

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG
APEC INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Số: 34/2025/API-CBTT
No: 34/2025/API-CBTT

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2025
Hanoi, April 18 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (State Securities Commission of Vietnam)
To: Sở giao dịch Chứng khoán Việt Nam (Vietnam Stock Exchange)
Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (Hanoi Stock Exchange)

- Tên tổ chức/ Name of organization: Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương/ Apec investment joint stock company
Mã cổ phiếu/ Stock code: API
Địa chỉ/ Address: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, Số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội/ 3rd Floor, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung Street, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi
Điện thoại/ Tel: 024 3577 1983 Email: Contact@apec.com.vn
- Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosure: Báo cáo thường niên năm 2024/ Annual Report 2024
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương vào ngày 18/04/2025 tại đường dẫn: <https://apeci.com.vn/> This information was published on the company's website on 18/04/2025, as the link: <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 các thông tin đã công bố/ We hereby certify that the information provided is true and correct and we take the full responsibility to the law.

Trân trọng/ Best regards.

Tài liệu đính kèm /Attached document
- Báo cáo thường niên /Annual report

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/ Person authorized to disclosure information

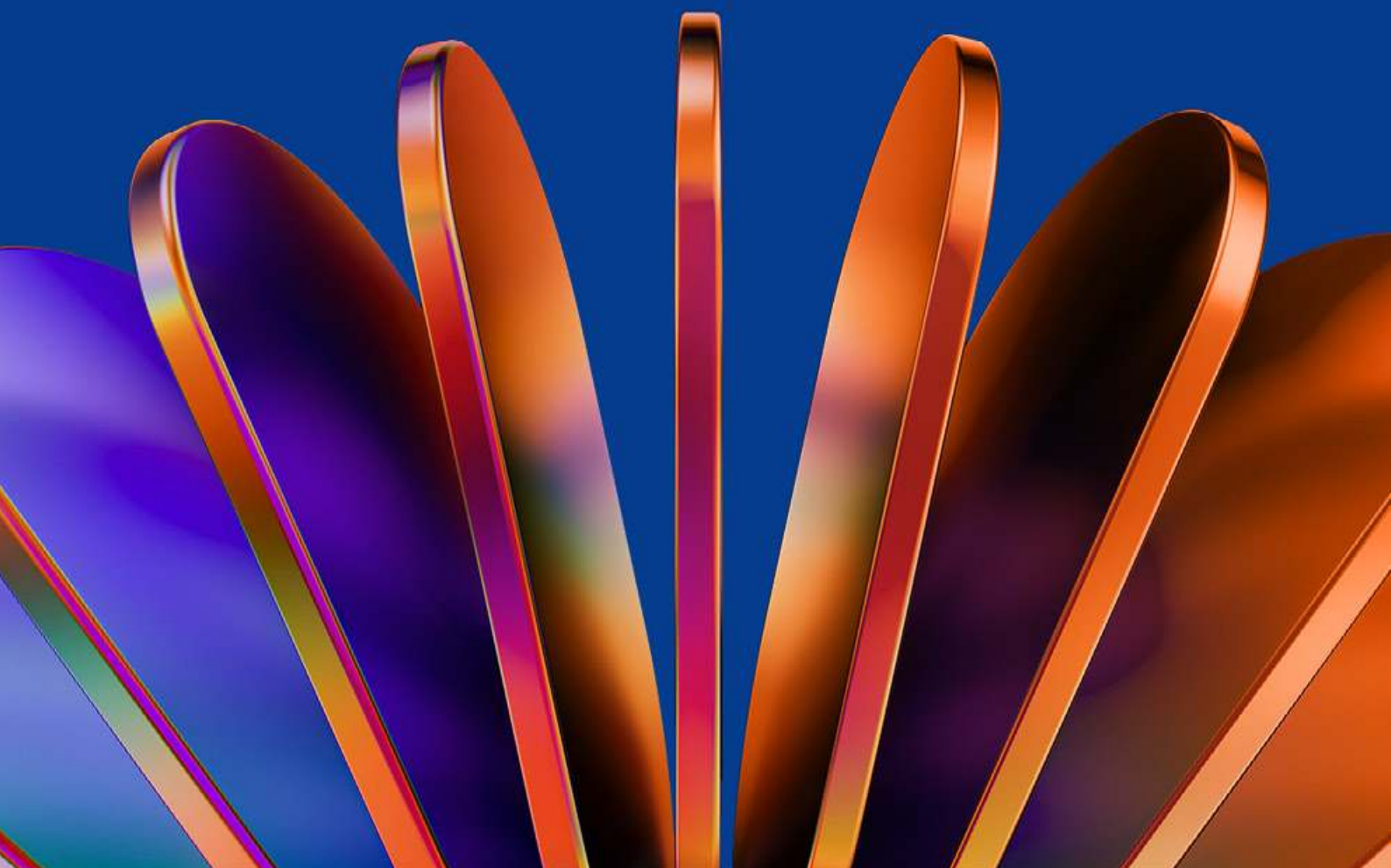


TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung



TẦM NHÌN MỚI KHÁT VỌNG MỚI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2 0 2 4



API đang vươn mình và không ngừng đổi mới để thích nghi với những thách thức mới, vượt qua mọi giới hạn để ghi dấu ấn tại mỗi tỉnh thành nơi API đến. Với chiến lược tập chung vào những thị trường hạng 2 - nơi tiềm năng chưa được khai phá trọn vẹn, API đã tiên phong xây dựng giá trị bền vững, mang đến những sản phẩm đầu tư đẳng cấp dành cho khách hàng nhưng vẫn tôn trọng giá trị thật.

Trong hành trình “Tầm nhìn và khát vọng mới” của API, công ty không chỉ định hướng phát triển kinh doanh mà còn chú trọng vào sự cân bằng giữa các yếu tố kinh tế, xã hội và môi trường. API không ngừng mở rộng các danh mục sản phẩm mà còn xây dựng mạng lưới liên kết rộng khắp cả nước, đồng thời tạo ra giá trị bền vững cho cộng đồng.

Với triết lý kinh doanh “Hạnh phúc là phụng sự” luôn là kim chỉ nam hướng API đến mục tiêu lớn hơn: không chỉ cung cấp những sản phẩm bất động sản chất lượng dành cho nhà đầu tư mà còn góp phần xây dựng cộng đồng thịnh vượng và gắn kết.



NỘI DUNG

CHƯƠNG 01

API Investment năm 2024	08	Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
và Thông điệp	10	Thông điệp của Tổng giám đốc
của Tổng giám đốc		

CHƯƠNG 02

Giới thiệu chung về	15	Tổng quan
API Investment	16	Lịch sử hình thành và phát triển
	18	Mạng lưới kinh doanh
	20	Lĩnh vực kinh doanh
	24	Mô hình quản trị
	25	Cơ cấu bộ máy quản lí
	26	Định hướng phát triển
	28	Báo cáo rủi ro

CHƯƠNG 03

Tình hình hoạt động	37	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
trong năm 2024	38	Tổ chức và nhân sự
	42	Chính sách người lao động
	44	Chính sách đào tạo lương thưởng, trợ cấp
	45	Chính sách nhân sự
	46	Chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện cho nhân viên
	47	Đào tạo và Phát triển
	52	Tình hình tài chính
	54	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu
	58	Báo cáo của Ban kiểm soát
	62	Báo cáo của Ban Giám đốc
	64	Tình hình tài chính
	66	Kế hoạch phát triển trong tương lai

CHƯƠNG 04

Báo cáo của	70	Đánh giá hoạt động của công ty năm 2024
Hội đồng quản trị	71	Đánh giá hoạt động củaa HĐQT
	73	Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc
	74	Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát
	76	Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

CHƯƠNG 05

Báo cáo phát triển	81	Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững
bền vững	86	Văn hoá Công ty
	90	Trách nhiệm xã hội
	94	Bảo vệ môi trường

CHƯƠNG 06

Báo cáo tài chính	100	Bảng cân đối kế toán hợp nhất
	105	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
	106	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất



CHƯƠNG 1

API Investment năm 2024
và Thông điệp
của Tổng giám đốc

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

08

Thông điệp của Tổng giám đốc

10

Tầm nhìn,
sứ mệnh và
giá trị cốt lõi

Tầm nhìn

Đứng trong top 100 công ty có môi trường làm việc lý tưởng và đáng mơ ước nhất Việt Nam. Đứng trong top 10 công ty phát triển bất động sản tại Việt Nam trong các phân khúc BĐS dân cư và BĐS du lịch, thông qua chiến lược cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác biệt và chuyên nghiệp. Với tư duy của một công ty công nghệ - **nothing is impossible** - chúng tôi kỳ vọng trong 10 năm tới trên 51% doanh thu và lợi nhuận của tập đoàn sẽ tới từ các nền tảng ứng dụng công nghệ mới với triết lý đầu tư hạnh phúc và nâng tầm khát vọng thế hệ trẻ Việt Nam thông qua quỹ đầu tư khởi nghiệp APEC cho các doanh nghiệp xã hội, phục vụ cộng đồng, phát triển y tế, giáo dục, ...

Sứ mệnh

Chúng tôi lựa chọn con đường “**Phụng sự**” do đó sứ mệnh của chúng tôi là trao “Hạnh phúc” cho những người đồng hành. Thực hiện sứ mệnh đó, chúng tôi đóng góp những điều tốt đẹp nhất cho cộng đồng, xã hội và đất nước, tối đa hóa lợi ích của nhân viên, cổ đông, khách hàng và đối tác. Với tất cả niềm đam mê với công việc và niềm tin mãnh liệt rằng tất cả mọi người đều xứng đáng một cuộc sống tốt đẹp, chúng tôi tập trung đầu tư vào phát triển sản phẩm mang những giá trị thiết thực. Hệ sinh thái đồng nhất với các lĩnh vực: Bất động sản chất lượng cao, kiến tạo hệ sinh thái xanh, giáo dục, ươm mầm khởi nghiệp.

“
HẠNH PHÚC
LÀ PHỤNG SỰ

Triết lý kinh doanh của API khởi nguồn từ mong muốn đi từ trái tim đến trái tim. Không chỉ đơn thuần hướng tới các chỉ số doanh thu và lợi nhuận, chúng tôi khẳng định ý nghĩa của doanh nghiệp là hoạt động vì hạnh phúc - hạnh phúc của mỗi cá nhân cán bộ nhân viên của Công ty, của khách hàng, của cổ đông và xã hội. Chúng tôi tin tưởng thể mạnh cạnh tranh của công ty đến từ sự đóng góp các giá trị cho những người xung quanh. Bằng cách san sẻ và cho đi, chúng tôi bắt tay xây dựng những viên gạch đầu tiên cho một công cuộc kinh doanh bền vững, cho một doanh nghiệp của tương lai nơi lợi ích cá nhân song hành với lợi ích của cả xã hội và thế giới.



THÔNG DIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính thưa Quý Cổ đông,
Nhà đầu tư, Khách hàng
và Đối tác,

Trong năm 2024 thị trường bất động sản Việt Nam đã có những tín hiệu phục hồi sau giai đoạn khó khăn nhờ một phần sự ổn định của nền kinh tế và các chính sách hỗ trợ mới của Chính phủ. Đặc biệt là Luật Nhà ở 2023, Luật kinh doanh bất động sản 2023 và Luật đất đai 2024 chính thức có hiệu lực từ ngày 01/08/2024, sớm hơn 5 tháng so với quy định trước đó, góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường Bất động sản và mở ra chu kỳ mới cho thị trường theo hướng an toàn, lành mạnh và bền vững hơn. Các phân khúc Bất động sản như nhà ở, thương mại, BĐS công nghiệp đều cho thấy dấu hiệu tăng trưởng tích cực. Tuy nhiên, lĩnh vực tập chung chính của API, bất động sản nghỉ dưỡng là các sản phẩm chung cư, biệt thự, shophouse, condotel... vẫn chưa được khai thông và chưa ghi nhận được nhiều tín hiệu tích cực. Trong bối cảnh đó, API vẫn đang vươn mình trưởng thành, vững vàng và lớn mạnh hơn trong suốt 18 năm qua. Các chính sách cam kết, chia sẻ lợi nhuận, doanh thu được áp dụng rộng rãi để có thể gia tăng thanh khoản. Ngoài ra, công ty đã vượt qua khó khăn bằng việc áp dụng hệ thống các giải pháp điều hành linh hoạt và sáng tạo, đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh ổn định và tối ưu hóa hiệu quả. Với chiến lược kinh doanh tập trung vào việc khai thác tối đa thế mạnh cốt lõi và dòng sản phẩm chủ lực thuộc phân khúc tầm trung, công ty đã đẩy mạnh hoàn thiện pháp lý cho các dự án,

sẵn sàng đón đầu chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản, do đó API vẫn duy trì được sự ổn định trong năm 2024. Chúng tôi tiếp tục tập trung nguồn lực vào việc phát huy năng lực cốt lõi của API, với trọng tâm là phát triển các sản phẩm tầm trung được thiết kế độc đáo, mang tính biểu tượng và phù hợp với từng vùng miền nơi API hiện diện. Sở hữu quỹ đất sạch và thế mạnh trong việc tạo ra những sản phẩm chất lượng cao, đầy đủ tiện ích, chúng tôi tin tưởng rằng các dự án triển khai sẽ không chỉ cung cấp nguồn cung giá trị cho thị trường mà còn đáp ứng nhu cầu ở thực tại những khu vực có tiềm năng tăng trưởng mạnh mẽ trong tương lai.

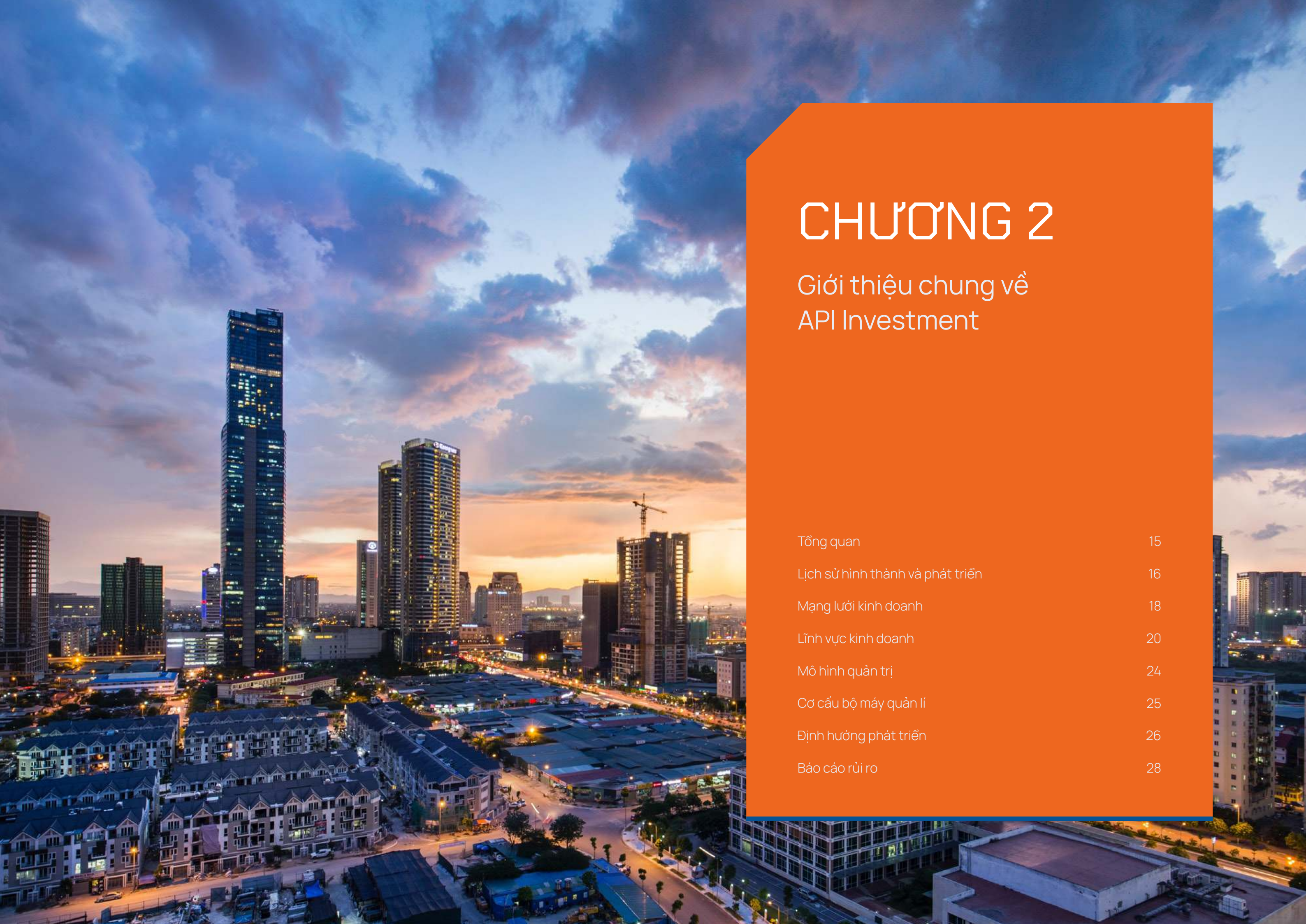
Hành trình này chắc chắn sẽ không thiếu những thách thức, nhưng với bản lĩnh, chiến lược đúng đắn, cùng triết lý "Phụng sự," chúng tôi tự tin rằng với sự ủng hộ của Quý cổ đông, đối tác/ khách hàng, sự đoàn kết và nỗ lực không ngừng của đội ngũ cán bộ nhân viên, cùng tinh thần trách nhiệm, linh hoạt và sáng tạo trong quản trị điều hành của Ban Lãnh đạo, API sẽ hoàn thành mục tiêu chiến lược đã đề ra. Qua đó, chúng tôi sẽ không ngừng xây dựng hình ảnh một API uy tín, vững mạnh trên thị trường và mang lại những giá trị thiết thực, bền vững cho tất cả Quý cổ đông, đối tác/khách hàng.

Trân trọng!




TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung

Bà NGUYỄN PHƯƠNG DUNG
Tổng Giám đốc

An aerial photograph of a city skyline at dusk. A prominent skyscraper, illuminated with blue lights, stands out against a sky filled with colorful, orange and blue clouds. Other buildings of varying heights are visible, some with lights on. In the foreground, there are residential buildings and a street with some traffic.

CHƯƠNG 2

Giới thiệu chung về API Investment

Tổng quan	15
Lịch sử hình thành và phát triển	16
Mạng lưới kinh doanh	18
Lĩnh vực kinh doanh	20
Mô hình quản trị	24
Cơ cấu bộ máy quản lý	25
Định hướng phát triển	26
Báo cáo rủi ro	28

Tổng quan API Investment

Thông tin chung

Tên công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
Tên tiếng Anh	Asia – Pacific Investment Joint Stock company
Mã cổ phiếu	API (HNX)
Vốn điều lệ	840.839.760.000 VNĐ
Giấy phép kinh doanh và Mã số thuế	0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006 và cấp thay đổi lần thứ 22 ngày 28/05/2024
Trụ sở chính	Tầng 3, Tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

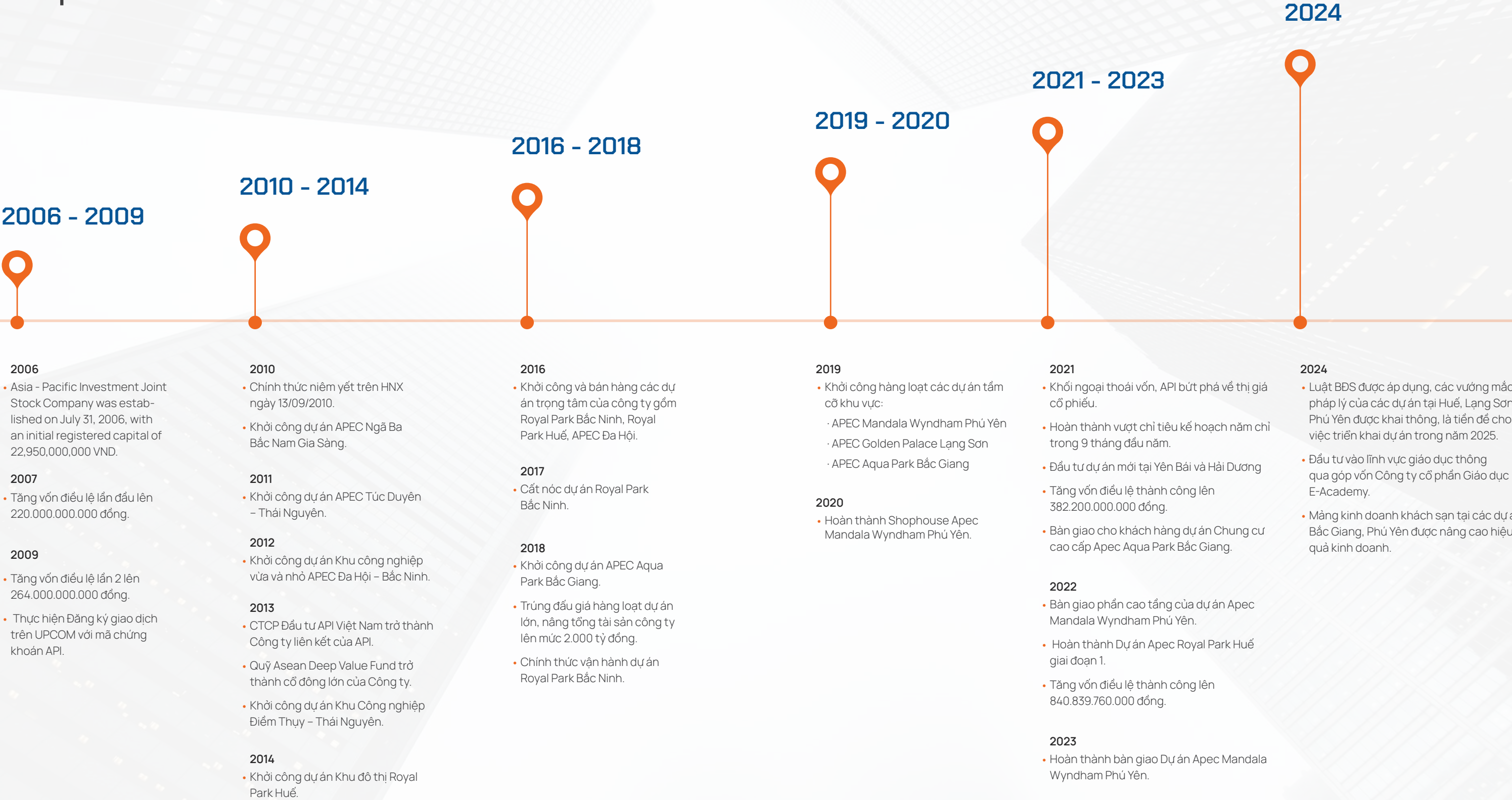
Liên hệ

Số điện thoại	024 3577 1983
Fax	024 3577 1985
Website	www.apeci.com.vn

Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đầu tư, kinh doanh BĐS
- Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp
- Đầu tư kinh doanh dịch vụ khách sạn
- Xử lý môi trường

Lịch sử hình thành và phát triển



Mạng lưới kinh doanh

TRỤ SỞ HÀ NỘI

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza,
số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q.
Cầu Giấy, TP. Hà Nội

CHI NHÁNH HUẾ

Tầng 3, số 28 Lý Thường Kiệt,
Vĩnh Ninh, TP. Huế

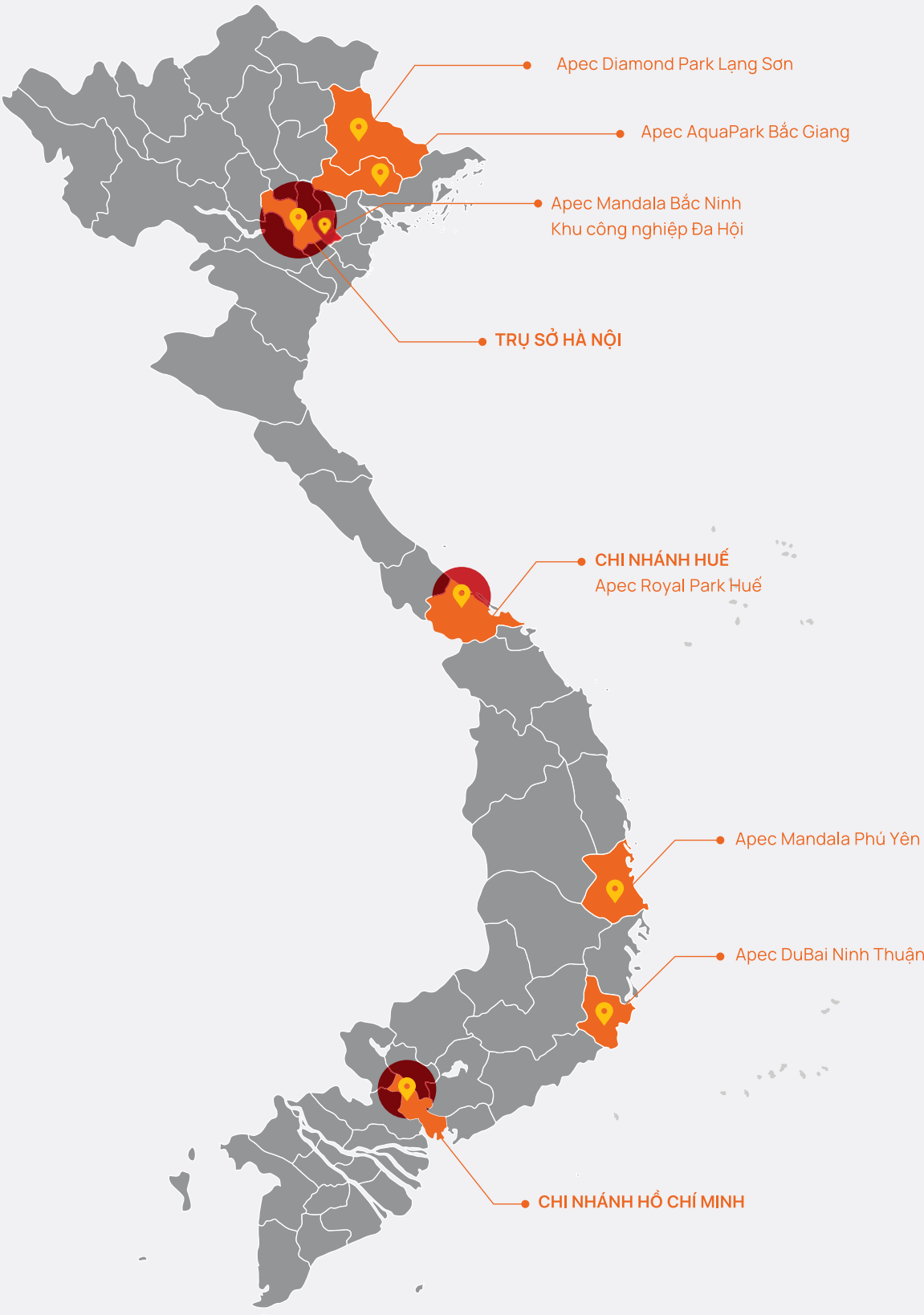
CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Tầng 11 Tòa nhà MB Sunny Tower,
259 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang,
Q1, TP. HCM

Không như nhiều các tập đoàn lựa chọn đầu tư bất động sản tại các thị trường lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Nha trang,... API tập trung đầu tư, thuê mua các quỹ đất tại các tỉnh lẻ giàu tiềm năng như Phú Yên, Ninh Thuận, Huế, Bắc Giang, Bắc Ninh, Lạng Sơn. Những thị trường còn sơ khai về bất động sản nghỉ dưỡng nhưng có tiềm năng phát triển du lịch lớn. Vị trí các dự án được API lựa chọn đều là các vị trí trung tâm đất giá, là khu đất vàng tại mỗi tỉnh, hội tụ đầy đủ các yếu tố thuận lợi từ giao thông, y tế, du lịch đến an ninh.

15/64 30+
Tỉnh thành phố Dự án

10.000+ ha
Quỹ đất



Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới,
đầu tư, kinh doanh
bất động sản



Thị trường BĐS tại Hà Nội vẫn đang tập trung lượng lớn nhà đầu tư đổ xô vào khai thác và ngày càng cạnh tranh khốc liệt, kèm theo nhu cầu khẩn trương của khách hàng thủ đô. Trong khi đó, tốc độ đô thị hóa tại các tỉnh lân cận ngày một tăng, API đã mạnh dạn đưa ra định hướng táo bạo và khôn ngoan khi phát triển các đô thị vệ tinh. Hướng đi táo bạo và đón đầu

xu hướng đã tạo ra những khu đô thị mới mang tính biểu tượng, giải quyết nhu cầu nhà ở phân khúc trung đến cao cấp tại các địa phương như Bắc Ninh, Huế, Thái Nguyên, Lạng Sơn, Bắc Giang, Phú Yên, Ninh Thuận,... Đồng thời giảm tải áp lực lớn đang dồn hết lên mảnh đất thủ đô chật chội người đông.

Xây dựng hạ tầng
khu công nghiệp



Với nhận định Việt Nam sẽ trở thành điểm đến của làn sóng đầu tư FDI trong thập kỷ tới nên Công ty đã từng bước triển khai xây dựng các khu công nghiệp tại các địa phương có nguồn nhân lực dồi dào, chất lượng cao để chuẩn bị các điều kiện tốt nhất cho các nhà đầu tư trong nước và

nước ngoài có mong muốn xây dựng nhà máy, cơ sở sản xuất tại Việt Nam và coi xây dựng hạ tầng kết nối là chiến lược mang tính dài hạn, ổn định và bền vững. API đang triển khai xây dựng hoàn thiện và vận hành khu công nghiệp Đa Hội với diện tích 34,5 ha.

Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư kinh doanh dịch vụ khách sạn



Quá trình đô thị hóa và xuất hiện của các siêu đô thị đang tạo động lực cho bất động sản nghỉ dưỡng tăng trưởng. Bên cạnh đó, sức hút đầu tư nước ngoài gắn liền với phát triển các khu công nghiệp. Song song cùng với sự phát triển của các khu công nghiệp là tốc độ tăng trưởng nhanh của các khu đô thị văn minh, hiện đại, nhưng vẫn giữ được các nét đẹp truyền thống và mang đậm bản sắc văn hóa vùng miền. Năm bắt

được nhu cầu của thị trường, API xây dựng hoàn thiện hệ sinh thái của mình với việc phát triển thương hiệu khách sạn Mandala Hotel & Spa và hệ thống quản lý khách sạn Swiss Hospitality. Dự án góp phần thay đổi tiêu chuẩn khách sạn cao cấp dành cho chuyên gia nước ngoài tại Bắc Ninh và nâng cao hình ảnh cơ sở hạ tầng đô thị và thúc đẩy dòng vốn FDI cho các địa phương có thương hiệu hiện hữu.

Đầu tư phát triển giáo dục

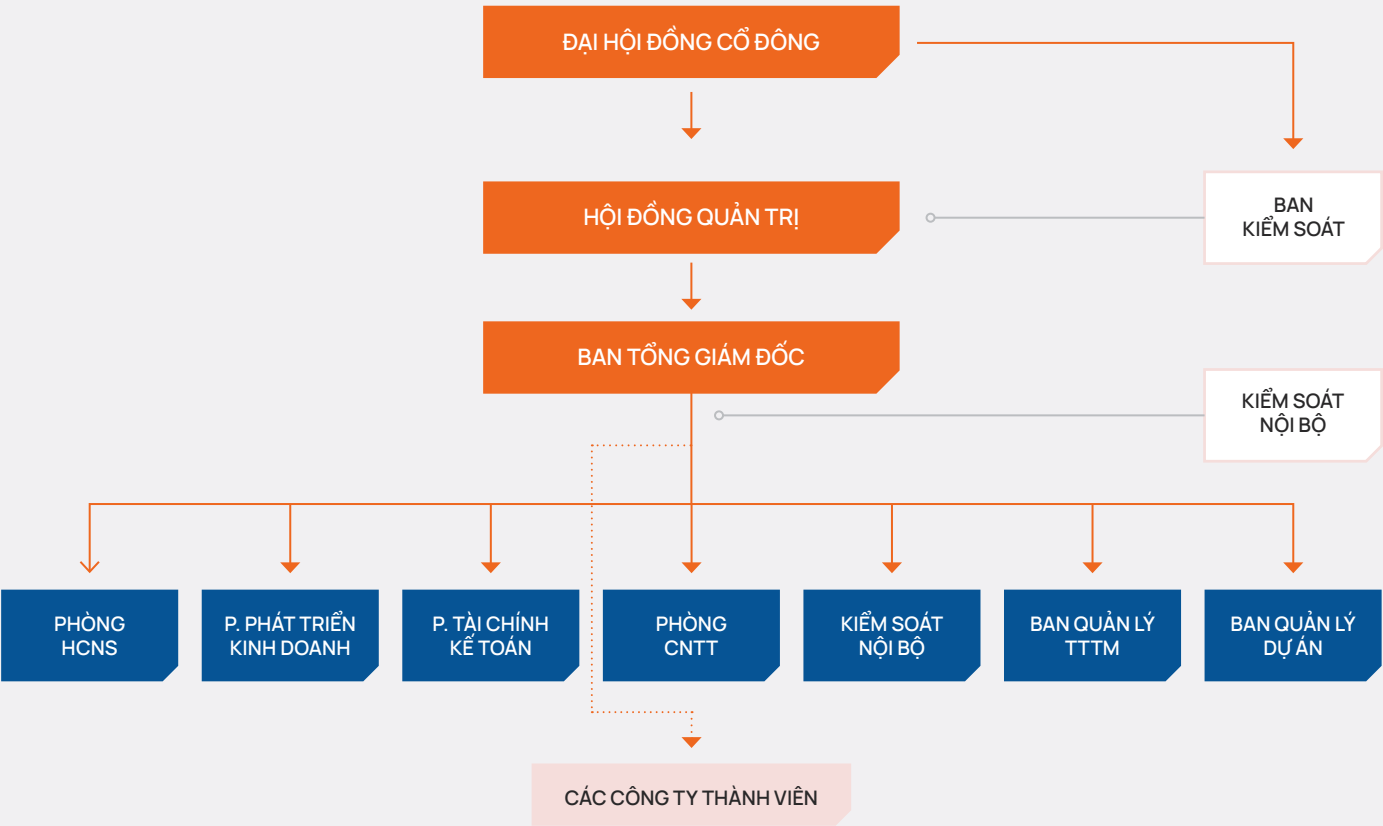


Với sứ mệnh phụng sự xã hội, kiến tạo xã hội tinh hoa và đầu tư vì một xã hội phát triển bền vững, API luôn đề cao vai trò của giáo dục trong việc nâng tầm tri thức và xây dựng tương lai. Nhận thấy trách nhiệm của mình là một phần trong sự phát triển của cộng đồng, API đã chú trọng đầu tư vào lĩnh vực giáo dục thông qua việc nghiên cứu và triển khai các mô hình học tập tiên tiến. API với Công ty con là CTCP Giáo dục E-Academy mong muốn mang lại môi trường học tập chất lượng, giúp thế hệ trẻ phát triển toàn diện, từ đó tạo nền tảng vững chắc cho một xã hội thịnh vượng và bền vững với nhiều lĩnh vực: STEAM, Khóa học đào tạo, ...

Quý IV năm 2024, API bắt đầu triển khai Trạm STEAM Hub tại nhiều tỉnh thành trên cả nước như Hà Nội, Hải Dương, Bắc Giang, Lạng Sơn, API mong muốn trở thành cái nôi khởi dậy và nuôi dưỡng tư duy toàn cầu, giúp thế hệ trẻ tự tin, sáng tạo trong việc giải quyết các vấn đề phức tạp, trở thành động lực cốt lõi cho sự phát triển bền vững. Trong bối cảnh thế giới hiện đại, giáo dục không chỉ dừng lại ở kiến thức sách vở mà còn phải trang bị cho trẻ em các kỹ năng cần thiết để đối mặt với những thách thức và cơ hội của thời đại 4.0.

Đồng thời, API đang tiến hành tổ chức các khóa đào tạo đội ngũ lãnh đạo, nhằm xây dựng thế hệ lãnh đạo trẻ có đủ năng lực và tầm nhìn để dẫn dắt các tổ chức, doanh nghiệp phát triển bền vững.

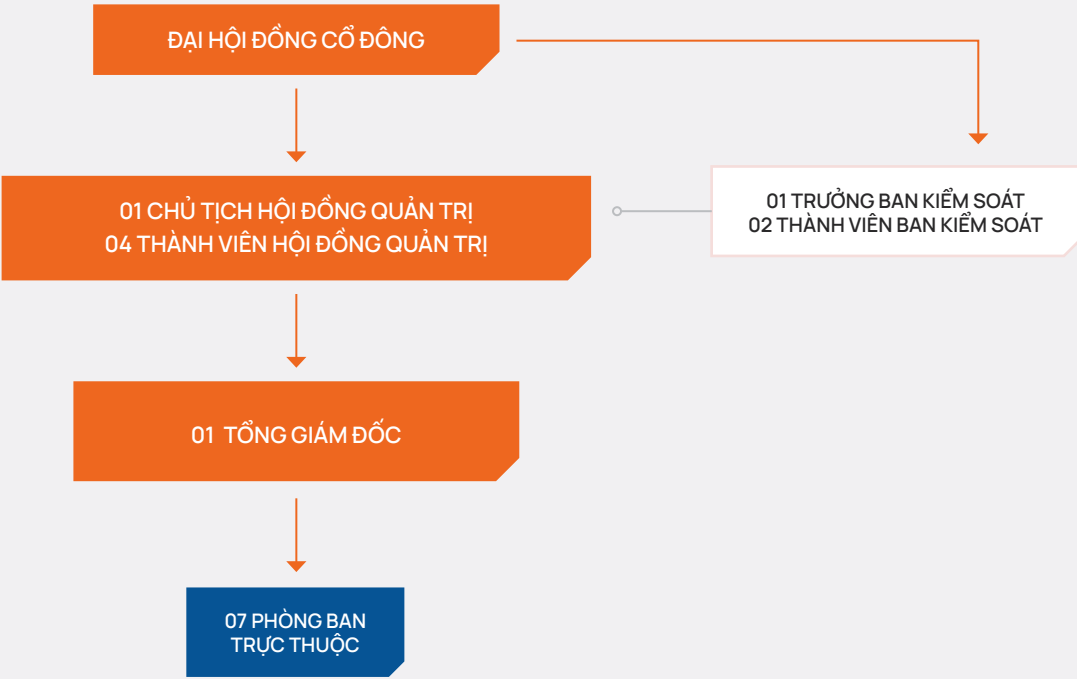
Mô hình quản trị



Danh sách các công ty thành viên

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCN ĐKKD	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ API tại Công ty con	
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land Huế	13/08/2010	3301232560	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	27/03/2015	4601240821	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	05/11/2018	4500626924	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	55%	55%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	07/12/2024	0110909574	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	64%	64%

Cơ cấu bộ máy quản lí



Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Ngày thành lập	Số GCN ĐKKD	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ API tại Công ty con	
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
CTCP Dream Works Việt Nam	23/09/2015	108302327	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	25,08%	25,08%
CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	8/1/2008	5400265183	Dịch vụ lưu trữ ngắn ngày	22,26%	19,05%

Định hướng phát triển



Các mục tiêu chủ yếu của công ty

Công ty uy tín nhất tại Việt Nam trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản

Hướng tới mục tiêu xây dựng vị thế là một trong những công ty uy tín nhất tại Việt Nam trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, chúng tôi không ngừng phát huy vai trò là nhà phát triển hàng đầu các khu đô thị, khu nghỉ dưỡng, và khu công nghiệp trên toàn quốc.

API chú trọng đầu tư vào lĩnh vực khách sạn và nghỉ dưỡng với mục tiêu mang đến trải nghiệm lưu trú và nghỉ dưỡng đẳng cấp cho khách hàng, đáp ứng nhu cầu đa dạng của du khách trong và ngoài nước.

Đồng thời, nhận thức rõ trách nhiệm với sự phát triển bền vững của xã hội, API đã và đang mở rộng hoạt động sang lĩnh vực giáo dục, góp phần kiến tạo các mô hình giáo dục sáng tạo, hiện đại, nâng cao chất lượng tri thức của thế hệ tương lai.

Chiến lược phát triển trung & dài hạn

Định hướng phát triển kinh doanh

Trong 05 năm tới API dự định duy trì hoạt động hiệu quả trên các lĩnh vực như đầu tư BDS, khách sạn nghỉ dưỡng, giáo dục phát triển, hạ tầng xã hội... xây dựng công ty thành một thực thể vững mạnh, tạo lập doanh nghiệp có bản sắc riêng. Định hướng phát triển kinh doanh bước đầu của API bao gồm:

- Phát triển thị trường BDS tại các đô thị vệ tinh: Khu đô thị, Chung cư, khách sạn 5 sao, cung cấp dịch vụ thiết kế và quản lý vận hành chuyên nghiệp.
- Chú trọng đầu tư vào các tiện ích, hoạt động hỗ trợ nhằm khai thác có chiều sâu và hiệu quả các dự án cũng như khách sạn đã hình thành.
- Chú trọng các hoạt động M&A
- Chú trọng vào đầu tư giáo dục khai phóng, sáng tạo

Báo cáo rủi ro

Rủi ro về kinh tế

1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Năm 2024, kinh tế thế giới tiếp tục chịu tác động từ chính sách tài khóa – tiền tệ thắt chặt, những bất ổn địa chính trị và sự phân mảnh kinh tế toàn cầu ngày càng sâu sắc. Các rủi ro từ tác động trễ của chính sách tiền tệ trước đây có thể lớn hơn dự báo, làm gia tăng áp lực lên hệ thống tài chính. Căng thẳng Israel – Iran cùng những diễn biến tại Trung Đông tiếp tục là điểm nóng địa chính trị, trong khi sự mở rộng của BRICS đặt ra thách thức mới cho trật tự kinh tế toàn cầu. Dù vậy, kinh tế thế giới vẫn ghi nhận sự phục hồi đáng kể so với năm 2023. Các tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng GDP toàn cầu có thể đạt 3,2%, tương đương giai đoạn trước đại dịch và cao hơn đáng kể so với kỳ vọng một năm trước.

Năm 2024, kinh tế Việt Nam tiếp tục phục hồi mạnh mẽ sau những tác động sâu rộng của đại dịch Covid-19 và những biến động khó lường từ tình hình chính trị, kinh tế toàn cầu. Nhờ sự chỉ đạo quyết liệt, linh hoạt của Chính phủ cùng sự đồng lòng của các cấp, các ngành, doanh nghiệp và Nhân dân, nền kinh tế đã đạt được những kết quả tích cực, vượt xa kỳ vọng đặt ra.

Cụ thể, GDP Việt Nam tăng trưởng 7,09%, cao hơn đáng kể so với mức 5,05% của năm 2023 và vượt mục tiêu 6,05% do Chính phủ đề ra. Kết quả này chủ yếu nhờ vào sự phục hồi mạnh mẽ của hoạt động xuất khẩu và dòng vốn đầu tư nước ngoài. Trong cơ cấu tăng trưởng, khu vực công nghiệp và dịch vụ tiếp tục đóng vai trò chủ đạo, với mức tăng lần lượt 8,2% và 7,4% so với cùng kỳ. Đây là minh chứng rõ nét cho sự quyết tâm, nỗ lực và điều hành hiệu quả của cả hệ thống chính trị trong bối cảnh kinh tế khu vực và thế giới đầy biến động.

Là doanh nghiệp tập trung vào phát triển đầu tư bất động sản, kết quả kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng lớn từ tốc độ tăng trưởng chung của nền kinh tế. Việc kinh tế tiếp tục phục hồi và mở rộng sẽ tạo điều kiện thuận lợi để thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, mang đến cơ hội tăng trưởng bền vững cho Công ty trong giai đoạn tới.

2 Lãi suất

Lãi suất là một trong những yếu tố tác động mạnh tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Lãi suất ngân hàng tăng cao sẽ gây áp lực lên chi phí tài chính và ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế. Thời điểm đầu năm 2024, theo số liệu công bố của NHNN, lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi đều có xu hướng giảm. Lãi suất cho vay bình quân giảm xuống còn 8,3%/năm, giảm 0,96% so với cuối năm 2023, trong khi lãi suất tiền gửi giảm 1,08% tương ứng với bình quân 3,59%/năm. Tình hình lãi suất cuối năm có sự chuyển biến, các ngân hàng có xu hướng tăng cường huy động vốn, điều này làm cho chi phí vốn của các nhà băng đi lên đồng thời tác động lên chi phí vốn của doanh nghiệp khi lãi suất cho vay tăng. Lãi suất cho vay giai đoạn cuối năm đã ở mức 6,7% - 9,1%.

Tăng trưởng tín dụng trong quý 4 bứt tốc. Trong năm 2024, tín dụng toàn hệ thống trong nước tăng 15,1% so với cuối năm 2023, hoàn thành mục tiêu do Ngân hàng nhà nước đề ra. NHNN đã chủ động nâng hạn mức tín dụng cho các NTHM nhằm đáp ứng nhu cầu trong các giai đoạn cao điểm. Bên cạnh đó, các lĩnh vực sản xuất, xây dựng và bất động sản có những dấu hiệu phục hồi tích cực hơn trong bối cảnh lãi suất cho vay ở mức thấp.

Lượng tiền gửi ngân hàng vẫn đang lập các mốc kỷ lục mới. Một số nhóm khách hàng có nhu cầu nhưng chưa đáp ứng điều kiện vay vốn; tác động từ khả năng hấp thụ vốn của nhóm bất động sản giảm trong năm qua do tình hình chung trên toàn thị trường. API là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nên liên tục cần nguồn vốn vay tín dụng để thực hiện các dự án đầu tư. Do đó, việc lãi suất điều chỉnh liên tục cũng có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của API. Tuy nhiên công ty luôn nghiên cứu và theo dõi sát sao thị trường và tình hình lãi suất để có những điều chỉnh phù hợp.



Rủi ro về kinh tế

3 Lạm phát

Ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát tiếp tục là mục tiêu trọng tâm của Việt Nam. Với sự điều hành linh hoạt của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước, chính sách tiền tệ được điều chỉnh hợp lý, giúp duy trì mặt bằng giá cả ổn định và hạn chế áp lực lạm phát. Trong khi đó, thị trường hàng hóa toàn cầu vẫn đối mặt với nhiều biến động do căng thẳng địa chính trị và chính sách tiền tệ thắt chặt tại nhiều quốc gia, kéo theo sự suy giảm tổng cầu và tốc độ tăng trưởng kinh tế chậm lại. Thị trường tài chính, tiền tệ và bất động sản tại một số khu vực vẫn tiềm ẩn rủi ro, đặt ra những thách thức đối với sự phục hồi kinh tế trong giai đoạn tới.

Trước những biến động phức tạp của thị trường toàn cầu, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã chủ động chỉ đạo các bộ, ngành và địa phương triển khai nhiều giải pháp đồng bộ nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng và duy trì ổn định kinh tế vĩ mô.

Các biện pháp bao gồm đảm bảo chuỗi cung ứng hàng hóa, dịch vụ được thông suốt, giảm mặt bằng lãi suất cho vay, ổn định thị trường ngoại hối, đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công và triển khai các gói tín dụng hỗ trợ các ngành trọng điểm. Nhờ đó, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2024 tăng 3,63% so với năm trước, phù hợp với mục tiêu Quốc hội đề ra.

Lạm phát luôn là yếu tố có tác động trực tiếp và gián tiếp đến nền kinh tế nói chung cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp nói riêng. Việc chi phí sản xuất gia tăng, lãi suất chiết khấu cao hơn có thể làm suy giảm giá trị dòng tiền trong tương lai, ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính. Nhằm kiểm soát rủi ro này, API chú trọng nâng cao hệ thống quản trị rủi ro, theo sát diễn biến kinh tế vĩ mô và tìm kiếm các nguồn cung ứng ổn định, giúp doanh nghiệp chủ động ứng phó trước những biến động bất ngờ về chi phí đầu vào.

Rủi ro về luật pháp

Rủi ro pháp lý có thể phát sinh trong quá trình hoạt động của Công ty do thay đổi quy định pháp luật, không tuân thủ đúng các quy định hiện hành, hoặc khi xảy ra tranh chấp, kiện tụng từ các bên liên quan. Là doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, với lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương chịu sự điều chỉnh của nhiều khung pháp lý quan trọng, bao gồm Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản pháp luật hướng dẫn liên quan. Những yếu tố này đặt ra yêu cầu tuân thủ pháp luật nghiêm ngặt nhằm đảm bảo sự ổn định và phát triển bền vững của Công ty. Trong năm vừa qua, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản mới được áp dụng có tác động mạnh đến thị trường bất động sản nói chung và các nhà phát triển

bất động sản API nói riêng. Bộ luật mới ban hành tháo gỡ những vướng mắc về trình tự thủ tục, hồ sơ từ đó giúp doanh nghiệp đẩy nhanh tiến độ trong quá trình phát triển các dự án bất động sản.

Để giảm thiểu các rủi ro pháp lý trong quá trình hoạt động, API luôn nghiêm túc thực hiện việc giám sát và đánh giá hiệu quả triển khai các quy trình nhằm đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh được thực hiện đúng chuẩn mực và tuân thủ pháp luật. Công ty thường xuyên cụ thể hóa các quy định pháp luật thông qua việc ban hành các quy chế, quy định và hướng dẫn chi tiết; đồng thời liên tục cập nhật các văn bản pháp luật, chính sách mới liên quan đến hoạt động kinh doanh. Trên cơ sở đó, API xây dựng và điều chỉnh kế hoạch phát triển kinh doanh sao cho phù hợp với các quy định hiện hành và tình hình thực tế.

Rủi ro đặc thù

1 Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, giá cả nguyên vật liệu đầu vào luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi phí đầu vào của Công ty. Trong đó bao gồm chi phí chính liên quan đến quỹ đất và chi phí tiến hành xây dựng các dự án, công trình. Sự biến động của giá cả thị trường về nguyên liệu thô, nhất là xi măng và thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác có ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, nhờ vào việc sở hữu quỹ đất lớn đã hoàn thành tiến sử dụng đất, API vẫn có thể kiểm soát tốt để phát triển các dự án trong thời gian tới. Đồng thời, công ty cũng xây dựng kế hoạch kiểm soát, tính toán thời gian thi công và chính sách bán hàng hợp lý giúp hạn chế ảnh hưởng của biến động giá một cách tối đa.

2 Rủi ro tiến độ thực hiện dự án

Hiện nay, các dự án đang triển khai của API đều đòi hỏi lượng vốn đầu tư lớn và tiến độ thực hiện dự án phụ thuộc vào nhiều biến động từ các yếu tố khác nhau như tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng, tốc độ giải ngân vốn, vấn đề pháp lý... Do hiện tại số lượng dự án mà API đang triển khai tại cùng một thời điểm là khá nhiều, khó để tránh khỏi các yếu tố trên. Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. API không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua, và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản phí sử dụng đất có liên quan đã được thanh toán. Do đó, Công ty luôn có các phương án dự phòng, lộ trình thay thế trong trường hợp cần thiết để giảm thiểu rủi ro liên quan đến việc thực hiện dự án.

Rủi ro đặc thù

3 Rủi ro cạnh tranh với đối thủ trong ngành

Thị trường Bất động sản hiện nay đã có chuyển biến tích cực và là một thị trường hấp dẫn với các doanh nghiệp. Hơn nữa, ngành kinh doanh Bất động sản có tiềm năng phát triển lớn, do đó ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này, chưa kể đến những doanh nghiệp có quy mô lớn, tiềm lực tài chính vững mạnh,... Do vậy, để có thể cạnh tranh được với các doanh nghiệp khác, API luôn cố gắng định hướng rõ ràng về chiến lược, xây dựng thương hiệu và vị thế vững chắc với khách hàng để có thể giảm thiểu rủi ro cạnh tranh từ đối thủ.

4 Rủi ro về tính thanh khoản tài sản

Các dự án của Công ty thường có giá trị cao với thời gian mở bán dài từ 1 đến 2 năm. Do đó tính thanh khoản của tài sản rất thấp và cũng giảm khả năng chi trả của công ty qua việc chuyển đổi tài sản sang tiền mặt. Tuy nhiên, những dự án của Công ty hiện nay thường được xây dựng ở các vị trí đắc địa, cộng với chất lượng của các dự án và thị trường bất động sản đang trong giai đoạn phát triển nên thời gian bán hàng và thu hồi vốn tại các dự án có thể đẩy nhanh hơn, do đó giảm rủi ro tính thanh khoản của tài sản.



Rủi ro khác
liên quan
đến ngành

1 Rủi ro trong quá trình giải phóng mặt bằng

Đây là đặc thù ngành kinh doanh BDS ở Việt Nam. Hiện nay phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng. Vì vậy, công tác giải phóng mặt bằng nhìn chung rất phức tạp. Điều này có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự

án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí và doanh thu của API có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này. Tuy nhiên API thường tập trung vào các dự án có gốc là đất đấu giá, pháp lý đầy đủ và đã được nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng để giảm thiểu một phần rủi ro này.

2 Rủi ro về hạ tầng và môi trường quanh dự án

Những nơi có cơ sở hạ tầng yếu kém và ô nhiễm môi trường, thiếu thốn tiện ích... có thể làm giảm giá trị khai thác của dự án, thậm chí ế hàng. Với những bài học rủi ro

về hạ tầng từ khi còn làm tổng thầu các dự án lớn, API luôn lựa chọn những khu vực tiềm năng về vị trí, hạ tầng nhất để phát triển dự án.

3 Rủi ro về ý tưởng sản phẩm hay định vị phân khúc thị trường không phù hợp

Việc định vị phân khúc thị trường để làm ra các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng là rất khó đặc biệt là trong một thị trường bất động sản ngày càng phát triển và sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt. Tuy nhiên là một chủ đầu tư, nhà phát triển Bất động sản, API sở hữu một đội ngũ

phát triển sản phẩm với những nhiệm vụ như nghiên cứu thị trường, marketing và PR cho các sản phẩm bất động sản. Điều này dẫn đến API luôn có được nghiên cứu khả thi, bài bản cho các dự án và định vị tốt phân khúc khách hàng của công ty.

4 Rủi ro về năng lực quản lý dự án

Để quản lý dự án, API thực hiện thuê các nhà thầu chất lượng cho từng lĩnh vực trong dự án, các cái tên đó là Coteccon, Delta, Ricon, Vinaconex 2, ... Điều này giúp

API tránh rủi ro về chất lượng, tiến độ và cả phát sinh chi phí cho dự án nếu như đội ngũ quản lý dự án không đủ năng lực.



CHƯƠNG 3

Tình hình hoạt động trong năm 2024

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	37
Tổ chức và nhân sự	38
Chính sách người lao động	42
Chính sách đào tạo lương thưởng, trợ cấp	44
Chính sách nhân sự	45
Chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện cho nhân viên	46
Đào tạo và Phát triển	47
Tình hình tài chính	52
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu	54
Báo cáo của Ban kiểm soát	58
Báo cáo của Ban Giám đốc	62
Tình hình tài chính	64
Kế hoạch phát triển trong tương lai	66

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Hiện nay, API đang là chủ đầu tư của các dự án trên nhiều địa bàn tỉnh thành cả nước với những thành tựu nhất định trong việc phát triển những dự án, các dòng sản phẩm mới cùng tư duy đột phá và khác biệt.

Bảng Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2023 – 2024

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	184,465,307,976	87.43%	187,743,704,036	89.58%
2	Doanh thu cho thuê lại đất	8,468,436,030	4.01%	-	-
3	Doanh thu bán hàng hóa	10,481,414,367	4.97%	16,668,489,482	7.95%
4	Doanh thu cung cấp dịch vụ	365,729,090	0.17%	-	-
5	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	2,400,000,000	1.14%	5,168,271,585	2.47%
6	Doanh thu kinh doanh khách sạn	4,816,878,858	2.28%	-	-
TỔNG DOANH THU THUẦN		210,997,766,321	100%	209,580,465,103	100%

Bảng Cơ cấu lợi nhuận hợp nhất năm 2023 - 2024

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Lợi nhuận gộp bán hàng hóa bất động sản	82,572,161,249	39.13%	87,789,587,479	41.89%
2	Lợi nhuận gộp cho thuê lại đất	5,813,231,341	2.76%	0	0.00%
3	Lợi nhuận gộp bán hàng hóa	4,655,255,680	2.21%	7,800,558,085	3.72%
4	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	-4,932,028,286	-2.34%	-911,949,408	-0.44%
5	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản đầu tư	1,175,139,836	0.56%	-19,085,418,186	-9.11%
6	Lợi nhuận gộp kinh doanh khách sạn	-14,898,789,557	-7.06%	0	0.00%

Giới thiệu Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ.

Thành viên Hội đồng quản trị



Ông Nguyễn Đức Quân

Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm kể từ ngày 13/05/2024)

- **Trình độ:** Cử nhân Kinh tế
- **CP nắm giữ:** 0 CP

2007 - 2008

Nhân viên Công ty cổ phần Ngoại hối Kim Thiên

2008 - 2009

Nhân viên Công ty cổ phần Vàng Hà Nội

2009 - 2012

Nhân viên phòng Dịch vụ Chứng khoán Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2012 - 2014

Phó phòng Dịch vụ Chứng khoán Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2014 - 2019

Trưởng phòng Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2020 - 8/2023

Giám đốc khối Kinh doanh Chứng khoán Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

4/2016 - 9/2023

Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

4/2021 - nay

Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

8/2023 - nay

Tổng giám đốc CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

05-2024 – nay

Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Apec Group

Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan

Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Cử nhân Quản trị Kinh doanh Quốc tế
- **CP nắm giữ:** 0 CP

2022 - T5/2024

Trợ lý Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Từ 26/04/2024

Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Cotana (Mã CK: CSC)

Từ 13/05/2024

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: API)

Từ 07/06/2024

Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: APS)

Bà Nguyễn Phương Dung

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- **Trình độ:** Cử nhân Kinh tế
- **CP nắm giữ:** 0 CP

2014 – 4/2024

Làm việc tại CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

06/2021 – 4/2024

Thành viên BKS CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

4/2024 – nay

Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Ông Đinh Quốc Đức

Thành viên HĐQT độc lập

- **Trình độ:** Cử nhân Khoa học Quản lý
- **CP nắm giữ:** 0 CP

2005 - 2009

Tổng Giám đốc CTCP Đại An Phát

2009 - 2012

Quản lý dự án – Tập đoàn ZTE Corporation

2012 - 2017

Thành viên HĐQT CTCP Đại An Phát

2017 - 2020

Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

6/2020 – Nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Ông Hồ Xuân Vinh

Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Cử nhân Kinh tế
- **CP nắm giữ:** 770.000 cổ phần - chiếm 0,92% Vốn điều lệ

1994 - 1995

Chuyên viên Ban Tài chính Quản Trị, Tỉnh ủy Thừa Thiên Huế

2004 - 2003

Kế toán trưởng, Công ty sản xuất kinh doanh XNK – Thái Hòa

2004 đến 11/2005

Giám đốc Tài chính & Phó Giám đốc Điều hành Công ty Đầu tư & Phát triển Du lịch Thuận An

11/2005 - 08/2006

Phó Giám đốc phụ trách Tài chính – kinh doanh xuất nhập khẩu, Công ty sản xuất và xuất khẩu hàng nội thất Ngọc Anh – Khu CN Phú Bài Huế

09/2006 – 03/2007

Phó Giám đốc Phụ trách tài chính kinh doanh, Trung tâm Thương Mại Huế Plaza, do Petro Quảng Ngãi làm chủ đầu tư

2007 -2009

Kế toán của Công ty CP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2010 - 2011

Giám đốc tài chính Công ty CP Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương

6/2011 – 5/2020

Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2011 – nay

Giám đốc CTCP Apec Land Huế

06/2021 – nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Thay đổi Chủ tịch HĐQT

Bãi nhiệm ông Nguyễn Văn Ly
vị trí Chủ tịch HĐQT

Bầu ông Nguyễn Đức Quân
vị trí Chủ tịch HĐQT từ ngày 13/05/2024

Giới thiệu Ban Giám Đốc

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.



Bà Nguyễn Phương Dung
Tổng giám đốc

- **Trình độ:** Cử nhân kinh tế
- **CP nắm giữ:** 0 CP

2014 – 4/2024
Làm việc tại CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

06/2021 – 4/2024
Thành viên BKS CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

4/2024 – nay
Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

Giới thiệu Kế toán trưởng

Phụ trách chuyên môn về tài chính kế toán theo đúng quy định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, kiểm toán. Có trách nhiệm trong việc phối hợp với các phòng ban lập kế hoạch kinh doanh cho công ty theo định kỳ.



Bà Vũ Thị Thanh Loan
Kế toán trưởng (từ 31/08/2023)

- **Trình độ:** Cử nhân Kế toán
- **CP nắm giữ:** 0 CP

2015 - 2017
Chuyên viên nghiệp vụ Công ty TNHH Dịch vụ tài chính Orbital

2017 đến T5/2019
Kế toán tổng hợp CTCP Đại Việt trí tuệ

T7/2019 đến T8/2023
Chuyên viên kế toán Tổng hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

01/09/2023 đến nay
Quyền kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Thay đổi Kế toán trưởng

Miễn nhiệm bà Nguyễn Hoài Giang
Kế toán trưởng

Bổ nhiệm bà Vũ Thị Thanh Loan đảm nhiệm
Quyền Kế toán trưởng từ ngày 31/08/2023

Giới thiệu Ban Kiểm soát

Ban Kiểm Soát của API Việt Nam được bầu/bổ nhiệm theo quy định pháp luật. Danh sách thành viên BKS được thông qua tại các kỳ họp của Công ty phù hợp Điều Lệ của Công ty và Quy định pháp luật



Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà
Trưởng ban kiểm soát

- **Trình độ:** Cử nhân Kế Toán Tổng hợp
- **CP nắm giữ:** 0 CP

2011 - 2013
Trợ lý Kiểm toán tại công ty TNHH Deloitte Việt Nam

2013 - 2018
Kiểm toán viên tại công ty TNHH Deloitte Việt Nam

2018 - 06/2021
Kiểm soát nội bộ tại công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

06/2021 – nay
Kiểm soát nội bộ tại công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên Ban Kiểm soát công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương.



Bà Đinh Thị Thu Hằng
Thành viên Ban Kiểm soát

- **Trình độ:** Cử nhân ngành ngân hàng – tài chính
- **CP nắm giữ:** 0 CP

01/2007 đến 11/2014
Chuyên viên Phòng Dịch vụ chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

01/2014 đến 08/2020
Trưởng phòng Lưu ký chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

08/2020 - Nay:
Trưởng phòng Lưu ký chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
Phó phòng Dịch vụ chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

11/2021 - Nay
Thành viên BKS CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương



Bà Nguyễn Thu Hương
Thành viên Ban Kiểm soát

- **Trình độ:** Cử nhân kế toán
- **CP nắm giữ:** 0 CP

T7/2015 - T11/2015
Chuyên viên Kế toán CTCP Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam

T6/2016 - T4/2019
Chuyên viên Kế toán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

T6/2019 - T5/2021
Chuyên viên Kế toán Công ty TNHH Thương mại và Kho vận Devyt

T6/2021 - T11/2021
Kế toán trưởng Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Trung Hải

T12/2021 - T12/2023
Kế toán trưởng CTCP Apec Finance

Từ 10/01/2024
Kế toán trưởng CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: APS)

Từ 13/05/2024
Thành viên ban kiểm soát CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: API)

Từ 28/05/2024
Trưởng ban kiểm soát CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)

Chính sách người lao động



Với chính sách thu hút nhân tài hiệu quả, đội ngũ nhân sự của API không ngừng gia tăng về chất lượng, đáp ứng quy mô và định hướng phát triển ngày càng lớn mạnh của Tập đoàn. Hầu hết nhân sự tại API đều được đào tạo bài bản tại các trường đại học danh tiếng, trong đó các cấp quản lý sở hữu kiến thức chuyên sâu về bất động sản, đầu tư, quản lý dự án, cùng bề dày kinh nghiệm thực tiễn trong các lĩnh vực này.

Bước sang năm 2024, sau giai đoạn tái cơ cấu, API tập trung mạnh mẽ vào phát triển nguồn lực chất lượng cao nhằm hiện thực hóa tầm nhìn chiến lược và mục tiêu phát triển bền vững. Chúng tôi đặc biệt chú trọng xây dựng đội ngũ nhân sự vững về chuyên môn, giàu năng lực và khả năng thích ứng để cùng đồng hành, tạo nền tảng vững chắc đưa API vươn xa trong những năm tới. Nguồn lực con người luôn là tài sản quý giá nhất và là yếu tố then chốt trong hành trình phát triển của API.

Cơ cấu người lao động bình quân trong công ty

TT	Phân loại lao động	Số lượng nhân sự năm 2023	Số lượng nhân sự năm 2024
I	Theo trình độ	60	52
1	Trên Đại học	6	5
2	Đại học	46	40
3	Cao đẳng	3	2
4	Trung cấp	5	5
II	Theo mức độ gắn bó	60	52
1	Lao động thường xuyên	60	52
2	Lao động thời vụ	0	0



Chính sách đào tạo lương thưởng, trợ cấp

“
NGƯỜI LAO ĐỘNG
LÀ TÀI SẢN
QUÝ GIÁ NHẤT

Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc nhân sự của API Việt Nam liên tục được cải tiến để phù hợp với nhu cầu phát triển và hội nhập, hướng tới xây dựng bộ máy quản trị vận hành theo các chuẩn mực quốc tế. Những cải tiến này đã góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, tăng khả năng cạnh tranh và tạo nền tảng vững chắc cho quá trình hội nhập toàn cầu.

Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt, bao gồm Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, là những người giàu kinh nghiệm trong quản lý các dự án bất động sản và phát triển kinh doanh. Sự kết hợp giữa kinh nghiệm thực tiễn và kỹ năng quản trị hiện đại đã giúp API Việt Nam vững bước trong hành trình phát triển. Đồng thời, Công ty sở hữu đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ sau đại học, giàu kinh nghiệm và hiểu biết sâu rộng về thị trường. Đội ngũ nhân sự này luôn tận tâm, gắn bó và đóng vai trò quan trọng trong việc đưa Công ty đạt được những thành tựu nổi bật trong suốt thời gian qua.



Chính sách nhân sự

HƯỚNG TỚI
MÔI TRƯỜNG
LÀM VIỆC
LÝ TƯỞNG

01

Tất cả cán bộ nhân viên đang làm việc tại Công ty đều được ký kết hợp đồng lao động và đảm bảo đầy đủ quyền lợi theo quy định pháp luật.

02

Công ty cam kết tuyệt đối không sử dụng lao động chưa đủ tuổi vị thành niên hoặc lao động cưỡng bức.

03

Xây dựng môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp với không gian mở, giúp cán bộ nhân viên API phát huy tối đa năng lực cá nhân, đẩy mạnh tinh thần làm việc nhóm và thúc đẩy những ý tưởng sáng tạo, hiệu quả, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững cho doanh nghiệp.

04

Trước sự thay đổi và phát triển không ngừng của API, Công ty không ngừng cải tiến và cập nhật các chính sách nhân sự, tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên nâng cao chuyên môn, phát triển sự nghiệp, đồng thời thu hút và giữ chân nhân tài, đóng góp vào sự phát triển mạnh mẽ của API trong tương lai.

05

Công ty chú trọng nâng cao chế độ phúc lợi, cải thiện chính sách đãi ngộ, đảm bảo cơ chế tiền lương vừa cạnh tranh trên thị trường, vừa là động lực mạnh mẽ thúc đẩy hiệu quả kinh doanh.

Bảng thu nhập bình quân của người lao động trong công ty

Chỉ tiêu	2023	2024
Thu nhập bình quân	29.400.000 đồng/người/tháng	26.800.000 đồng/người/tháng

Chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện cho nhân viên

“
THÂN KHỎE
TÂM AN
TRÍ TUỆ MINH

Chính sách du lịch nghỉ dưỡng và team building: Công ty tổ chức các chương trình du lịch thường niên và hoạt động team building dành cho toàn thể cán bộ nhân viên. Nhân viên được hưởng hạn mức du lịch hàng năm để cùng đồng nghiệp và người thân trải nghiệm các dịch vụ nghỉ dưỡng, ẩm thực, vui chơi giải trí tại các dự án nghỉ dưỡng của Công ty.

Chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện: Định kỳ hàng năm, API tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho Cán bộ nhân viên Công ty tại các cơ sở y tế uy tín. Công ty tổ chức các hoạt động và tăng cường truyền thông nhằm nâng cao nhận thức về tầm quan trọng của sức khỏe, khuyến khích nhân viên xây dựng phong cách sống lành mạnh với tinh thần lạc quan, chế độ dinh dưỡng hợp lý và thể chất khỏe mạnh.

Triển khai các lớp học miễn phí như Yoga, Zumba, và các câu lạc bộ thể thao như bóng bàn, cầu lông, chạy bộ,... (kèm hình ảnh minh họa từ các lớp học).

Khuyến khích cán bộ nhân viên dành ít nhất 30 phút mỗi ngày để tham gia hoạt động thể thao, với thời gian tham gia được tính vào giờ làm việc. Nhân viên rèn luyện sức khỏe thường xuyên sẽ được quyền lợi về sớm hoặc đi muộn.

Tổ chức các buổi trò chuyện và hướng dẫn thiền định, giúp nhân viên cải thiện sức khỏe tinh thần, nâng cao sự cân bằng trong công việc và cuộc sống.



Đào tạo và Phát triển

Với phương châm “Con người là yếu tố cốt lõi của sự phát triển”, API luôn tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp và đầy thách thức, nơi tất cả đồng tâm hiệp lực vì mục tiêu chung.

“
ĐẶT CON NGƯỜI
LÀ MỘT TRONG
NHỮNG YẾU TỐ
CỐT LÕI



API luôn chú trọng vào công tác đào tạo nội bộ, khuyến khích các phòng ban xây dựng kế hoạch và chương trình đào tạo phù hợp với lĩnh vực hoạt động nhằm nâng cao chất lượng và phát triển nguồn nhân lực. Với thời lượng đào tạo tối thiểu 48 giờ/năm, các chương trình không chỉ giúp nhân viên nắm rõ công việc, cải thiện cách thức tương tác mà còn nhận diện và phòng tránh các rủi ro trong quá trình làm việc. Đây là yếu tố cốt lõi trong chiến lược phát triển của Công ty, đồng thời tạo môi trường chia sẻ kinh nghiệm và kiến thức giữa các nhân viên để cùng hướng tới mục tiêu chung.

Bên cạnh đó, API khuyến khích nhân viên tham gia các khóa học chuyên sâu nhằm nâng cao kỹ năng chuyên môn, phục vụ hiệu quả cho công việc như: kiến thức về thi công – xây dựng, tài chính – kế toán, hành chính – nhân sự, tiếp thị – bán hàng, và kỹ năng chăm sóc khách hàng.

Để lan tỏa chủ trương, định hướng của Công ty đến toàn thể cán bộ nhân viên, API cũng triển khai nhiều chương trình văn hóa doanh nghiệp, tạo cơ hội để Ban lãnh đạo lắng nghe chia sẻ từ các phòng ban và cá nhân. Thông qua các hoạt động này, Công ty không chỉ thúc đẩy tinh thần gắn kết mà còn cùng nhau xây dựng “Triết lý” và bộ chỉ số giác ngộ, hướng tới sứ mệnh phụng sự xã hội và thực hiện các mục tiêu lớn lao trong tương lai.

“
NĂM 2024, API TIẾP TỤC
TẬP TRUNG PHÁT TRIỂN
KINH DOANH TRONG LĨNH VỰC
CỐT LÕI LÀ BẤT ĐỘNG SẢN

Bảng Các khoản đầu tư lớn năm 2024

STT	Dự án	Nội dung triển khai
1	Apec Mandala Wyndham Phú Yên	Năm 2023, dự án hoàn thành bàn giao căn hộ cho Nhà đầu tư. Đồng thời, API cũng triển khai vận hành khách sạn Apec Mandala Wyndham Phú Yên. Khách sạn đã trở thành 1 biểu tượng mới của thành phố Phú Yên với sự đón nhận và đánh giá cao của nhiều khách hàng, người đi du lịch khi đến với thành phố Phú Yên.
2	Aqua Park Bắc Giang	- Dự án OCT 8 tiếp tục ghi nhận thành công vượt bậc với hoạt động bán hàng và bàn giao căn hộ cho cư dân. Với hệ thống tiện ích và dịch vụ tiêu chuẩn 5 sao, Apec Aqua Park Bắc Giang đã khẳng định vị thế là một city hotel đẳng cấp, biểu tượng của sự sang trọng và tiện nghi giữa lòng thành phố Bắc Giang. Từ tháng 9/2024 đến nay, dự án đạt được nhiều kết quả kinh doanh ấn tượng, với tỷ lệ lấp đầy phòng luôn duy trì ở mức cao... - Dự án OCT 5 hiện đang được đẩy mạnh triển khai, hoàn thiện các thủ tục và hồ sơ pháp lý. Dự kiến trong năm 2025, dự án sẽ hoàn thành việc xin cấp phép xây dựng và chính thức khởi công, đánh dấu bước tiến quan trọng trong hành trình phát triển.
3	Khu đô thị Apec Royal Park Huế	Luật Bất động sản mới năm 2024 đã tháo gỡ những rào cản pháp lý, mở đường cho các dự án bất động sản thuận lợi đáp ứng thủ tục và điều kiện để đưa vào kinh doanh. Nhờ đó, API sẵn sàng bứt phá trong năm 2025 với kế hoạch nâng cấp toàn diện các dự án, bao gồm thi công những công trình cảnh quan đẳng cấp và hoàn thiện các concept sản phẩm độc đáo nhằm chuẩn bị mở bán. Với uy tín vững chắc, Chủ đầu tư Apec tiếp tục khẳng định vị thế tại Huế, nhận được sự tin tưởng và đồng hành bền chặt từ các Nhà đầu tư.
4	Apec Golden Palace Lạng Sơn	Trong năm 2024, API đã tiến hành hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án. Năm 2025, Công ty sẽ hoàn tất việc điều chỉnh quy hoạch, hoàn thành giấy phép xây dựng và khởi công trong năm để có thể nhanh chóng triển khai mở bán.
5	Apec Dubai Tower Ninh Thuận	Dự án Duibai Tower Ninh Thuận đang trong quá trình triển khai hoàn thiện thủ tục và pháp lý dự án.
6	Khu công nghiệp Apec Đa Hội	API đang tiếp tục triển khai giải phóng mặt bằng tại KCN Đa Hội.
7	Công ty giáo dục E-Academy	Với mục tiêu phát triển toàn diện năng lực thể hệ trẻ thông qua phương pháp giáo dục hiện đại, API đầu tư mảng mới trong lĩnh vực giáo dục về STEAM. API triển khai khu trải nghiệm cho học sinh lứa tuổi phổ thông, tích hợp các lĩnh vực khoa học (Science), Công nghệ (Technology), Kỹ thuật (Engineering), Nghệ thuật (Arts), và toán học (Mathematics). Dự án đang được triển khai với tầm nhìn dài hạn thông qua việc áp dụng các công nghệ tiên tiến, kết hợp với đội ngũ giảng viên và chuyên gia giàu kinh nghiệm trên thị trường trong nước và quốc tế.

Tình hình tài chính

Bảng tình hình tài chính 2023 - 2024

CHỈ TIÊU	31/12/2023	31/12/2024	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2,285,966,274,223	2,169,582,660,887	-5.09%
Doanh thu thuần	193,185,712,948	209,580,465,103	8.49%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	-40,906,446,873	-17,048,507,764	-
Lợi nhuận khác	-4,849,045,907	1,745,081,900	-
Lợi nhuận trước thuế	-45,755,492,780	-15,303,425,864	-
Lợi nhuận sau thuế	-53,815,187,926	-22,157,609,635	-
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-

Bảng Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	ĐTV	2023	2024
1. Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,39	1,53
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,68	0,76
2. Cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	59,26%	58,09%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	145,45%	138,59%
3. Năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,06	0,09
Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,14	0,16
4. Khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	-27,86%	-10,57%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên Tổng tài sản (ROA): (Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân)	%	-2,23%	-0,99%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): (Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân)	%	-5,62%	-2,41%
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD trên doanh thu thuần: (Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần)	%	-21,17%	-8,13%

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

Thông tin cổ phần



0

Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng



Bảng Cơ cấu cổ đông của Công ty

TT	Danh mục	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	%/ SL CP Phát hành
I	Cổ đông trong nước	3.954	83.234.075	98,99%
	Tổ chức	10	14.175.653	16,86%
	Cá nhân	3.944	69.058.422	82%
	Cổ đông là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0%
II	Cổ đông nước ngoài	23	849.901	1,01%
	Tổ chức	4	152	0,18%
	Cá nhân	19	697.901	0,83%
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0,00%
	Tổng cộng	3.977	84.083.976	100%

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

Các chứng khoán khác

Không có

Bảng Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
2006	22.95	22.95	Vốn điều lệ ban đầu khi thành lập công ty cổ phần.	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNDKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006
2007 (Tăng vốn lần 1)	197.05	220	- Phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 1:13) 146.533.000.000 đồng - Phát hành ESOP 30.982.000.000 đồng - Phát hành cổ phiếu riêng lẻ 19.535.000.000 đồng	Ủy ban chứng khoán Nhà nước UBCKNN đã ra Quyết định số 123/QĐ-TT phạt Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương về việc vi phạm quy định về chào bán chứng khoán. Ngày 10/12/2008, Công ty đã chấp hành nộp phạt đầy đủ vào Kho bạc Nhà nước theo Quyết định trên của UBCKNN. (*)
2008 (Tăng vốn lần 2)	44	264	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu 10% vốn thực góp từ lợi nhuận 2007: 21.029.600.000 đồng - Phát hành cổ phiếu thưởng bằng 10% vốn thực góp từ thặng dư vốn 2007: 22.970.400.000 đồng"	- Đại hội đồng cổ đông NQ ĐHĐCĐ thường niên năm 2008 số 01/2008/NQ_ĐHĐCĐ ngày 26/04/2008 - Ủy ban chứng khoán Nhà nước UBCK nhà nước chấp thuận theo Công văn số 2418/UBCK_QLPH ngày 25/12/2008 - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNDKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, thay đổi lần thứ 10 ngày 01/11/2012. (*)"
2015 (Tăng vốn lần 3)	100	364	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ 100.000.000.000 đồng	- Đại hội đồng cổ đông NQ ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 số 49/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/05/2015 - Ủy ban chứng khoán Nhà nước VB chấp thuận QKPH số 1136/UBCK-QLPH ngày 13/03/2015 - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNDKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, thay đổi lần thứ 11 ngày 17/04/2015"
2021 (Tăng vốn lần 4)	18.22	382.2	Phát hành cổ phiếu ESOP: 18.220.000.000 đồng	- Đại hội đồng cổ đông NQ ĐHĐCĐ bất thường năm 2021 số 24/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2021 - Ủy ban chứng khoán Nhà nước VB chấp thuận QKPH số 897/UBCK-QLCB ngày 01/04/2021 - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNDKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, thay đổi lần thứ 19 ngày 06/01/2022"
2022 (Tăng vốn lần 5)	458.639,76	840.839,76	Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu: 458.639.760.000	- Đại hội đồng cổ đông NQ ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 số 20/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/05/2022 - Ủy ban chứng khoán Nhà nước VB chấp thuận QKPH số 6254/UBCK-QLCB ngày 19/09/2022 - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNDKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, thay đổi lần thứ 20 ngày 05/10/2022"



Báo cáo của Ban kiểm soát

Hoạt động của BKS năm 2024

Trong năm 2024, Ban kiểm soát đã thực hiện 03 phiên họp. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ, quy chế Ban kiểm soát, giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty.

Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều 170 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện các nội dung công việc sau:

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và hệ thống quản lý của Công ty trong suốt niên độ liên quan đến việc thực hiện và kế hoạch của Công ty năm 2024 đã được Đại hội cổ đông thông qua;
- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ, công bố thông tin của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác);
- Kiểm tra thông tin liên quan đến dòng tiền, các hợp đồng quan trọng của Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý và hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong tổ chức công tác kế toán, xem xét báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên soát xét và báo cáo tài chính năm của Công ty năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn;
- Xem xét, kiểm tra quy trình hạch toán, luân chuyển chứng từ kế toán;
- Giám sát kiểm tra các khoản đầu tư của Công ty;



Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát

Số VB	Nội dung
01/2024/APECI-BB ngày 05/04/2024	Về việc thực hiện các công việc kiểm tra, kiểm soát trong giai đoạn 03 tháng đầu năm 2024
02/2024/BB-BKS ngày 13/05/2024	Về việc bầu trưởng Ban kiểm soát
03/2024/APECI-BB ngày 04/11/2024	Về việc thực hiện các công việc kiểm tra, kiểm soát trong giai đoạn 09 tháng đầu năm 2024

Kết quả kiểm tra & đánh giá một số hoạt động chính

Về tình hình hoạt động tài chính

Dựa trên số liệu báo cáo tài chính năm 2024, Ban Kiểm soát đã kiểm tra và ghi nhận báo cáo tài chính phản ánh trung thực, chính xác tình hình tài chính, lưu chuyển tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Báo cáo được lập đúng chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Hệ thống sổ sách rõ ràng, hạch toán đúng quy định, công tác kiểm kê định kỳ không phát hiện thiếu hụt hay mất mát tài sản.

Báo cáo tài chính năm 2024 đảm bảo phản ánh hợp lý, đầy đủ tình hình tài chính tại ngày 31/12/2024 và kết quả kinh doanh trong năm, tuân thủ các quy định pháp luật liên quan.

Báo cáo đánh giá về giao dịch nội bộ

Các giao dịch với người nội bộ tuân thủ theo các quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, điều lệ Công ty, tuân thủ theo quy định về công bố thông tin theo quy định của Luật và các nghị định, thông tư có liên quan.

Về công tác điều hành của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc

Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường để trao đổi, phân tích và thống nhất giữa các thành viên. HĐQT đã ban hành các nghị quyết chỉ đạo các phòng ban thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán. HĐQT tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc, chủ động tháo gỡ khó khăn, nắm bắt kịp thời các cơ hội mới trong bối cảnh thị trường có dấu hiệu phục hồi. Đồng

thời, HĐQT định hướng chiến lược đầu tư và phát triển phù hợp, thực hiện hiệu quả các mục tiêu nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Về công tác điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã nghiêm túc thực hiện các nghị quyết của HĐQT, đảm bảo tài chính Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ, minh bạch và không xảy ra thất thoát, duy trì ổn định hoạt động kinh doanh trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức.

Về tình hình hoạt động của công ty

Chỉ tiêu	2024
DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ	209,580,465,103
Giá vốn hàng bán	133,987,687,133
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	75,592,777,970
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-17,048,507,764
Lợi nhuận khác	1,745,081,900
Lợi nhuận trước thuế	-15,303,425,864
Lợi nhuận sau thuế	-22,157,609,635
Tổng tài sản	2,169,582,660,887
Tài sản ngắn hạn	1,650,383,881,691
Tài sản dài hạn	519,198,779,196
Tổng nợ phải trả	1,260,248,616,456
Vốn chủ sở hữu	909,334,044,431

Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, TGD và các cổ đông

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban điều hành và các cổ đông được đánh giá là hiệu quả, đảm bảo tính độc lập và thường xuyên liên tục. Đặc biệt trên các hoạt động như:

- BKS được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên Ban điều hành các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành;
- BKS đã cập nhật thường xuyên tình hình biến động trong danh sách các cổ đông lớn.
- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, Ban điều hành đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời.

Báo cáo của Ban Giám đốc

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh



DOANH THU ĐẠT

209,5 TỶ

Trong năm 2024, thị trường bất động sản đã có dấu hiệu phục hồi tại một số khu vực, đặc biệt là khu vực phía Bắc. Tiêu biểu, dự án Aqua Park Bắc Giang ghi nhận doanh thu 84,5 tỷ đồng, tăng mạnh 63,3% so với năm 2023, cho thấy tín hiệu tích cực rõ nét. Tuy nhiên, API đánh giá thị trường phía Nam và miền Trung trong phần khúc của công ty vẫn chưa có sự phục hồi rõ rệt. Dự án Royal Park Huế không phát sinh doanh thu, trong khi Apec Mandala Wyndham Phú Yên ghi nhận 103,2 tỷ đồng, giảm 15,23% so với cùng kỳ năm trước. Đáng chú ý, toàn bộ doanh thu đều đến từ việc bán hàng tồn kho của các dự án.

Tổng kết năm 2024, API đạt doanh thu 209,5 tỷ đồng nhưng lỗ trước thuế 15,3 tỷ đồng. Nguyên nhân chính đến từ chi phí tài chính dù đã có cải thiện so với năm 2023 nhưng vẫn ở mức cao, chiếm 27% doanh thu, trong khi giai đoạn ổn định con số này chỉ khoảng 8%.

Về tổng tài sản, API ghi nhận 2.169 tỷ đồng, giảm nhẹ 5% so với năm trước. Tuy nhiên, công ty vẫn duy trì sự ổn định về tài sản và vốn chủ sở hữu do thị trường chưa hoàn toàn khởi sắc trên toàn quốc. Các hoạt động mua bán, sáp nhập (M&A) được hạn chế tối đa nhằm đảm bảo an toàn dòng tiền và duy trì sự bền vững trong bối cảnh nhiều thách thức.

Các dự án công ty đã và đang thực hiện

TT	Tên dự án	Địa điểm	Loại dự án	Quy mô dự án	Thời gian triển khai
1	Apec Mandala Wyndham Phú Yên	Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên	Chung cư, shophouse, khách sạn, văn phòng, thương mại dịch vụ	Quy mô: 12.945,8 m2 1.087 phòng	Đã hoàn thành
2	Aqua Park Bắc Giang Tòa OCT8	- đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang	Tòa nhà chung cư hỗn hợp	Quy mô: 4.546,8 m2 Tòa nhà 29 tầng nổi, 02 tầng hầm và tầng tum	Đã hoàn thành
3	Aqua Park Bắc Giang Tòa OCT5	- đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang	Tòa nhà chung cư hỗn hợp	Quy mô: 4.381,2 m2 Tòa nhà 29 tầng nổi và 02 tầng hầm ...	2023 - 2025
4	Khu đô thị Royal Park Huế	Apec Khu B, Đô thị mới An Vân Dương	Biệt thự, chung cư, shophouse	Quy mô: 34,7 ha Đất ở hỗn hợp thấp tầng: 110.807 m2 Đất ở chung cư: 28.959 m2 Đất dịch vụ - thương mại: 22.572 m2	2017 - 2025
5	Apec Golden Palace Sơn	Lạng phường Đồng Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn	Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ thương mại và căn hộ chung cư	Quy mô: 5.701,67 m2, Gồm 1 tòa nhà cao 30 tầng, trong đó tầng 1 và tầng 2 (khối đế)	2023 -2025
6	Apec Dubai Tower Thuận	Ninh TP. Phan Rang - Ninh Thuận	Tổ hợp thương mại và căn hộ khách sạn 5 sao	Quy mô dự án: 2,2ha. Gồm 3 tòa nhà cao từ 39 tầng đến 45 tầng	2022 -2026
7	Khu công nghiệp Đa Hội	Apec Châu Khê, Từ Sơn, Bắc Ninh	Khu công nghiệp kết hợp làng nghề mới	Quy mô: 34,5 ha	
8	Giáo dục STEAM	Hải Dương, Lạng Sơn, Bắc Giang	Giáo dục trải nghiệm		2024
9	Đại học UEP	Các chi nhánh thuộc APEC	Giáo dục bậc cao		2025

Tình hình tài chính

Bảng tài sản cố định hợp nhất

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
1. Tài sản cố định hữu hình			
Nhà cửa, vật liệu kiến trúc	20,802,922,115	13,650,690,662	65.62%
Máy móc và thiết bị	110,633,500	2,591,459	2.34%
Phương tiện vận tải truyền dẫn	4,077,224,637	762,831,514	18.71%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	468,485,516	10,415,879	2.22%
Tài sản cố định khác	3,539,232,509	2,412,704,328	68.17%
2. Tài sản cố định vô hình			
Quyền sử dụng đất	-	-	-
Chương trình phần mềm máy tính	449,728,000	97,176,430	21.61%
Tài sản cố định	29,448,226,277	16,936,410,272	57.51%



Tình hình nợ phải trả

Trong năm 2024, Công ty cổ phần đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ đến hạn, đảm bảo khả năng thanh toán cũng như dòng vốn của Doanh nghiệp

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Với ý thức tiên phong của doanh nghiệp, API luôn thể hiện sự cam kết là chủ đầu tư có trách nhiệm, luôn gắn liền lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích của cộng đồng. Mỗi vùng đất mới, thị trường mới mà API đặt chân đến đều có chung một định hướng: không làm các sản phẩm công nghiệp rập khuôn mà luôn đổi mới sáng tạo, tạo ra các sản phẩm có concept độc đáo, công trình mang tính biểu tượng, vừa phù hợp với xu hướng thị trường, với túi tiền đầu tư của khách hàng, vừa tôn vinh nét đẹp văn hóa địa phương. Các dự án được phát triển chuyên nghiệp với sự tham gia của các kiến trúc sư xuất sắc, các nhà thầu thi công tên tuổi hàng đầu và các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp, hướng đến tạo ra một quần thể có hệ sinh thái đa dạng với đầy đủ các dịch vụ tiện ích mang lại giá trị cho khách hàng, phù hợp với chiến lược phát triển du lịch của địa phương.

Ở giai đoạn thị trường khó khăn hơn, API đã tập trung vào chiều sâu hơn để đưa những trải nghiệm, những tiện ích tinh tế, mang lại trải nghiệm sâu sắc cho khách hàng. Cùng với sự hợp tác của tập đoàn quản lý và vận hành khách sạn MHG, API tiếp tục đưa các công trình đã hình thành vào vận hành và khai thác một cách có hiệu quả tốt nhất.

Bảng tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024
Nợ phải thu	575,570,026,812	523,222,015,530
Nợ phải trả	1,354,624,620,157	1,260,248,616,456

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Với sự đổi mới sáng tạo, các công trình của API đang dần khẳng định vị thế là những tác phẩm mang tính biểu tượng và nghệ thuật, đồng thời tôn vinh giá trị văn hóa, kiến trúc đặc sắc và niềm tự hào của Việt Nam, phù hợp với từng đặc thù vùng miền nơi doanh nghiệp đầu tư. Sản phẩm của API không chỉ đạt tiêu chuẩn chất lượng và đẳng cấp 5 sao mà còn có mức giá hợp lý cùng với các phương thức thanh toán linh hoạt, thu hút các nhà đầu tư. Chính vì vậy, các dự án của API khi ra mắt đều nhận được sự quan tâm lớn, hứa hẹn trở thành điểm đến nổi bật, thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ trong lĩnh vực du lịch và thương mại - dịch vụ khi đưa vào vận hành.

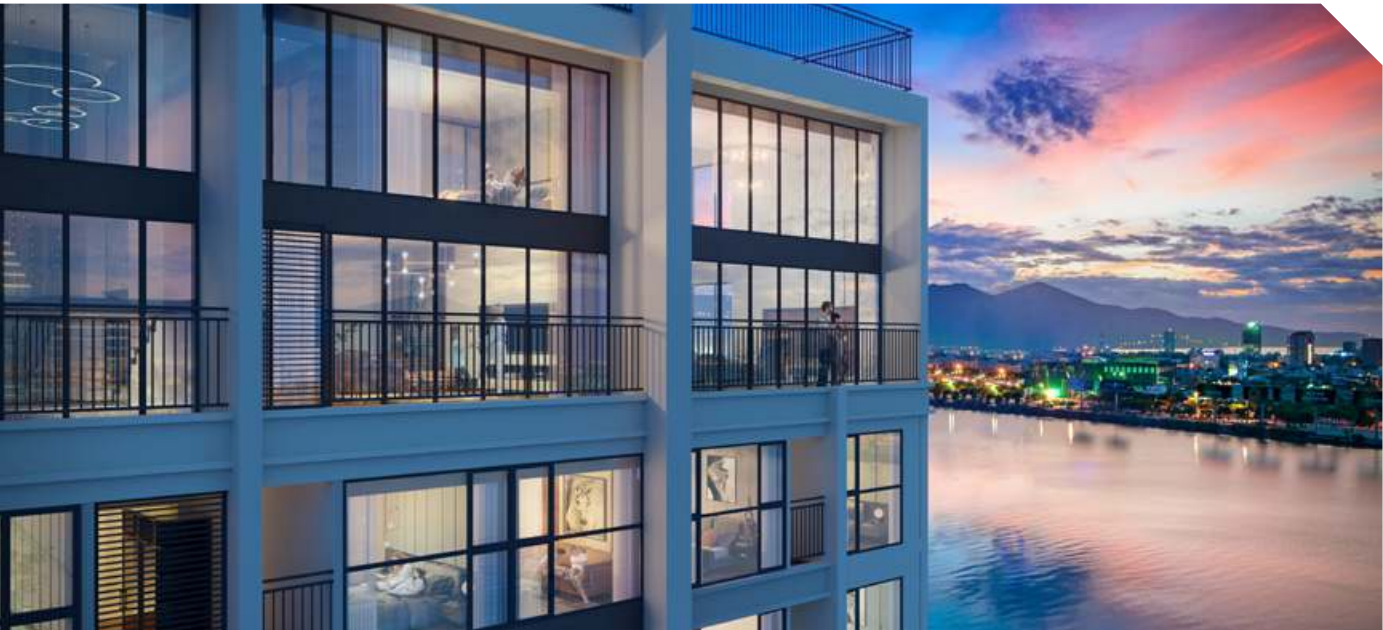
Chiến lược giai đoạn 2024 – 2025 của API sẽ tập chung vào khai thác, vận hành tốt các dự án đang có một cách có chiều sâu. Lĩnh vực Bất động sản: Các dự án tiềm năng hiện tại OCT5 Bắc Giang và Apec Golden Palace tại Lạng Sơn đang tích cực hoàn thiện pháp lý để đưa dự án triển khai trong năm 2025. Đồng thời, API sẽ đẩy mạnh việc bán hàng các sản phẩm còn tồn tại các dự án như Apec Mandala Phú Yên, Apec Aqua Park Bắc Giang, Apec Royal Park Huế ... để thu hồi dòng vốn cho công ty.

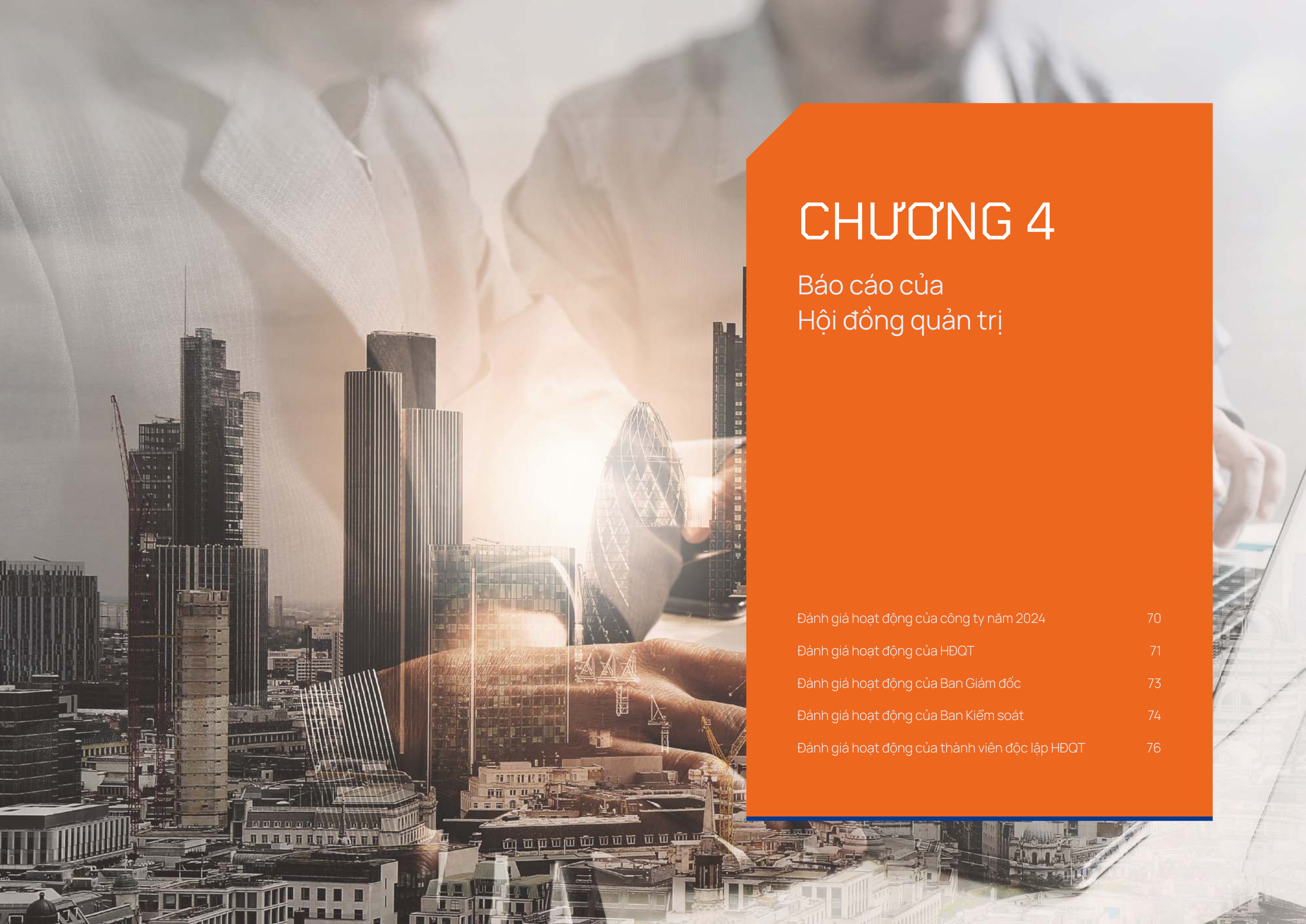
Lĩnh vực khách sạn nghỉ dưỡng: Các khách sạn nghỉ dưỡng kết hợp cùng Tập đoàn quản lý vận hành MHG, API không ngừng nỗ lực nâng cấp cơ sở vật chất và phát

triển các dịch vụ mới để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng. Với hệ thống khách sạn bao gồm Mandala Hotel a& Suits Bắc Giang, Mandala Hotel & Spa Bắc Ninh, Mandala Hotel & Spa Phú Yên, API tự tin sẽ luôn duy trì được vị thế hiện có mà còn đạt được những mục tiêu tăng trưởng trong tương lai.

Lĩnh vực giáo dục: API mở rộng đầu tư vào lĩnh vực giáo dục, bao gồm giáo dục trải nghiệm và giáo dục bậc cao, với mục tiêu đa dạng hóa hệ sinh thái APEC. Việc ứng dụng công nghệ tiên tiến không chỉ giúp mở rộng hoạt động kinh doanh mà còn tạo ra giá trị bền vững cho xã hội. API đang triển khai các khu trải nghiệm giáo dục và hệ thống đại học trên nền tảng các dự án sẵn có của APEC, tạo động lực tăng trưởng doanh thu ổn định khi các dự án đi vào vận hành trong tương lai.

Nguồn vốn: API tập trung nâng cao năng lực tài chính thông qua nhiều nguồn vốn khác nhau để đảm bảo sự ổn định tài chính của công ty, bao gồm nguồn vốn từ cổ đông, chủ sở hữu, khách hàng, ngân hàng và phát hành trái phiếu. Trong đó, tỷ trọng vốn từ ngân hàng và trái phiếu chiếm rất thấp. Điều này đã giúp API giảm thiểu tác động từ suy thoái kinh tế và tạo nền tảng vững chắc để công ty phát triển ổn định, sẵn sàng triển khai các dự án quy mô lớn.





CHƯƠNG 4

Báo cáo của Hội đồng quản trị

Đánh giá hoạt động của công ty năm 2024	70
Đánh giá hoạt động của HĐQT	71
Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc	73
Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát	74
Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT	76

Đánh giá hoạt động của công ty năm 2024

Với sự đổi mới sáng tạo, các công trình của API đang dần khẳng định vị thế là những tác phẩm mang tính biểu tượng và nghệ thuật, đồng thời tôn vinh giá trị văn hóa, kiến trúc đặc sắc và niềm tự hào của Việt Nam, phù hợp với từng đặc thù vùng miền nơi doanh nghiệp đầu tư. Sản phẩm của API không chỉ đạt tiêu chuẩn chất lượng và đẳng cấp 5 sao mà còn có mức giá hợp lý cùng với các phương thức thanh toán linh hoạt, thu hút các nhà đầu tư. Chính vì vậy, các dự án của API khi ra mắt đều nhận được sự quan tâm lớn, hứa hẹn trở thành điểm đến nổi bật, thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ trong lĩnh vực du lịch và thương mại - dịch vụ khi đưa vào vận hành. Chiến lược giai đoạn 2024 – 2025 của API sẽ tập chung vào khai thác, vận hành tốt các dự án đang có một cách có chiều sâu.

- Lĩnh vực Bất động sản: Các dự án tiềm năng hiện tại OCT5 Bắc Giang và Apec Golden Palace tại Lạng Sơn đang tích cực hoàn thiện pháp lý để đưa dự án triển khai trong năm 2025. Đồng thời, API sẽ đẩy mạnh việc bán hàng các sản phẩm còn tồn tại các dự án như Apec Mandala Phú Yên, Apec Aqua Park Bắc Giang, Apec Royal Park Huế ... để thu hồi dòng vốn cho công ty.
- Lĩnh vực khách sạn nghỉ dưỡng: Các khách sạn nghỉ dưỡng kết hợp cùng Tập đoàn quản lý vận hành MHG, API không ngừng nỗ lực nâng cấp cơ sở vật chất và phát triển các dịch vụ mới để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng. Với hệ thống khách sạn bao gồm Mandala Hotel a& Suits Bắc Giang, Mandala Hotel & Spa Bắc Ninh, Mandala Hotel & Spa Phú Yên, API tự tin sẽ luôn duy trì được vị thế hiện có mà còn đạt được những mục tiêu tăng trưởng trong tương lai.
- Lĩnh vực giáo dục: API mở rộng đầu tư vào lĩnh vực giáo dục, bao gồm giáo dục trải nghiệm và giáo dục bậc cao, với mục tiêu đa dạng hóa hệ sinh thái APEC. Việc ứng dụng công nghệ tiên tiến không chỉ giúp mở rộng hoạt động kinh doanh mà còn tạo ra giá trị bền vững cho xã hội. API đang triển khai các khu trải nghiệm giáo dục và hệ thống đại học trên nền tảng các dự án sẵn có của APEC, tạo động lực tăng trưởng doanh thu ổn định khi các dự án đi vào vận hành trong tương lai.
- Nguồn vốn: API tập trung nâng cao năng lực tài chính thông qua nhiều nguồn vốn khác nhau để đảm bảo sự ổn định tài chính của công ty, bao gồm nguồn vốn từ cổ đông, chủ sở hữu, khách hàng, ngân hàng và phát hành trái phiếu. Trong đó, tỷ trọng vốn từ ngân hàng và trái phiếu chiếm rất thấp. Điều này đã giúp API giảm thiểu tác động từ suy thoái kinh tế và tạo nền tảng vững chắc để công ty phát triển ổn định, sẵn sàng triển khai các dự án quy mô lớn.



Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Tại phiên họp Đại hội thường niên năm 2024, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) đã bầu cử Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban kiểm soát (BKS) nhiệm kỳ mới 2024 - 2029. Đồng thời HĐQT đã họp và bổ nhiệm Ông Nguyễn Đức Quân là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

Trong năm 2024, HĐQT đã thực hiện 10 phiên họp. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ Công ty, thông qua các chủ trương và giao nhiệm vụ cho Ban Điều hành giải quyết các vấn đề cụ thể trên cơ sở chủ trương đã được thông qua, kịp thời giải quyết những đề nghị của Ban Điều hành phát sinh trong quá trình hoạt động

- Các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2024 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị và các thông lệ chuẩn mực về quy chế quản trị. HĐQT đã thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật mà Công ty tuyệt đối tôn trọng.
- Tất cả thành viên HĐQT, có tinh thần trách nhiệm cao, nắm rõ trách nhiệm, trong việc thực hiện vai trò của mình.
- Hội đồng quản trị đã lãnh đạo và quản lý Công ty tháo gỡ những nút thắt trong tiến độ các dự án, qua đó thúc đẩy hoàn thiện các công trình trọng điểm và tạo nền tảng vững chắc cho kế hoạch phát triển dài hạn. Đồng thời, Công ty vẫn thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước, mang lại lợi ích bền vững cho cổ đông và duy trì môi trường làm việc ổn định, đảm bảo thu nhập cho người lao động.
- HĐQT đã tham gia cùng Ban TGD triển khai các hoạt động nhằm bồi đắp văn hóa của doanh nghiệp. Thông qua các phương pháp sáng tạo, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò đồng hành xây dựng các giá trị bền vững cho doanh nghiệp trong chiến lược phát triển bền vững của Công ty.



Tổng kết các cuộc họp, các nghị quyết đại hội đồng cổ đông và HĐQT

Ngày tháng	Số VB	Nội dung
30/01/2024	04/2024/API/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về việc giải thể Apec Túc Duyên và Lagoon Lăng Cô
20/03/2024	07/2024/API/NQ-HĐQT	Nghị quyết về việc triệu tập ĐHCĐ
01/04/2024	10/2024/API/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về việc bổ nhiệm Tổng giám đốc
13/05/2024	14/2024/API/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về việc bầu ông Chủ tịch HĐQT và Tổng giám đốc
13/05/2024	14A/2024/API/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về thủ lao HĐQT và BKS
28/05/2024	16/2024/API/NQ-HĐQT	QĐ điều chỉnh dự án Gia Sàng - Thái Nguyên
22/07/2024	18/NQ/HĐQT	Nghị quyết về thông qua phê duyệt Chi nhánh công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán
29/08/2024	20/2024/API/NQ-HĐQT	Nghị quyết về đầu tư cổ phiếu APS
19/11/2024	22/2024/API/NQ-HĐQT	Nghị quyết về việc góp vốn thành lập Công ty E-Academy
23/12/2024	24/2024/API/NQ-HĐQT	Nghị quyết hợp HĐQT về ủy thác đầu tư cho công ty MHS

Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc

Với sự đổi mới sáng tạo, các công trình của API đang dần khẳng định vị thế là những tác phẩm mang tính biểu tượng và nghệ thuật, đồng thời tôn vinh giá trị văn hóa, kiến trúc đặc sắc và niềm tự hào của Việt Nam, phù hợp với từng đặc thù vùng miền nơi doanh nghiệp đầu tư. Sản phẩm của API không chỉ đạt tiêu chuẩn chất lượng và đẳng cấp 5 sao mà còn có mức giá hợp lý cùng với các phương thức thanh toán linh hoạt, thu hút các nhà đầu tư. Chính vì vậy, các dự án của API khi ra mắt đều nhận được sự quan tâm lớn, hứa hẹn trở thành điểm đến nổi bật, thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ trong lĩnh vực du lịch và thương mại - dịch vụ khi đưa vào vận hành.

Chiến lược giai đoạn 2024 – 2025 của API sẽ tập chung vào khai thác, vận hành tốt các dự án đang có một cách có chiều sâu. Lĩnh vực Bất động sản: Các dự án tiềm năng hiện tại OCT5 Bắc Giang và Apec Golden Palace tại Lạng Sơn, hoàn thiện pháp lý để đưa dự án triển khai trong năm 2025. Đồng thời, API sẽ đẩy mạnh việc bán hàng các sản phẩm còn tồn tại các dự án như Apec Mandala Phú Yên, Apec Aqua Park Bắc Giang, Apec Royal Park Huế ... để thu hồi dòng vốn cho công ty.

Lĩnh vực giáo dục: API mở rộng đầu tư vào lĩnh vực giáo dục, bao gồm giáo dục trải nghiệm và giáo dục bậc cao, với mục tiêu đa dạng hóa hệ sinh thái APEC. Việc ứng dụng công nghệ tiên tiến không chỉ giúp mở rộng hoạt động kinh doanh mà còn tạo ra giá trị bền vững cho xã hội. API đang triển khai các khu trải nghiệm giáo dục và hệ thống đại học trên nền tảng các dự án sẵn có của APEC, tạo động lực tăng trưởng doanh thu ổn định khi các dự án đi vào vận hành trong tương lai.

Lĩnh vực khách sạn nghỉ dưỡng: Các khách sạn nghỉ dưỡng kết hợp cùng Tập đoàn quản lý vận hành MHG, API không ngừng nỗ lực nâng cấp cơ sở vật chất và phát triển các dịch vụ mới để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng. Với hệ thống khách sạn bao gồm Mandala Hotel a&Suits Bắc Giang, Mandala Hotel & Spa Bắc Ninh, Mandala Hotel & Spa Phú Yên, API tự tin sẽ luôn duy trì được vị thế hiện có mà còn đạt được những mục tiêu tăng trưởng trong tương lai.

Nguồn vốn: API tập trung nâng cao năng lực tài chính thông qua nhiều nguồn vốn khác nhau để đảm bảo sự ổn định tài chính của công ty, bao gồm nguồn vốn từ cổ đông, chủ sở hữu, khách hàng, ngân hàng và phát hành trái phiếu. Trong đó, tỷ trọng vốn từ ngân hàng và trái phiếu chiếm rất thấp. Điều này đã giúp API giảm thiểu tác động từ suy thoái kinh tế và tạo nền tảng vững chắc để công ty phát triển ổn định, sẵn sàng triển khai các dự án quy mô lớn.



Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát

BAN KIỂM SOÁT
ĐÃ THỰC HIỆN

03 PHIÊN
HỌP

TRONG NĂM 2024

Trong năm 2024, Ban kiểm soát đã thực hiện 03 phiên họp. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ, quy chế Ban kiểm soát, giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty.

Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều 170 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện các nội dung công việc sau:

- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ, công bố thông tin của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác);
- Kiểm tra tính hợp lý và hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong tổ chức công tác kế toán, xem xét báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên soát xét và báo cáo tài chính năm của Công ty năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn;
- Xem xét, kiểm tra quy trình hạch toán, luân chuyển chứng từ kế toán;
- Kiểm tra xem xét tất các các khoản tạm ứng, số dư tạm ứng tại thời điểm kết thúc năm tài chính 31/12/2024;
- Giám sát kiểm tra các khoản đầu tư của Công ty;
- Kiểm tra thông tin liên quan đến dòng tiền, các hợp đồng quan trọng của Công ty;

Căn cứ số liệu báo cáo tài chính năm 2024 Ban Kiểm soát thực hiện kiểm tra số liệu và chứng từ liên quan, Ban Kiểm soát ghi nhận số liệu báo cáo đã phản ánh trung thực, chính xác tình hình tài chính, lưu chuyển tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Báo cáo tài chính của Công ty đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Trong công tác tài chính kế toán, hệ thống sổ sách biểu mẫu tương đối rõ ràng, hạch toán đúng chế độ kế toán. Công tác kiểm kê định kỳ tài sản của Công ty không thiếu hụt, mất mát, số lượng đúng với báo cáo sổ sách.

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên mọi khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2024 đến 31/12/2024, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

Báo cáo đánh giá về giao dịch nội bộ.

Các giao dịch với người nội bộ tuân thủ theo các quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, điều lệ Công ty, tuân thủ theo quy định về công bố thông tin theo quy định của Luật và các nghị định, thông tư có liên quan.

Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc .

HDQT trong năm đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường để trao đổi phân tích, đi đến thống nhất giữa các thành viên. HDQT công ty đã ban hành các Nghị quyết chỉ đạo các phòng ban Công ty về việc thực hiện hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty. Các Nghị quyết chỉ đạo, lãnh đạo Ban điều hành thực hiện đúng theo luật và quy định của Nhà nước, chỉ đạo trong hoạt động đầu tư đúng hướng nhằm thực hiện mọi chủ trương nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo tuân thủ Điều lệ, Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán.

HDQT phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc trong quá trình chỉ đạo điều hành và trực tiếp tham gia tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của Công ty trước các diễn biến phức tạp thị trường cũng như kịp thời theo sát, tìm hướng đi mới trong đầu tư, phát triển doanh nghiệp.

Về công tác điều hành Công ty, trong năm 2024 Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của Hội đồng Quản trị để từ đó đảm bảo tình hình tài chính luôn nằm trong tầm kiểm soát của Công ty và không xảy ra thất thoát nào.

Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HDQT, Ban điều hành và các cổ đông được đánh giá là hiệu quả, đảm bảo tính độc lập và thường xuyên liên tục. Đặc biệt trên các hoạt động như:

- BKS được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HDQT, thành viên Ban điều hành các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành.
- BKS đã cập nhật thường xuyên tình hình biến động trong danh sách các cổ đông lớn.
- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HDQT, Ban điều hành đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời.

Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

Ông Đinh Quốc Đức-
Thành viên HĐQT độc
lập đánh giá về kết
quả hoạt động của
HĐQT trong năm 2024
như sau:

Trong năm 2024, HĐQT có tất cả 05 thành viên, trong đó, có 01 thành viên độc lập.

VỀ TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

HĐQT tổ chức họp định kỳ theo quý, đúng theo quy định, với các nội dung được thảo luận kỹ lưỡng và phản biện sâu sắc bởi các thành viên. Tại mỗi cuộc họp, HĐQT tập trung đánh giá toàn diện và cân trọng các vấn đề trọng yếu như chiến lược kinh doanh, tài chính, văn hóa doanh nghiệp, và xây dựng hệ thống quản lý, nhằm đưa ra những định hướng và giải pháp tối ưu cho Công ty.

Các quyết định liên quan đến chiến lược mới đều được xem xét dựa trên nghiên cứu độc lập, có cơ sở thực tiễn và trải qua quá trình phản biện nghiêm túc trong các cuộc họp, đảm bảo tính khả thi và hiệu quả.

VỀ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TGĐ)

HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát, đảm bảo hoạt động của Ban TGĐ được kiểm soát chặt chẽ, phù hợp với định hướng chiến lược và kịp thời điều chỉnh khi cần thiết.

Các thành viên HĐQT thường xuyên tham gia các cuộc họp định kỳ và bất thường với Ban TGĐ, trong đó yêu cầu giải trình về kết quả kinh doanh, đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch theo từng quý, và đề xuất kế hoạch cho các quý tiếp theo dựa trên mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Đặc biệt, HĐQT chú trọng vào các giải pháp quản trị rủi ro, hỗ trợ Ban TGĐ nhận diện sớm các vấn đề tiềm ẩn, từ đó xây dựng giải pháp kịp thời, giúp Công ty duy trì sự ổn định và phát triển bền vững trong hoạt động kinh doanh.





CHƯƠNG 5

Báo cáo phát triển bền vững

Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững	81
Văn hóa Công ty	86
Trách nhiệm xã hội	90
Bảo vệ môi trường	94

Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững

Trong năm 2024, API tiếp tục khẳng định cam kết phát triển bền vững như là yếu tố cốt lõi trong chiến lược phát triển dài hạn của Công ty. API không chỉ đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế mà còn đặc biệt chú trọng đến các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị (ESG) để bảo đảm sự phát triển toàn diện và bền vững.

API hướng đến việc trở thành một doanh nghiệp bất động sản tiên phong trong việc kết hợp các yếu tố kinh tế, xã hội và môi trường, tạo ra những công trình mang lại giá trị lâu dài cho cộng đồng và bảo vệ môi trường. Chúng tôi tin rằng phát triển bền vững không chỉ là xu hướng mà là sự cần thiết để xây dựng một tương lai tốt đẹp hơn cho các thế hệ sau.

API cam kết tiếp tục giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường từ các dự án bất động sản của mình. Chúng tôi sẽ tiếp tục áp dụng các công nghệ xanh, giảm phát thải carbon, bảo vệ nguồn tài nguyên thiên nhiên và thúc đẩy các dự án sử dụng năng lượng tái tạo, tiết kiệm năng lượng.

Đối với xã hội

Dự án với mô hình phụng sự, đóng góp xây dựng cộng đồng, xã hội

API cam kết đặt yếu tố xã hội vào trọng tâm chiến lược phát triển bền vững năm 2024, hướng tới việc tạo dựng các giá trị tích cực và lâu dài cho cộng đồng. Chúng tôi tập trung phát triển các dự án bất động sản với hạ tầng hiện đại, thân thiện với môi trường, đồng thời ưu tiên hỗ trợ cộng đồng địa phương thông qua việc tạo việc làm, nâng cao chất lượng sống

và thúc đẩy giáo dục. API đầu tư vào con người với các chính sách phúc lợi cạnh tranh, chương trình đào tạo chuyên sâu, và các hoạt động thiện nguyện như cứu trợ thiên tai, hỗ trợ y tế, giáo dục. Trách nhiệm xã hội của API không chỉ góp phần cải thiện chất lượng sống mà còn xây dựng niềm tin vững chắc giữa doanh nghiệp và cộng đồng.

Đối với người lao động

Chế độ lương và phúc lợi gắn kết người lao động

Coi chế độ lương và phúc lợi là yếu tố then chốt để gắn kết và thúc đẩy đội ngũ nhân sự. Công ty tiếp tục duy trì chính sách lương thưởng cạnh tranh, điều chỉnh dựa trên khảo sát thị trường, đảm bảo tính công bằng và minh bạch. Đồng thời, API

chú trọng các phúc lợi hấp dẫn như bảo hiểm sức khỏe toàn diện, chính sách nghỉ dưỡng hàng năm, hỗ trợ đào tạo và phát triển sự nghiệp. Mục tiêu là tạo động lực để nhân viên cống hiến lâu dài, cùng xây dựng API vững mạnh và bền vững.



Môi trường làm việc chuyên nghiệp năng động

Năm 2024, với sự phục hồi tích cực của nền kinh tế, API tiếp tục thể hiện sự trân trọng đối với những đóng góp của đội ngũ cán bộ nhân viên, coi đây là yếu tố cốt lõi trong chiến lược phát triển bền vững. Công ty không chỉ duy trì mà còn cải thiện chính sách lương thưởng và phúc lợi, đảm bảo thu nhập cạnh tranh, bao gồm tiền lương, thưởng hiệu suất, các khoản phụ cấp và

phúc lợi mở rộng. Chế độ bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và các gói bảo hiểm tự nguyện cũng được thực hiện đầy đủ. Đặc biệt, API còn tăng cường chính sách chăm sóc dành cho gia đình cán bộ nhân viên, thúc đẩy sự gắn kết và đồng hành giữa Doanh nghiệp và người lao động, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển chung.



COI TRỌNG NGƯỜI LAO ĐỘNG NHƯ TÀI SẢN QUÝ GIÁ NHẤT TRONG HỆ THỐNG

Đối với khách hàng



Chất lượng sản phẩm đảm bảo thương hiệu

Với ý thức tiên phong của doanh nghiệp, API luôn thể hiện sự cam kết là chủ đầu tư có trách nhiệm, luôn gắn liền lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích của cộng đồng. Mỗi vùng đất mới, thị trường mới mà API đặt chân đến đều có chung một định hướng: không làm các sản phẩm công nghiệp rập khuôn mà luôn đổi mới sáng tạo, tạo ra các sản phẩm có concept độc đáo, công trình mang tính biểu tượng, vừa phù hợp với xu hướng thị trường, với

túi tiền đầu tư của khách hàng, vừa tôn vinh nét đẹp văn hóa địa phương. Các dự án được phát triển chuyên nghiệp với sự tham gia của các kiến trúc sư xuất sắc, các nhà thầu thi công tên tuổi hàng đầu và các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp, hướng đến tạo ra một quần thể có hệ sinh thái đa dạng với đầy đủ các dịch vụ tiện ích mang lại giá trị cho khách hàng, phù hợp với chiến lược phát triển du lịch của địa phương.

Xây dựng mối quan hệ lâu dài với khách hàng

Kiên định với tầm nhìn và chiến lược dài hạn, API ngày càng khẳng định vị thế là thương hiệu Việt uy tín hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản nghỉ dưỡng, góp phần đưa du lịch Việt Nam vươn tầm quốc tế. Thương hiệu API được cổ đông và nhà đầu tư đánh giá cao nhờ sự bền vững trong quản trị, đổi mới trong kinh doanh, và liên tục cung cấp ra thị trường những sản phẩm chất lượng vượt trội, đáp ứng tốt các yêu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Mỗi sản phẩm của API đều nhận được sự tin tưởng và tin nhiệm từ khách hàng, đối tác. Các dự án được chăm chút kỹ lưỡng từ thiết kế, chất lượng công trình đến dịch vụ và con người. API tự hào khi nhận được những phản hồi tích cực từ khách hàng cùng sự ghi nhận, khen ngợi từ các cơ quan ban ngành và chính quyền địa phương.

Đối với đối tác

Quản lý chuỗi cung cứng

API tiếp tục xây dựng và hoàn thiện chuỗi cung ứng bền vững, với mục tiêu duy trì mối quan hệ đối tác chiến lược lâu dài và hiệu quả với các nhà cung cấp. Chính sách của công ty tập trung vào việc mua hàng với số lượng lớn, đảm bảo mức giá ổn định và duy trì tính liên tục của nguồn cung. Trong năm 2024, API tiếp tục triển khai các sáng kiến nhằm thúc đẩy mua sắm bền vững, bao gồm lựa chọn vật liệu xanh, thân thiện với môi trường và áp dụng năng lượng tái tạo để giảm thiểu tác động đến môi trường.

Chính sách mua sắm của API không chỉ ưu tiên mua sắm tận gốc và với số lượng lớn, mà còn xây dựng và áp dụng bộ khung đánh giá các nhà cung cấp chiến lược, đảm bảo tiêu chí về tính bền vững, bảo vệ môi trường, và các yêu cầu về trách nhiệm xã hội. Bộ khung này được thiết kế dựa trên khảo sát và tham vấn các nhà cung cấp, đồng thời tuân thủ các tiêu chuẩn pháp lý về lao động và quyền lợi người lao động. API cũng chú trọng phát triển và tìm kiếm các vật liệu mới, xanh và bền vững, nhằm tối ưu hóa chuỗi cung ứng bền vững trong tương lai.

Hợp tác phát triển bền vững

API luôn tôn trọng và đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển với đối tác. Công ty tin rằng đảm bảo cam kết trong thỏa thuận và giữ chữ **“TÍN”** với đối tác là nền móng vững chắc trong việc phát triển hợp tác giữa chủ đầu tư và các đối tác của mình.



Văn hoá Công ty

Các hoạt động truyền thông nội bộ của API được xây dựng và triển khai vô cùng đa dạng, giúp CBNV phát triển nhân cách, gia tăng trải nghiệm và mở rộng nhân sinh quan với những triết lý sâu sắc của Phật Giáo, giúp văn hóa doanh nghiệp ngày càng hoàn thiện và phát huy vai trò kết nối của mình.

01.

Môi trường
làm việc
“Thế giới phẳng”



Ở API, mọi thông tin đều được công khai và minh bạch với tất cả thành viên trong công ty. Không phân biệt chức vụ và phòng ban, tất cả mọi người đều bình đẳng và được thỏa sức thể hiện và cống hiến hết mình trong năng lực, hiểu biết và đam mê của bản thân.

02.

Đạo phật là
định hướng quản trị
của chúng tôi



API tin rằng mọi nỗ lực và sự thay đổi của từng thành viên của Công ty phải xuất phát từ bên trong cá nhân mỗi người. Học hỏi từ triết lý thiền định trong Phật giáo, chúng tôi tin rằng sự hạnh phúc và bình yên trong tâm hồn, sự tập trung cao độ đối với từng việc nhỏ chính là chìa khóa mở cánh cửa thành công trong cuộc sống.

Văn hoá Công ty

03.

Văn hóa
đọc sách



Quan niệm Tri thức là sức mạnh, API luôn khuyến khích văn hóa đọc và chia sẻ. Tại các văn phòng làm việc của API luôn có tủ sách với các đầu sách đa dạng: Sách kinh doanh, sách kiến trúc, quy hoạch, sách về văn hóa, sách về Phật học... và đặc biệt là các tựa sách của Thiền sư Thích Nhất Hạnh cho CBNV hoặc khách hàng đọc.

Mỗi tháng, CBNV được khuyến khích đọc và review ít nhất một cuốn sách theo gợi ý hoặc theo sở thích, gửi kèm với báo cáo

tuần cuối cùng của tháng. Như vậy, dù là người lười đọc nhất, 1 năm cũng đã đọc được ít nhất 12 cuốn sách. Đây là một nét văn hóa hay để bồi đắp kiến thức, tư duy, chiều sâu văn hóa cho các CBNV, khuyến khích CBNV sống tích cực. CBNV cũng được khuyến khích chia sẻ các cuốn sách hay, tâm đắc tại các buổi free talk cho toàn thể CBNV.

04.

Talk Soul và
Tuyên thệ



Một trong những hoạt động lâu đời nhất, được xem là viên gạch đầu tiên đặt nền móng xây dựng văn hóa API. Được tổ chức sau hoạt động thể dục buổi chiều, Afternoon Talk là nơi để CBNV chia sẻ, trao đổi kinh nghiệm của bản thân, các trải nghiệm thú vị trong cuộc sống và các vấn đề cần sự trao đổi, đóng góp ý kiến của mọi người. Afternoon Talk cũng là nơi mà các nhà quản lý chia sẻ về những hoạt động của Công ty, những dự án mà API đang triển khai, giúp CBNV nắm được thông tin và có cái nhìn toàn diện về công ty. Bên cạnh đó, các nhà quản

lý cũng có thể chia sẻ nhiều hơn về kinh nghiệm, các kỹ năng trong công việc, qua đó giúp đỡ CBNV được học hỏi, nâng cao kiến thức chuyên môn, có phương pháp làm việc hiệu quả và nâng cao hiệu suất công việc. Sau hoạt động free talk, tất cả CBNV sẽ đặt tay lên ngực trái và cùng đọc Lời tuyên thệ.

Có thể nói, Tập thể dục – Afternoon Talk – Tuyên thệ là bộ ba hoạt động nội bộ gây ấn tượng mạnh nhất với các CBNV mới, tạo ấn tượng về một môi trường phẳng, cởi mở, trẻ trung và thực sự khác biệt.

Trách nhiệm xã hội

1.

Hỗ trợ người cao tuổi nhân dịp tết nguyên đán cận kề

API đã cùng các CBNV APEC chi nhánh Phú Yên lan tỏa yêu thương bằng việc trao tặng 107 suất quà đến những cụ già neo đơn, người mắc bệnh nặng, hiểm nghèo và những hoàn cảnh không còn khả năng lao động tại xã Hòa Thành và xã Hòa Mỹ Tây, tỉnh Phú Yên. Những món quà không chỉ mang ý nghĩa vật chất mà còn là sự sẻ chia, động viên tinh thần, giúp họ cảm nhận được sự quan tâm và ấm áp từ cộng đồng.



2.

Chương trình phẫu thuật nhân đạo

Vào tháng 11 năm 2024, Quỹ Khai Trí đã tiếp tục hành trình gieo mầm hy vọng thông qua chương trình phẫu thuật nhân đạo dành cho trẻ em bị dị tật môi – vòm miệng. Với mong muốn mang đến cho các em một tương lai tươi sáng hơn, Quỹ đã hỗ trợ toàn bộ chi phí phẫu thuật, đi lại, ăn uống cho 11 trường hợp tại Bệnh viện Đại học Y Dược Huế. Mỗi ca phẫu thuật không chỉ giúp các em có được nụ cười trọn vẹn mà còn mở ra cơ hội hòa nhập tốt hơn với cuộc sống. Chương trình là một phần trong sứ mệnh nhân ái của Quỹ Khai Trí, với hy vọng tiếp tục đồng hành cùng những hoàn cảnh khó khăn, mang lại sự thay đổi tích cực và niềm tin vào tương lai.

3.

Chương trình cứu trợ vùng ngập lũ do bão Yagi tại Bắc Giang

Sau cơn bão số 3 Yagi, mưa lũ lớn đã khiến nhiều khu vực tại Bắc Giang chìm trong biển nước. Đặc biệt, tại xã Vân Hà, thị xã Việt Yên, nước lũ tràn qua đập đá, nhấn chìm hơn 9.000 hộ dân trong cảnh ngập lụt nghiêm trọng. Trước tình hình khẩn cấp này, APS đã chung tay cùng APEC Group nhanh chóng tổ chức chuyến xe cứu trợ, mang theo những nhu yếu phẩm thiết yếu đến với bà con vào ngày 12/09/2024.

Chuyến cứu trợ đã trao tận tay 200 suất quà từ Quỹ Khai Trí cùng 25 đèn pin do CBNV Mandala Bắc Giang đóng góp, giúp người dân có thêm nguồn lực vượt qua khó khăn. Đội cứu hộ đã lội nước, băng qua từng con ngõ để trao quà tận tay các hộ dân tại xã Vân Hà. Những món quà không chỉ mang ý nghĩa vật chất mà còn là nguồn động viên tinh thần, thổi lên niềm tin và hy vọng cho người dân vùng lũ trong những ngày gian khó.



Bảo vệ môi trường

Đánh giá tác động đến môi trường

1. Tác động kinh tế trực tiếp

KẾT QUẢ KINH DOANH TÍCH CỰC

API luôn lấy hiệu quả kinh tế làm trọng tâm trong chiến lược phát triển, hướng tới việc tạo ra giá trị bền vững cho cộng đồng và góp phần giải quyết các vấn đề quy hoạch, phát triển đô thị.

Năm 2024, hoạt động kinh doanh của API tiếp tục chịu ảnh hưởng từ những biến động vĩ mô trong và ngoài nước. Sự phục hồi của thị trường bất động sản chưa thực sự rõ nét, trong khi các bộ luật mới được ban hành vẫn cần thời gian để điều tiết và ổn định thị trường. Dù vậy, API vẫn kiên định với chiến lược phát triển dài hạn, tập trung vào phân khúc bất động sản trung - cao cấp với ba dòng sản phẩm chủ lực: Bất động sản đô thị, Bất động sản đô thị du lịch và Bất động sản công nghiệp.

Bằng cách chủ động áp dụng các tiêu chuẩn quản trị và kinh doanh hiệu quả theo thông lệ trong nước và quốc tế, API đang từng bước xây dựng nền tảng phát triển bền vững, đảm bảo hiệu quả kinh doanh dài hạn.

ĐÓNG GÓP CHO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

API luôn ưu tiên chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp cho Ngân sách Nhà nước và trong năm 2024, mức thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước của Công ty là 5,5 tỷ đồng.

2. Tác động kinh tế gián tiếp

TẠO CƠ HỘI VIỆC LÀM, THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN KINH TẾ

API không ngừng đầu tư vào phát triển nguồn nhân lực, coi đây là yếu tố cốt lõi để thúc đẩy tăng trưởng bền vững. Với đội ngũ nhân sự ngày càng lớn mạnh, API tập trung nâng cao chất lượng lao động thông qua việc cải thiện môi trường làm việc, triển khai các chương trình đào tạo chuyên sâu, bổ sung kiến thức và kỹ năng cần thiết cho cán bộ công nhân viên.

Bên cạnh đó, nhân sự tại API có cơ hội tiếp cận và ứng dụng các công nghệ tiên tiến trong môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiện đại. Chính sách đào tạo bài bản được triển khai đồng bộ trên toàn hệ thống, không chỉ giúp nâng cao năng lực nội bộ mà còn góp phần nâng cao mặt bằng chất lượng lao động chung trên cả nước.



NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM DỊCH VỤ, TĂNG CƯỜNG NĂNG LỰC HỘI NHẬP QUỐC TẾ

Trong hoạt động kinh doanh của mình, API không chỉ dừng ở việc chấp hành nghiêm và đầy đủ các quy định của Nhà nước về hoạt động kinh doanh và các quy định khác có liên quan mà còn tích cực phát triển các sản phẩm mới trên thị trường bất động sản.

API là chủ đầu tư quốc nội tiên phong phát triển chuỗi khách sạn cao cấp gắn liền với định hướng “affordable luxury”. Mô hình kinh tế san sẻ lợi ích với khách hàng được API đề cao và phát triển thành dòng sản phẩm sang trọng nhưng giá trị căn hộ được đưa về mức hợp lý, phù hợp với điều kiện kinh tế của đa phần người Việt Nam.

Thông qua các thiết kế khác biệt, luôn tôn trọng và tôn vinh bản sắc văn hóa địa phương. Các dự án của API khi bàn giao tới tay khách hàng đều nhận được những lời khen ngợi về sự khác biệt và chính chu trong từng chi tiết, dù chúng ta phát triển sản phẩm BĐS với giá trị thật nhất có thể.

Bằng tình yêu văn hóa, yêu truyền thống và nguồn gốc, API đang và sẽ triển khai các dự án ý nghĩa hơn nữa như kiến tạo sân chơi cho trẻ em, dự án chăm sóc sức khỏe người Việt bằng các khoáng chất tự nhiên và công nghệ hiện đại nhất,...

PHÁT TRIỂN DU LỊCH TẠI ĐỊA PHƯƠNG

Các dự án của API đều được đặt tại những địa phương có tiềm năng du lịch cao bao gồm: Bắc Ninh, Bắc Giang, Lạng Sơn, Mũi Né, Phú Yên, ...Với mục tiêu nâng tầm nghỉ dưỡng của Việt Nam, API đã và đang xây dựng những công trình biểu tượng, là nơi lý

tưởng để nghỉ dưỡng và thu hút khách du lịch hàng năm, mang lại làn gió mới cho du khách trong và ngoài nước, đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng cao cấp của du khách, tạo việc làm và góp phần phát triển du lịch tại địa phương.

Tuân thủ bảo vệ môi trường

1.
Kiểm soát tốt việc
sử dụng và tiêu thụ
năng lượng

Chúng tôi hiểu rằng việc giám sát quá trình sử dụng nguồn năng lượng, tài nguyên thiên nhiên, ứng dụng công nghệ giảm thiểu tác động đến môi trường và triển khai các hoạt động ứng phó với biến đổi khí hậu là những hành động nhỏ nhưng vô cùng cần thiết giúp bảo vệ môi trường chung của cộng đồng. Nhằm kiểm soát tốt hơn tiêu thụ năng lượng trong quá trình hoạt động, API đã thực hiện theo dõi tiêu thụ điện năng và xăng định kỳ hàng tháng, đồng thời tuyên truyền ý thức tiết kiệm tới các cán bộ công nhân viên.

Nhận thức được những tác động từ biến đổi khí hậu và hoạt động của con người đối với môi trường, API đã tăng cường truyền thông nội bộ nhằm nâng cao ý thức bảo vệ môi trường của cán bộ nhân viên thông qua việc tiết kiệm năng lượng tiêu thụ tại trụ sở chính và các chi nhánh trong toàn hệ thống. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin, nhằm số hóa các giao dịch hoạt động, giảm lượng giấy thải ra môi trường.

Về không gian làm việc, các phòng làm việc tại API đều có khả năng mở cửa sổ kính hợp lý kết hợp các hình thức che nắng để vừa được thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên và hạn chế nóng khi cần, hạn chế được ảnh hưởng của bức xạ mặt trời, vừa chống mất nhiệt khi có điều hòa không khí. Khi tiến hành cải tạo các khu vực văn phòng, API đều yêu cầu đơn vị thi công cung cấp giải pháp hạn chế tăng nhiệt độ trong nhà do hiệu ứng nhà kính gây ra khi có màng kính lớn, hoặc kết cấu bao che chủ yếu bằng kính. Nhận thức rằng nhiều khu vực trong văn phòng làm việc khi không có người ở hay không sử dụng nếu vẫn dùng thiết bị điện cho tất cả các khu vực này sẽ làm tăng tổng chi phí, vì vậy lắp cảm biến sẽ khắc phục được tình trạng này. Vì vậy API đã lắp đặt cảm biến cho một số khu vực tại hành lang, khu vệ sinh... tại văn phòng trụ sở chính. Cảm biến phòng và khu vực có thể đảm nhận cả việc ngắt điện, tắt nước khi không cần thiết. Trong các toà nhà, thành phần tiêu thụ điện năng chủ yếu gồm hệ thống điều hoà không khí và các thiết bị phụ trợ (bơm nước, quạt gió), hệ thống chiếu sáng, hệ thống thiết bị văn

phòng. Theo đó, tiềm năng tiết kiệm năng lượng trong các tòa nhà đến từ các thiết bị sẽ tạo ra tính tối ưu trong sử dụng năng lượng. Các dự án của API luôn được phân tích, dự báo các tác động của dự án đầu tư đến môi trường để đưa ra biện pháp bảo vệ môi trường ngay từ khi triển khai dự án.

HỆ THỐNG ĐIỀU HOÀ KHÔNG KHÍ, MÁY LỌC KHÔNG KHÍ

- Định kỳ bảo trì, bảo dưỡng máy móc thiết bị.
- Duy trì nhiệt độ văn phòng luôn ở mức 25 – 27°C, độ ẩm trung bình.
- Tắt toàn bộ hệ thống điều hòa sau 19h00.

HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG

- Thay thế hệ thống chiếu sáng hiệu suất thấp (bóng sợi đốt, đèn huỳnh quang chấn lưu sắt từ...) bằng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện (bóng compact tiết kiệm điện, chấn lưu điện tử...).
- Đối với các thiết bị chiếu sáng ngoài trời, điều khiển tắt bật theo các chế độ tự động (theo thời gian, theo độ sáng của môi trường...).

Theo dõi và kiểm soát lượng nước thải và nước sinh hoạt

- API đã và đang sử dụng nguồn nước sạch tập trung để phục vụ sinh hoạt và kinh doanh, xả thải vào nguồn nước theo quy định, thực hiện các biện pháp giảm thiểu nồng độ ô nhiễm của nước thải như nạo vét, thông hút hố ga, khử trùng bằng Clorin B, đảm bảo nước thải ra môi trường đạt chuẩn.
- Đối với nước thải: Đặt các biển báo, hướng dẫn sử dụng nước và vứt rác tại khu vực nhà vệ sinh. Nâng cao ý thức cán bộ nhân viên trong hoạt động sử dụng và xả thải nước, giữ gìn sạch sẽ các khu vực bồn rửa tay tránh gây tắc nghẽn đường ống. Đặt các khẩu hiệu nâng cao ý thức sử dụng nguồn nước tiết kiệm tại các khu vực như vòi nước, bồn rửa tay, toa lét, bình nước lọc.
- Đối với khí thải: Tổ chức các hoạt động tập thể, phong trào cán bộ trồng cây nhằm giảm bớt lượng khí thải trong các khu vực mà API hoạt động. Quy định khu vực riêng đặt các thiết bị văn phòng có lượng phát thải lớn như máy in, máy fax, bố trí hệ thống xử lý không khí riêng.

2.
Bảo vệ môi trường
tại các dự án,
công trường thi công

API nhận định việc đưa ra những biện pháp bảo vệ môi trường, phương thức quản lý môi trường tại các dự án, công trình của API là điều vô cùng cấp thiết và phải được thực hiện ngay từ khi dự án bắt đầu, bao gồm: Xây dựng hệ thống quản lý môi trường, quản lý tiếng ồn công trình, quản lý ô nhiễm vật liệu xây dựng...



CHƯƠNG 6

Báo cáo tài chính hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	100
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	105
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	106

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Tài sản		Mã chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	1,650,383,881,691	1,714,186,256,488
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	119,293,475,919	62,619,487,326
1.	Tiền	111	34,293,475,919	20,619,487,326
2.	Các khoản tương đương tiền	112	85,000,000,000	42,000,000,000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	225,584,935,971	233,942,275,971
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	6,764,115,000	6,764,115,000
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	-5,054,591,307	-5,017,251,307
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	223,875,412,278	232,195,412,278
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	432,911,250,520	496,577,014,756
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	117,919,403,567	127,088,903,419
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	13,043,530,636	18,944,787,341
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	-	-
2.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	103,866,500,000	143,066,500,000
1.	Phải thu ngắn hạn khác	136	202,796,722,078	209,592,845,047
2.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	-4,714,905,761	-2,116,021,051
3.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	835,165,421,387	877,474,425,687
1..	Hàng tồn kho	141	835,165,421,387	877,474,425,687
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Tài sản		Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150	37,428,797,894	43,573,052,748
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16,909,351,489	17,544,806,034
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	18,288,902,802	26,028,246,714
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	2,230,543,603	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154	-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155	-	-
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200	519,198,779,196	571,780,017,735
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210	90,310,765,010	78,993,012,056
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	10,277,562,197	11,256,809,243
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214	-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	80,033,202,813	67,736,202,813
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	-
II.	Tài sản cố định	220	16,936,410,272	191,294,034,850
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	16,839,233,842	191,200,900,052
-	Nguyên giá	222	28,998,498,277	207,369,914,601
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223	-12,159,264,435	-16,169,014,549
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	-	-
-	Nguyên giá	225	-	-
-	Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	97,176,430	93,134,798
-	Nguyên giá	228	449,728,000	392,728,000
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229	-352,551,570	-299,593,202

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

	Tài sản	Mã chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
III.	Bất động sản đầu tư	230	234,660,811,747	105,856,776,554
-	Nguyên giá	231	247,051,384,582	107,081,636,718
-	Giá trị hao mòn lũy kế	232	-12,390,572,835	-1,224,860,164
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	66,898,639,208	67,535,707,389
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	66,898,639,208	67,535,707,389
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	86,555,949,563	90,131,210,014
1.	Đầu tư vào công ty con	251	-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	86,555,949,563	7,208,957,924
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	9,500,000,000	91,172,000,000
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	-9,500,000,000	-8,249,747,910
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260	23,836,203,396	37,969,276,872
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	23,836,203,396	37,969,276,872
2.	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	-	-
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268	-	-
5.	Lợi thế thương mại	269	-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	2,169,582,660,887	2,285,966,274,223

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

	Tài sản	Mã chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
C -	NỢ PHẢI TRẢ	300	1,260,248,616,456	1,354,624,620,157
I.	Nợ ngắn hạn	310	1,077,970,454,432	1,236,993,133,431
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	87,858,463,095	105,255,315,228
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	121,769,082,210	194,123,300,791
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	524,356,231	5,201,439,103
4.	Phải trả người lao động	314	2,337,463,239	4,834,263,068
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	152,624,267,268	142,949,913,341
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	-	-
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	155,064,542,162	153,819,183,677
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	557,694,290,331	630,711,728,327
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	97,989,896	97,989,896
13.	Quỹ bình ổn giá	323	-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	-	-
II.	Nợ dài hạn	330	182,278,162,024	117,631,486,726
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	-	-
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335	-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	45,935,397,112	45,889,440,931
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	128,534,000,000	69,480,000,000
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	7,808,764,912	2,262,045,795
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Mã chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	909,334,044,431	931,341,654,066
I. Vốn chủ sở hữu	410	909,334,044,431	931,341,654,066
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	840,839,760,000	840,839,760,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	840,839,760,000	840,839,760,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	43,526,456,028	65,802,194,996
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	65,802,194,996	65,802,194,996
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	-22,275,738,968	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422	-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	24,967,828,403	24,699,699,070
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
1. Nguồn kinh phí	431	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	2,169,582,660,887	2,285,966,274,223

Hà Nội ,ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	209,580,465,103	210,998,000,000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	0	17,812,053,373
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	209,580,465,103	193,185,712,948
4. Giá vốn hàng bán	11	133,987,687,133	136,612,796,058
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	75,592,777,970	56,572,916,890
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25,073,635,297	49,206,287,821
7. Chi phí tài chính	22	58,058,128,399	80,986,752,598
Trong đó: chi phí lãi vay	23	51,744,930,032	58,299,638,978
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	-2,325,008,361	487,865,018
9. Chi phí bán hàng	25	24,837,556,967	23,750,196,692
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32,494,227,304	42,436,567,312
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	-17,048,507,764	-40,906,446,873
12. Thu nhập khác	31	4,773,891,186	4,998,682,365
13. Chi phí khác	32	3,028,809,286	9,847,728,272
14. Lợi nhuận khác	40	1,745,081,900	-4,849,045,907
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	-15,303,425,864	-45,755,492,780
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	1,307,464,654	7,533,511,178
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5,546,719,117	526,183,968
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	-22,157,609,635	-53,815,187,926
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	-22,275,738,968	-55,838,453,796
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	118,129,333	2,023,265,870
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	-265	-664
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	-265	-664

Hà Nội ,ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp) Đơn vị tính: VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Nguồn vốn		Mã chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1	Lợi nhuận trước thuế		-15,303,425,864	-45,755,492,780
2	Điều chỉnh cho các khoản:			
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		8,208,019,101	6,198,353,821
-	Các khoản dự phòng		3,886,476,800	12,257,841,434
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		-25,073,635,297	-49,206,287,821
-	Chi phí lãi vay		51,744,930,032	58,299,638,978
-	Các khoản điều chỉnh khác		-	-
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động			
			23,462,364,772	-18,205,946,368
-	Tăng, giảm các khoản phải thu		26,649,538,754	63,239,907,924
-	Tăng, giảm hàng tồn kho		79,711,574,584	83,003,443,880
-	Tăng, giảm các khoản phải trả		-97,247,985,919	-145,150,269,862
-	Tăng, giảm chi phí trả trước		14,768,528,021	6,460,674,146
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	150,990,482
-	Tiền lãi vay đã trả		-34,141,028,930	-40,705,504,447
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-5,528,131,824	-10,151,736,501
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		7,674,859,458	-61,358,440,746
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-57,000,000	-55,000,000
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-119,830,000,000	-197,050,000,000
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	167,350,000,000	285,852,575,070
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15,499,567,131	18,995,200,745
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	62,962,567,131	107,742,775,815

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp) Đơn vị tính: VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Nguồn vốn		Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33	336,398,352,370	274,622,336,865
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	-350,361,790,366	-326,410,853,468
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-13,963,437,996	-51,788,516,603
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	56,673,988,593	-5,404,181,534
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	62,619,487,326	68,023,668,860
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	119,293,475,919	62,619,487,326

Hà Nội ,ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phương Dung