

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- 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, CTCP Đầu Tư Châu Á- Thái Bình Dương thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2023 với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, các Sở giao dịch chứng khoán như sau:

**1. Tên tổ chức:**

- Mã chứng khoán: API.
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza số 117 đường Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- Điện thoại: 024.3573 0200

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- Báo cáo tài chính năm 2023 theo quy định tại khoản 3 điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

- 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):

- 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):

- 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: 30/03/2024 tại đường dẫn: <http://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 thời gian từ tháng 01/2023 đến thời điểm nay nếu có).**

- Nội dung giao dịch:
- Đối tác giao dịch:
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất):
- Ngày hoàn thành giao dịch:

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.

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



CHỦ TỊCH HĐQT  
*Nguyễn Văn Lý*



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: 166./2023/CV-API

V/v: CBTT BCTC năm 2024 và văn bản giải trình  
liên quan.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương
- Mã chứng khoán: API
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza số 117 đường Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- Điện thoại: 024.3573 0200
- Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Văn Ly
- Nội dung công bố thông tin:

- Báo cáo tài chính công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 của Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương, 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 chênh lệch hơn 10% lợi nhuận sau thuế so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

STT	Chỉ tiêu	BCTC Mẹ			BCTC Hợp nhất		
		Năm 2023	Năm 2022	Tỷ lệ chênh lệch	Năm 2023	Năm 2022	Tỷ lệ chênh lệch
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	200.062.416.867	685.018.070.277	-71%	210.997.766.321	782.603.716.800	-73%
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	17.812.053.373	-		17.812.053.373		
3	Giá vốn hàng bán	130.209.711.138	507.285.741.885	-74%	136.612.796.058	573.442.545.335	-76%
4	Doanh thu tài chính	26.073.957.620	61.514.549.592	-58%	49.206.287.821	114.360.629.989	-57%
5	Chi phí tài chính	63.578.625.194	38.911.524.167	63%	80.986.752.598	59.414.654.337	36%
6	Chi phí bán hàng	23.745.196.692	50.081.419.166	-53%	23.750.196.692	54.672.153.268	-57%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	34.322.091.879	40.767.511.688	-16%	42.436.567.312	56.817.374.590	-25%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	- 43.531.303.789	109.486.422.963	-140%	- 40.906.446.873	152.470.410.244	-127%
9	Lợi nhuận khác	- 4.655.808.772	8.274.062.250	-156%	- 4.849.045.907	- 14.993.905.594	-68%
10	Lợi nhuận trước thuế	- 48.187.112.561	117.760.485.213	-141%	- 45.755.492.780	137.476.504.650	-133%
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	- 48.187.112.561	101.002.932.237	-148%	- 53.815.187.926	121.282.006.313	-144%

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 giảm so với cùng kỳ năm 2022 là do năm 2023 thị trường bất động sản không thuận lợi khiến cho nguồn cầu giảm sút, công ty không đẩy mạnh các đợt mở bán. Cụ thể, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, giá vốn hàng bán năm 2023 của công ty mẹ giảm so với cùng kỳ năm 2022 lần lượt là 71% và 74% và trên báo cáo tài chính hợp nhất giảm lần



lượt là 73% và 76%. Ngoài ra, trong năm công ty đưa ra các chính sách chiết khấu thanh toán sớm làm tăng chi phí tài chính nhằm phục vụ mục đích thu hồi công nợ, tối ưu hiệu quả dòng tiền.

- Giải trình 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:

Do ảnh hưởng xấu của thị trường bất động sản dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC của công ty mẹ và công ty hợp nhất bị lỗ. Cụ thể, trên BCTC công ty mẹ lỗ 48.187.112.561 đồng và trên BCTC hợp nhất lỗ 53.815.187.926 đồng.

- 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 hoặc ngược lại:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC mẹ và hợp nhất chênh lệch trước và sau kiểm toán hơn 5%. Nguyên nhân chủ yếu là do tại thời điểm 31/12/2023, công ty chúng tôi chưa thu thập được BCTC của các đơn vị nên báo cáo tự lập chưa có cơ sở để trích lập các khoản chi phí dự phòng.

- Giải trình tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC năm 2023:

Cơ sở của ý kiến ngoại trừ:

“Tại ngày 31/12/2023, Công ty đang thực hiện tạm ứng cho các cá nhân là nhân viên của Công ty với mục đích tạm ứng để thực hiện các giao dịch liên quan đến việc triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng, số tiền: 104.661.534.573 VND (xem thuyết minh V.6a). Tính đến thời điểm lập báo cáo này, chúng tôi chưa được cung cấp các tài liệu báo cáo kết quả tạm ứng cũng như các hồ sơ chứng từ hoàn ứng để xác định các khoản tạm ứng đã được sử dụng đúng mục đích. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về tính hợp lý của số dư tạm ứng tại thời điểm kết thúc năm tài chính cũng như không thể đưa ra kết luận về việc các khoản tạm ứng được sử dụng đúng mục đích đã được phê duyệt.”

Giải trình của công ty: Liên quan đến số dư tạm ứng tại thời điểm 31/12/2023 là: 104.661.534.573 VND, 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 đơn đốc CBNV khẩn trương hoàn thiện hồ sơ hoàn ứng theo đúng quy định.

“Tại ngày 31/12/2023, Công ty đang cho vay các bên liên quan, số tiền 114.888.000.000 VND, lãi cho vay phải thu là 33.759.312.877 VND, trong đó, một số khoản cho vay không có tài sản đảm bảo (Thuyết minh Báo cáo tài chính số V.3 và V.6a). Đối với các khoản cho vay có tài sản đảm bảo, Công ty cũng không có biện pháp để quản lý tài sản đảm bảo. Chúng tôi không thu thập được bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi, cũng như không thể đưa ra ý kiến về số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập (nếu có) đối với các khoản phải thu này.”

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.

7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: <http://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



CHỦ TỊCH HĐQT  
Nguyễn Văn Lý

