

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán Việt Nam

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Ủy ban chứng khoán Nhà nước

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Đầu Tư Châu Á- Thái Bình Dương thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính bán niên (BCTC) Năm 2026 với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, các Sở giao dịch chứng khoán như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
 - Mã chứng khoán: API
 - Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
 - Điện thoại liên hệ: 024.3577.1983
2. Nội dung thông tin công bố:
 - BCTC bán niên Năm 2026
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 - ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
 - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC bán niên được kiểm toán năm 2026):
 - ☐ Có
 - Không ☒
 - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - ☐ Có
 - Không ☐
 - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC bán niên được kiểm toán năm 2026):
 - ☐ Có
 - Không ☒
 - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - ☐ Có
 - Không ☐
 - + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:
 - ☒ Có
 - Không ☐
 - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

Không ☐

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

☒ Có

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 27/08/2026 tại đường dẫn: <https://apeci.com.vn/>

3. Các giao dịch mua lại doanh nghiệp, bán tài sản (các giao dịch này làm thay đổi hoặc có giá trị đạt tỷ lệ từ 35% tổng tài sản trở lên): Không có

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC;
- Công văn giải trình.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

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



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Phương Dung

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

Số: 128./2026/CV-API
(V/v: CBTTC BCTC bán niên 2026,
Giải trình liên quan đến BCTC)

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 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 công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2026 đã được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương tại ngày 30/06/2026, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ (PP gián tiếp), Thuyết minh Báo cáo tài chính.

- Giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này thay đổi hơn 10% so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Chỉ tiêu	01/01/2026- 30/06/2026	01/01/2025- 30/06/2025	Chênh lệch
<i>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</i>			
- Báo cáo tài chính riêng	-51.119.092.374	2.156.007.651	-53.275.100.025
- Báo cáo tài chính hợp nhất	-54.588.411.091	-504.596.474	-54.083.814.617

Hiện nay, Công ty đang tập trung triển khai một loạt dự án mới (The Parc One, Iconia 85, Royal Park Huế,...), trong đó chi phí xây dựng tăng cao từ cuối năm 2025 đến nửa đầu năm 2026 đã tác động đáng kể đến tổng chi phí của Công ty. Bên cạnh đó, do thị trường bất động sản chưa thuận lợi, Công ty chưa đẩy mạnh việc bán các căn hộ tồn kho tại các dự án khác. Vì vậy, trong khi chi phí hoạt động tăng cao, doanh thu từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ lại giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước, dẫn đến chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ trên Báo cáo tài chính.

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

Trong 6 tháng đầu năm 2026, do thị trường bất động sản tiếp tục diễn biến không thuận lợi, doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ của Công ty giảm mạnh, trong khi chi phí xây dựng và chi phí hoạt động tăng cao. Do đó, lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ bị lỗ 51.119.092.374 đồng trên BCTC riêng và 54.588.411.091 đồng trên BCTC hợp nhất.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/08/2026 tại đường dẫn <https://apeci.com.vn/>

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

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu:

NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung

**APEC INVESTMENT JOINT
STOCK COMPANY**

No: 127/2026/CV-API

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Ha Noi, August 27, 2026.

PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE - FINANCIAL REPORT

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

Pursuant to Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, Asia-Pacific Investment Joint Stock Company hereby discloses the 2026 Interim Financial Statements (FS) to the State Securities Commission and the Stock Exchanges as follows:

1. Name of the organization: Asia Pacific Securities Joint Stock Company

- Stock code: API

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

- Tel: 024.3573.1983

2. Explanation content

- Disclosure of the Audited Interim Financial Statement of 2026

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

☒ Consolidated financial statements (the parent company has subsidiaries);

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

- Cases that require an explanation of the reasons:

+ The auditing organization provides a non-unqualified opinion on the financial statements (for the Audited Interim financial statements of 2026):

☐ Yes

No

☒

The explanation letter in cases of inclusion is as follows:

☐ Yes

No

☐

+ The net profit after tax in the reporting period shows a difference of 5% or more before and after the audit, reversing from a loss to a profit or vice versa (for the audited Interim financial statements of 2026):

☐ Yes

No

☒

The explanation letter in cases of inclusion is as follows:

☐ Yes

No

☐

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

☒ Yes

No ☐

The explanation letter in cases of inclusion is as follows:

☒ Yes

No ☐

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

☒ Yes

No ☐

The explanation letter in cases of inclusion is as follows:

☒ Yes

No ☐

This information has been published on the company's website on August 27, 2026 at the link <https://apeci.com.vn/>

3. **Transactions involving business acquisitions and asset disposals** (transactions that result in a change of, or have a value equal to or exceeding, 35% of total assets): None.

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

Attached documents:

- Financial report
- Explanation letter

Representative of the organization

Legal representative/Authorized person for information disclosure

(Signature, full name, title, company seal)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung

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:

- Separate Financial Statements and Consolidated Financial Statements for the First half of 2026 have been prepared for the operating period from 01/01/2026 to 30/06/2026 of Asia Pacific Investment Joint Stock Company prepared on June 30, 2026, including: the Balance Sheet as of 30 June 2026, the Income Statement, the Cash Flow Statement (Under indirect method) and the Notes to the Financial Statements.

- Explanation of profit after corporate income tax in this period changed by more than 10% compared to the same period last year:

ITEMS	01/01/2026- 30/06/2026	01/01/2025- 30/06/2025	Differential rate
<i>Profit/ (loss) after tax</i>			
<i>Separate Financial Statements</i>	-51.119.092.374	2.156.007.651	-53.275.100.025
<i>Consolidated Financial Statements</i>	-54.588.411.091	-504.596.474	-54.083.814.617

The Company is currently focusing on the implementation of a number of new projects (The Parc One, Iconia 85, Royal Park Hue, etc.). In particular, construction costs have increased significantly from the end of 2025 through the first half of 2026, resulting in a considerable increase in the Company's total costs. In addition, due to unfavorable conditions in the real estate market, the Company has not accelerated the sale of unsold apartments in other projects. Consequently, while operating expenses increased significantly, revenue from the sale of goods and provision of services decreased substantially compared to the same period of the previous year, resulting in a variance of more than 10% compared to the same period of the previous year in the Financial Statements.

- Explanation of the loss in profit after tax for the reporting period:

In the first six months of 2026, due to continued unfavorable conditions in the real estate market, the Company's revenue from the sale of goods and provision of services decreased significantly, while construction costs and operating expenses increased substantially. As a result,

the Company recorded a loss after corporate income tax of VND 51,119,092,374 in the separate Financial Statements and VND 54,588,411,091 in the consolidated Financial Statements.

3. This information has been published on the company's website on August 27, 2026 at the link <https://apeci.com.vn/>.

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

Recipients:

- As stated above;
- Save.

Representative of the organization



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung