

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:

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
 - Mã chứng khoán: API
 - Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
 - Điện thoại liên hệ: 024.3577.1983
- Nội dung thông tin công bố:
 - BCTC 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