

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

Số: 63./2026/CV-API

(V/v: giải trình BCTC kiểm toán riêng 2025)

Hà Nội, ngày 12 tháng 05 năm 2026

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố

- Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương được lập ngày 31/12/2025, bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ (PP gián tiếp), Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

Căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng năm 2025 được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng Q4/2025 của Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương.

Công ty Cổ Phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương xin giải trình về trường hợp lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Tăng/giảm	Tỷ lệ
Doanh thu hoạt động tài chính	13.640.808.766	13.640.799.474	9.292	0,00%
Chi phí tài chính	37.103.736.466	32.886.862.095	4.216.874.371	12,82%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	24.063.265.762	22.068.641.105	1.994.624.105	9,04%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	10.979.573.935	17.191.063.119	(6.211.489.184)	(36,13%)

Nguyên nhân chênh lệch số liệu Báo cáo tài chính riêng trước và sau kiểm toán như sau:

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng **9.292 đồng** do ghi nhận bổ sung lãi tiền gửi T12/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương- trước đó chưa được hạch toán đầy đủ.
- Chi phí tài chính tăng **4.216.874.371 đồng** do trích lập bổ sung khoản đầu tư vào Công ty con- Công ty Cổ Phần Đầu tư Apec Túc Duyên.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng **1.994.624.105 đồng** do trích lập bổ sung khoản phải thu về hợp tác với Công ty TNHH Xử lý Môi Trường Từ Sơn.

- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm **6.211.489.184 đồng**, chủ yếu do ghi nhận tăng chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp.

3. Giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ Báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với Báo cáo cùng kỳ năm trước:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(14.211.880.702)	10.979.573.935

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính Công ty mẹ chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ năm ngoái nguyên nhân do Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ phát sinh từ việc bàn giao và bán mới dự án Aqua Park Bắc Giang, dự án Apec Mandala Phú Yên và dự án Apec Royal Park Huế trong năm dẫn đến chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2025 với báo cáo cùng kỳ năm 2024.

4. Giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo lãi, chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này

Do thuận lợi từ thị trường Bất động sản trong năm 2025, Công ty thực hiện triển khai bán hàng và ghi nhận doanh thu từ các dự án của Công ty, dẫn đến kết quả kinh doanh của năm 2025 trên báo cáo tài chính riêng có lãi.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 12/05/2026 tại đường dẫn www.apeci.com.vn

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

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu:

NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung

**ASIA PACIFIC INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**

No: 63./2026/CV-API
(Re: Explanation of the 2025 Separate
Audited Financial Statements)

**Socialist Republic of Vietnam
Independence - Freedom – Happiness**

Ha Noi, May 12, 2026

PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE - FINANCIAL REPORT

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

1. Name of the organization: ASIA PACIFIC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

- Stock code: API
- Address: 3rd floor, Grand Plaza building, 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City.
- Tel: 024.3573.1983

2. Explanation content:

1. The separate audited financial statements for the year 2025 of Asia-Pacific Investment Joint Stock Company, for the operating period from January 1, 2025 to December 31, 2025, were prepared on December 31, 2025, including: the Balance Sheet, Income Statement, Cash Flow Statement (indirect method), and Notes to the Financial Statements.

2. Explanation of the variance in profit after tax during the reporting period before and after the audit of 5% or more, resulting in a change from loss to profit

Based on the separate audited financial statements for 2025 and the separate financial statements for Q4/2025 of Asia-Pacific Investment Joint Stock Company.

Asia-Pacific Investment Joint Stock Company would like to provide an explanation regarding the variance in profit after tax during the reporting period before and after the audit, specifically as follows:

Target	Audited	Pre Audited	Increase/Decrease	Proportion
Financial income	13.640.808.766	13.640.799.474	9.292	0,00%
Financial expenses	37.103.736.466	32.886.862.095	4.216.874.371	12,82%
General and administrative expenses	24.063.265.762	22.068.641.105	1.994.624.105	9,04%
Profit after corporate income tax	10.979.573.935	17.191.063.119	(6.211.489.184)	(36,13%)

The reasons for the discrepancies in the separate financial statement figures before and after the audit are as follows:

- Financial income increased by VND 9,292 due to the additional recognition of deposit interest for December 2025 from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank), which had not previously been fully recorded.
 - Financial expenses increased by VND 4,216,874,371 due to the additional provision for the investment in the subsidiary, Apec Tuc Duyen Investment Joint Stock Company.
 - Administrative expenses increased by VND 1,994,624,105 due to the additional provision for receivables related to cooperation with Tu Son Environmental Treatment Co., Ltd.
 - Profit after corporate income tax decreased by VND 6,211,489,184, mainly due to the increase in financial expenses and administrative expenses.
3. Explanation of the change in profit after corporate income tax in the Income Statement for the reporting period by 10% or more compared to the same period of the previous year:

Items	2024	2025
Profit after corporate income tax	(14.211.880.702)	10.979.573.935

The profit after corporate income tax in the parent company's financial statements increased by more than 10% compared to the same period last year. The reason was that revenue from sales and service provision arose from the handover and new sales of the Aqua Park Bac Giang project, Apec Mandala Phu Yen project, and Apec Royal Park Hue project during the year, resulting in a difference in profit after tax for 2025 compared to the corresponding report for 2024.

4. Explanation of profit after tax in the reporting period showing a profit, changing from a loss in the same period of the previous year to a profit in the current period

Due to favorable conditions in the real estate market in 2025, the Company carried out sales activities and recognized revenue from its projects, resulting in profitable business results in the separate financial statements for 2025.

3. **This information was disclosed on the Company's website on May 12, 2026 at: www.apcci.com.vn**

We hereby commit that the information disclosed above is true and accurate, and we take full legal responsibility for the contents of the disclosed information.

Recipients:

- As stated above
- Save

Representative of the organization



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung