

## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022, 2023 & 2024

### ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC KINH DOANH NĂM 2025-2030

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ

#### PHẦN I

#### BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022, 2023 & 2024

#### 1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2024

##### 1.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2024

Trong năm 2024, hoạt động kinh doanh và quản lý tài chính của Công ty đã đạt được các kết quả như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2024
<b>1. Cơ cấu tài sản</b>		
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	95.37 %
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	4.63 %
<b>2. Cơ cấu nguồn vốn</b>		
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	4.11 %
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	95.89 %
<b>3. Khả năng thanh toán</b>		
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1.15
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.15
<b>4. Tỷ suất lợi nhuận</b>		
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1.19 %
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	181 %
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	1.24 %

##### 1.2. Tổng số cổ phiếu theo từng loại

Tổng số cổ phiếu phổ thông: 121,730,209 cổ phiếu, trong đó cổ phiếu quỹ là 0 cổ phiếu.

Tổng số cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu.

##### 1.3. Cơ cấu cổ đông của công ty đến 31/12/2024:

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/ĐKKD	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %
1	CT Cổ Phần Tân Hiệp	33 Mạc Thị Bưởi, P. Bến Nghé, Q.1, Tp.Hồ Chí Minh.	0303287640	17,718,870	14.56 %
2	CT CP Hiệp Phúc	Số 6 Hồ Tùng Mậu, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, Tp.HCM.	0303355114	17,575,100	14.44 %
3	Các cổ đông khác			86,436,239	71.00 %
<b>Tổng cộng</b>				<b>121,730,209</b>	<b>100.00 %</b>

## 2. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2022, 2023 và năm 2024

Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần An Phú năm 2024 đã được lập và kiểm toán theo đúng chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành:

### 2.1. Kết quả kinh doanh năm 2022, 2023 và năm 2024:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2022
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>7,684,564,705</b>	<b>78,583,562,951</b>	<b>4,128,420,626</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7,684,564,705	78,583,562,951	4,128,420,626
4. Giá vốn hàng bán	5,282,824,236	41,033,299,088	3,992,857,238
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2,401,740,469	37,550,263,863	135,563,388
6. Doanh thu hoạt động tài chính	20,785,555,129	20,369,552,784	18,532,391,754
7. Chi phí tài chính	(6,132,091,000)	136,146,055,066	122,662,837,256
+ Trong đó: chi phí lãi vay	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	7,727,772,759	72,789,076,822	10,891,496,392
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>21,591,613,839</b>	<b>(151,015,315,241)</b>	<b>(114,886,378,506)</b>
11. Thu nhập khác	-	12,130,218	665,526,550
12. Chi phí khác	207,408	-	-
13. Lợi nhuận khác	(207,408)	12,130,218	665,526,550
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	21,591,406,431	(151,003,185,023)	(114,220,851,956)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	7,672,434,531	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>13,918,971,900</b>	<b>(151,003,185,023)</b>	<b>(114,220,851,956)</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	114	(1,240)	(938)

Năm 2022, chi phí tài chính do trích lập dự phòng các khoản đầu tư dài hạn của Công ty bao gồm: Trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư vào CTCP PT Nhà Châu Á Thái Bình Dương là 82,1 tỷ đồng và Trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư vào CTCP DV DL Bến Thành là 40,2 tỷ đồng.

Năm 2023, chi phí tài chính do cơ cấu các khoản mục đầu tư tài chính của Công ty, trong đó chi phí cơ cấu khoản đầu tư CTCP PT Nhà Châu Á Thái Bình Dương 117,8 tỷ đồng.

Doanh thu hoạt động tài chính: lợi nhuận thu được từ đầu tư góp vốn liên doanh, đầu tư tài chính là 19,4 tỷ đồng và lãi tiền gửi ngân hàng là 1,3 tỷ đồng.

### **3. HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ ĐIỀU HÀNH**

#### **3.1. Quản trị hoạt động kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh Công ty chủ đạo vẫn tiếp tục duy trì các mảng kinh doanh truyền thống như khu văn phòng tại đường Nguyễn Huệ, Quận 1, TP.HCM; kinh doanh, khai thác dịch vụ phần diện tích của chủ đầu tư tại khu căn hộ An Phú, Quận 6, TP.HCM; hợp tác khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng, căn hộ dịch vụ An Phú Plaza, Quận 3, TP.HCM.

