456,028	65,802,194,996
-	Undistributed post-tax profit for the current period	421b	8,675,625,951	-22,275,738,968
12	Capital investment fund for construction	422	-	-
13	Non-controlling interests	429	33,337,317,956	24,967,828,403
II.	Other funds and funding sources	430	-	-
1	Funding sources	431	-	-
2	Funding sources formed from fixed assets	432	-	-
	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY	440	2,195,200,338,356	2,169,582,660,887

Người lập biểu


Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng


Trần Thúy Hà

Ngày 29 tháng 04 năm 2026

 Tổng giám đốc
 Nguyễn Phương Dung

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the financial year ended 31 December 2024

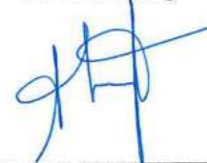
ITEMS		Code	2025	2024
1	Revenue from sales of goods and services	1	266,995,747,745	209,580,465,103
2	Deductions from revenue	2	2,777,778	0
3	Net revenue from sales of goods and services	10	266,992,969,967	209,580,465,103
4	Cost of goods sold	11	151,771,710,090	133,987,687,133
5	Gross profit from sales of goods and services	20	115,221,259,877	75,592,777,970
6	Financial income	21	24,430,763,130	25,073,635,297
7	Including: Interest expense	22	52,377,597,348	58,058,128,399
		23	50,060,182,319	51,744,930,032
8	Share of profit or loss in joint ventures and associates	24	(10,773,304,198)	(2,325,008,361)
9	Selling expenses	25	27,652,390,692	24,837,556,967
10	General and administrative expenses	26	34,938,250,862	32,494,227,304
11	Net profit from business activities	30	13,910,479,907	(17,048,507,764)
12	Other income	31	2,796,851,412	4,773,891,186
13	Other expenses	32	3,480,974,848	3,028,809,286
14	Other profit	40	(684,123,436)	1,745,081,900
15	Total accounting profit before tax	50	13,226,356,471	(15,303,425,864)
16	Current corporate income tax expense	51	4,532,790,137	1,307,464,654
17	Deferred corporate income tax expense	52	1,203,270,320	5,546,719,117
18	Profit after corporate income tax	60	7,490,296,014	(22,157,609,635)
19	Profit after tax attributable to the parent company	61	8,675,625,951	(22,275,738,968)
20	Profit after tax attributable to non-controlling interests	62	(1,185,329,937)	118,129,333
21	Basic earnings per share	70	103	(265)
22	Diluted earnings per share	71	103	(265)

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng



Trần Thúy Hà



Nguyễn Phương Dung

Ngày 29 tháng 04 năm 2026

CONSOLIDATED CASHFLOW STATEMENT

For the financial year ended 31 December 2024

ITEMS		Code	2025	2024
I.	Cash flows from operation activities			
1	Profit before tax	1	13,226,356,471	(15,303,425,864)
2	Adjustments for:			
-	Depreciation of fixed assets and investment properties	2	6,417,862,247	8,208,019,101
-	Provisions	3	1,994,624,105	3,886,476,800
-	Foreign exchange gains/losses from revaluation of monetary items denominated in foreign currencies	4	-	-
-	Gains/losses from investment activities	5	(24,430,598,130)	(25,073,635,297)
-	Interest expenses	6	50,060,182,319	51,744,930,032
-	Other adjustments	7	-	-
3	Profit from operating activities before changes in working capital	8	47,268,427,012	23,462,364,772
-	Increase/decrease in receivables	9	(41,200,002,986)	26,649,538,754
-	Increase/decrease in inventories	10	118,367,104,284	79,711,574,584
-	Increase/decrease in payables	11	(49,990,150,897)	(97,247,985,919)
-	Increase/decrease in prepaid expenses	12	11,030,141,684	14,768,528,021
-	Increase/decrease in trading securities	13	-	-
-	Interest paid	14	(31,956,535,952)	(34,141,028,930)
-	Corporate income tax paid	15	(2,263,119,833)	(5,528,131,824)
-	Other cash receipts from operating activities	16	802,017,333	-
-	Other cash payments for operating activities	17	(612,458,976)	-
	Net cash flows from operating activities	20	51,445,421,669	7,674,859,458
II.	Cash flows from investing activities			
1	Cash payments for purchases and construction of fixed assets and other long-term assets	21	(3,363,454,469)	(57,000,000)
2	Cash receipts from disposal and sale of fixed assets and other long-term assets	22	-	-
3	Cash payments for loans and purchases of debt instruments of other entities	23	(199,081,336,223)	(119,830,000,000)
4	Cash receipts from loan recoveries and re-sale of debt instruments of other entities	24	232,147,817,809	167,350,000,000
5	Cash payments for equity investments in other entities	25	(220,867,597,901)	-
6	Cash receipts from recovered equity investments in other entities	26	5,094,266,040	-
7	Cash receipts from loan interest, dividends, and profit distributions	27	12,908,573,047	15,499,567,131
	Net cash flows from investing activities	30	(173,161,731,697)	62,962,567,131

CONSOLIDATED CASHFLOW STATEMENT (CONTINUED)

For the financial year ended 31 December 2024

ITEMS		Code	2025	2024
III.	Cash flows from financing activities			
1	Proceeds from share issuance and capital contributions from owners	31	2,720,000,000	-
2	Payments for capital returns to owners, repurchase of issued shares	32	-	-
3	Proceeds from borrowings	33	356,917,172,041	336,398,352,370
4	Repayment of principal on borrowings	34	(286,435,112,606)	(350,361,790,366)
5	Repayment of principal on finance leases	35	-	-
6	Dividends and profits paid to owners	36	-	-
	Net cash flows from financing activities	40	73,202,059,435	(13,963,437,996)
	Net cash flows for the year	50	(48,514,250,593)	56,673,988,593
	Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents	61	-	-
	Cash and cash equivalents at the end of the year	70	70,779,225,326	119,293,475,919

Người lập biểu


Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng


Trần Thúy Hà




Nguyễn Phương Dung