



**CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý 1 năm 2023**

Địa chỉ: Số 3-5-7 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM  
MST : 0303481045  
Tel : 028-38216586 - Fax : 028-38216587  
Web : [www.anphucorp.com.vn](http://www.anphucorp.com.vn)





## CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ



### ✦ Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2023

|  |       |
|--|-------|
| 1. Bảng cân đối kế toán                                      | 01-05 |
| 2. Bảng kết quả hoạt động kinh doanh theo lĩnh vực hoạt động | 06    |
| 3. Bảng lưu chuyển tiền tệ                                   | 07    |
| 4. Thuyết minh báo cáo tài chính                             | 08-22 |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính : VND

| Chỉ tiêu   | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị tính : VND          |                            |
|--|------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
|  |            |             | Số cuối kỳ<br>(31.03.2023) | Số đầu năm<br>(01.01.2022) |
| <b>TÀI SẢN</b>                                       |            |             |                            |                            |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b> | <b>100</b> |             | <b>169.743.623.773</b>     | <b>130.784.256.169</b>     |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>         | <b>110</b> | (3)         | <b>1.134.674.468</b>       | <b>14.000.634.063</b>      |
| 1. Tiền  | 111        |             | 1.134.674.468              | 6.000.634.063              |
| 2. Các khoản tương đương tiền                        | 112        |             | -                          | 8.000.000.000              |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                 | <b>120</b> | (4)         | -                          | -                          |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                            | 121        |             | -                          | -                          |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)      | 122        |             |                            |                            |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                   | 123        |             |                            |                            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>              | <b>130</b> |             | <b>162.798.794.690</b>     | <b>104.994.781.386</b>     |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                  | 131        | (5)         | 1.002.118.399              | 1.170.431.037              |
| 2. Phải trả người bán ngắn hạn                       | 132        |             |                            |                            |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                          | 133        |             |                            |                            |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng  | 134        |             |                            |                            |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                      | 135        |             | 24.000.000.000             | 24.000.000.000             |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                            | 136        | (6)         | 137.796.676.291            | 79.824.350.349             |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)            | 137        |             |                            |                            |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                           | 139        |             |                            |                            |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> |             |                            |                            |
| 1. Hàng tồn kho                                      | 141        |             |                            |                            |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                | 149        |             |                            |                            |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                      | <b>150</b> |             | <b>5.810.154.615</b>       | <b>11.788.840.720</b>      |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                        | 151        | (7)         | 1.604.487                  | 1.201.196                  |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                           | 152        |             | (5.260.251.553)            | 722.229.285                |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

| Chỉ tiêu  | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị tính : VND          |                            |
|---|------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
|   |            |             | Số cuối kỳ<br>(31.03.2023) | Số đầu năm<br>(01.01.2022) |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        |             | 11.068.801.681             | 11.065.410.239             |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             |                            |                            |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             |                            |                            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b> | <b>200</b> |             | <b>1.082.625.911.088</b>   | <b>1.176.931.360.487</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                | <b>210</b> |             | <b>125.428.479.066</b>     | <b>125.428.479.066</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                  | 211        |             |                            |                            |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                  | 212        |             |                            |                            |
| 3. Vốn kinh doanh ở các 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        | (8)         | 125.428.479.066            | 125.428.479.066            |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)            | 219        |             |                            |                            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                          | <b>220</b> |             | -                          | -                          |
| 1. TSCĐ hữu hình                                    | 221        | (9)         | -                          | -                          |
| - Nguyên giá  | 222        |             | 816.308.652                | 816.308.652                |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 223        |             | (816.308.652)              | (816.308.652)              |
| 2. TSCĐ thuê tài chính                              | 224        |             |                            |                            |
| - Nguyên giá  | 225        |             |                            |                            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 226        |             |                            |                            |
| 3. TSCĐ vô hình                                     | 227        | (10)        |                            |                            |
| - Nguyên giá  | 228        |             | 1.320.677.377              | 1.320.677.377              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 229        |             | (1.320.677.377)            | (1.320.677.377)            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>230</b> |             |                            | -                          |
| - Nguyên giá  | 231        |             |                            | -                          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 232        |             |                            |                            |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