Ban điều hành Công ty tiếp tục theo dõi, thu hồi các khoản đầu tư đã cơ cấu trong các năm trước nhằm mục tiêu thu hồi, có nguồn vốn duy trì hoạt động kinh doanh và sẵn sàng tái đầu tư khi tìm được cơ hội đầu tư phù hợp với định hướng chiến lược đầu tư.

Sau khi cơ cấu danh mục đầu tư, dòng tiền thu về từ hoạt động góp vốn liên doanh và đầu tư tài chính vào các đơn vị khác trong năm chưa đạt được như kỳ vọng tuy nhiên đã có mức ổn định.

Lợi nhuận trước thuế năm 2024 là 21,5 tỷ đồng và dự kiến lợi nhuận trước thuế năm 2025 là khoản ~20 tỷ đồng.

#### **3.2. Quản trị tổ chức và nhân sự**

Công ty tổ chức bộ máy nhân sự tinh gọn, tiết giảm chi phí hoạt động, kết hợp được giữa việc sử dụng và kinh doanh, khai thác khu văn phòng tại Quận 1, TP.HCM và vẫn đảm bảo công tác quản lý, điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty kịp thời và chặt chẽ.

Công ty cổ phần An Phú thường xuyên cập nhật, cải tiến các quy chế quản lý về chính sách lương, thưởng, phúc lợi, các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và thực hiện theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Ban điều hành đã và tiếp tục chú trọng đến đời sống vật chất, tinh thần của cán bộ nhân viên. Thông qua tổ chức Công đoàn, đẩy mạnh các hoạt động tập thể, tạo sự gắn kết, động viên, khuyến khích cán bộ nhân viên phát huy năng lực, phát huy sức mạnh đoàn kết tập thể, hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao.

#### **3.3. Quản trị hoạt động kiểm soát**

Ban điều hành và tất cả các phòng ban chức năng luôn ý thức thực hiện đầy đủ, nghiêm túc công tác quản trị rủi ro đảm bảo luôn bảo toàn giá trị tài sản, nguồn vốn của Công ty.

Công tác nâng cao chất lượng hoạt động kiểm soát tài chính, kiểm soát chất lượng dịch vụ và quản trị rủi ro hoạt động luôn được Ban điều hành quan tâm, chủ động triển khai, cập nhật, chuẩn hóa, hiệu chỉnh các quy trình, quy chế quản trị, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực thi đúng theo các quy trình, quy chế trong các hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong từng hoạt động nghiệp vụ, việc phân định rõ trách nhiệm của từng cá nhân, bộ phận, phòng ban được Lãnh đạo các cấp tổ chức đánh giá, góp ý định kỳ, thường xuyên.

## **PHẦN 2**

### **ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC KINH DOANH GIAI ĐOẠN 2025 - 2030**

Trong những năm tới, Công ty vẫn tiếp tục khai thác các dự án, tài sản hiện có như: Khu văn phòng tại đường Nguyễn Huệ, Quận 1, TP.HCM; kinh doanh, khai thác dịch vụ phần diện tích của chủ đầu tư tại khu căn hộ An Phú, Quận 6, TP.HCM; hợp tác khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng, căn hộ dịch vụ An Phú Plaza, Quận 3, TP.HCM.

Về hoạt động đầu tư, Công ty chủ yếu vẫn tiếp tục duy trì, đầu tư hoàn thiện danh mục đầu tư tài chính hiện có của Công ty, chưa mở rộng danh mục đầu tư.

Đầu tư tài chính của Công ty vẫn sẽ tập trung hướng đến các đơn vị quản lý, sở hữu nhiều bất động sản tiềm năng, có vị trí tốt, định hướng dài hạn phù hợp trong việc phát triển bất động sản để kinh doanh các loại hình dịch vụ, trung tâm thương mại.

Công ty luôn duy trì, đảm bảo công tác quản lý chặt chẽ các tài sản, danh mục đầu tư và thường xuyên xem xét, đánh giá, cần thiết vẫn tiếp tục tái cấu trúc các tài sản, danh mục đầu tư chưa hiệu quả hoặc không phù hợp với chiến lược đầu tư kinh doanh của Công ty.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Ban điều hành năm 2022, 2023, 2024 và định hướng chiến lược kinh doanh giai đoạn 2025-2030 của Công Ty Cổ Phần An Phú.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Trân trọng.

**TM. CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ**



**DƯƠNG BÁ NAM**

C.P.  
H.