

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Ủy ban chứng khoán Nhà nước

- Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Đầu Tư Châu Á- Thái Bình Dương thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Năm 2024 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 Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: 024.3577.1983

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Năm 2024  
☒ 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 được kiểm toán năm 2024):

☒ Có

Không ☐

Văn 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 được kiểm toán năm 2024):

☒ Có

Không ☐

Văn 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 ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



☒ Có

Không ☐

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

☒ Có

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 31/03/2025 tại đường dẫn: <https://apeci.com.vn/>

**3. Các giao dịch mua lại doanh nghiệp, bán tài sản** (các giao dịch này làm thay đổi hoặc có giá trị đạt tỷ lệ từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2024): 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.

#### Đại diện tổ chức

#### Tài liệu đính kèm:

- BCTC;
- Công văn giải trình.

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

Số: 30./2025/CV-API

V/v: CBTTC BCTC Năm 2024 và giải trình liên quan

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

**I. 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 Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ: 024.3577.1983
- Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Phương Dung

**II. Nội dung thông tin công bố**

1. Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất Năm 2024 đã được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 của Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương được lập ngày 31/12/2024, 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.

2. Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo KQKD năm 2024 chênh lệch hơn 10% so với báo cáo cùng kỳ năm trước trên BCTC riêng và BCTC hợp nhất:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Tỷ lệ chênh lệch
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>			
- Báo cáo tài chính riêng	-14.211.880.702	- 48.187.112.561	71%
- Báo cáo tài chính hợp nhất	-22.157.609.635	- 53.815.187.926	59%

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ năm ngoái nguyên nhân do Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ phát sinh từ việc bàn giao và bán mới dự án APEC Aqua Park Bắc Giang trong năm dẫn đến chênh lệch lợi nhuận sau thuế Năm 2024 so với năm trước trên báo cáo riêng và hợp nhất.

**3. Giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ:**

Do ảnh hưởng của giai đoạn 3 quý đầu năm 2024, thị trường bất động sản tại các địa phương chưa thuận lợi. Công ty chưa đẩy mạnh các đợt mở bán dẫn đến kết quả kinh doanh cả năm 2024 trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bị lỗ.

4. Giải trình về việc tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2024:



- Về vấn đề cho vay: Tại ngày 31/12/2024, kiểm toán không có cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi, cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập (nếu có) liên quan đến khoản nợ gốc và nợ lãi cho vay với số tiền phải thu trên báo cáo tài chính riêng là 85.566.500.000 VND và 46.261.014.358 VND và trên BCTC hợp nhất là 103.866.500.000 VND và 47.635.545.865 VND.

Giải trình của Công ty: Liên quan đến khoản cho vay và lãi cho vay các bên liên quan, chúng tôi đánh giá tiềm năng phát triển của các Công ty, các khoản cho vay có hợp đồng và quy định điều khoản về tài sản đảm bảo là các thành phẩm bất động sản từ dự án của các bên đi vay. Trong năm 2024, Công ty cũng đã tích cực thu hồi các khoản công nợ, số dư cuối kỳ đã giảm đáng kể so với số dư tại thời điểm đầu kỳ.

- Về vấn đề tạm ứng: Tại ngày 31/12/2024, số dư tạm ứng cho cán bộ nhân viên để thực hiện triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng là 91.812.534.573 VND. Kiểm toán không đưa ra kết luận về việc liệu các khoản tạm ứng có được sử dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hay không, cũng như không thể đánh giá được khả năng thu hồi hoặc dự phòng tổn thất cần trích lập liên quan đến các số dư này (nếu có).

Giải trình của Công ty: Liên quan đến số dư tạm ứng tại thời điểm 31/12/2024 là khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên đi triển khai các dự án tiềm năng, giải phóng mặt bằng các dự án đang thực hiện. Công ty đang đôn đốc CBNV khẩn trương hoàn thiện hồ sơ hoàn ứng theo đúng quy định.

5. Giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và BCTC hợp nhất chênh lệch trước và sau kiểm toán hơn 5%. Nguyên nhân chủ yếu là do tại thời điểm 31/12/2024, Công ty chúng tôi chưa thu thập được BCTC của các đơn vị liên kết dẫn đến báo cáo tự lập chưa có cơ sở để trích lập các khoản chi phí dự phòng này. Ảnh hưởng đến sự chênh lệch số liệu trên BCTC tự lập so với BCTC đã được kiểm toán.

**III. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31/03/2025 tại đường dẫn <https://apeci.com.vn/>**

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

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu:



**NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Phương Dung*