| Chỉ tiêu  | Đơn vị tính : VND |             |                            |                            |
|---|-------------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
|   | Mã số             | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>(31.03.2023) | Số đầu năm<br>(01.01.2022) |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                  | <b>240</b>        |             | <b>81.435.135.266</b>      | <b>117.061.086.249</b>     |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn     | 241               | (11)        | 81.435.135.266             | 117.061.086.249            |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 242               |             |                            |                            |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                  | <b>250</b>        | <b>(12)</b> | <b>875.706.172.160</b>     | <b>934.377.238.290</b>     |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           | 251               |             |                            |                            |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh          | 252               |             | 856.269.650.000            | 825.765.000.000            |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 253               |             | 113.828.791.918            | 239.679.563.434            |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)            | 254               |             | (94.392.269.758)           | (131.067.325.144)          |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 255               |             |                            |                            |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                     | <b>260</b>        |             | <b>56.124.596</b>          | <b>64.556.882</b>          |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261               |             | 56.124.596                 | 64.556.882                 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   | 262               |             |                            |                            |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn      | 263               |             |                            |                            |
| 4. Tài sản dài hạn khác                             | 268               |             |                            |                            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>              | <b>270</b>        |             | <b>1.252.369.534.861</b>   | <b>1.307.715.616.656</b>   |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>                 | <b>300</b>        |             | <b>47.314.312.653</b>      | <b>47.310.172.528</b>      |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b>        |             | <b>46.458.555.416</b>      | <b>46.467.915.291</b>      |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311               |             |                            |                            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312               | (13)        | 8.000.000                  | 8.000.000                  |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313               | (14)        | 44.283.333                 | 37.982.775                 |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314               |             |                            |                            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315               |             |                            |                            |
| 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               | (15)        | 42.506.534.733             | 42.522.195.166             |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính : VND

| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị tính : VND          |                            |
|--|------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
|  |            |             | Số cuối kỳ<br>(31.03.2023) | Số đầu năm<br>(01.01.2022) |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320        |             |                            |                            |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 321        |             |                            |                            |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                   | 322        |             | 3.899.737.350              | 3.899.737.350              |
| 13. Quỹ bình ổn giá                            | 323        |             |                            |                            |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324        |             |                            |                            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>855.757.237</b>         | <b>842.257.237</b>         |
| 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 dài hạn nội bộ                     | 335        |             |                            |                            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        |             |                            |                            |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | (16)        | 855.757.237                | 842.257.237                |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        |             |                            |                            |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                       | 339        |             |                            |                            |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                            | 340        |             |                            |                            |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 341        |             |                            |                            |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 342        |             |                            |                            |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ       | 343        |             |                            |                            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)</b>         | <b>400</b> |             | <b>1.205.055.222.208</b>   | <b>1.260.405.444.128</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>(17)</b> | <b>1.205.055.222.208</b>   | <b>1.260.405.444.128</b>   |
| 1. Vốn góp chủ sở hữu                          | 411        |             | 1.217.302.090.000          | 1.217.302.090.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411A       |             | 1.217.302.090.000          | 1.217.302.090.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411B       |             |                            |                            |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | 27.722.591.500             | 27.722.591.500             |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |             |                            |                            |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị tính : VND          |                            |
|--|------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
|  |            |             | Số cuối kỳ<br>(31.03.2023) | Số đầu năm<br>(01.01.2022) |
| 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        |             | 16.612.237.400             | 16.612.237.400             |
| 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        |             | (56.581.696.692)           | (1.231.474.772)            |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421A       |             | (1.231.474.772)            | 112.989.377.184            |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421B       |             | (55.350.221.920)           | (114.220.851.956)          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản           | 422        |             |                            |                            |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |             |                            |                            |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |             |                            |                            |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tscđ           | 432        |             |                            |                            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>       | <b>440</b> |             | <b>1.252.369.534.861</b>   | <b>1.307.715.616.656</b>   |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương

Kế Toán Trưởng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Tp.HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám Đốc



Phạm Thanh Bình

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính : VND

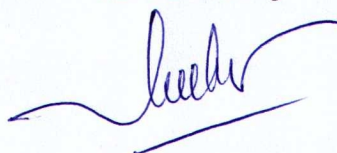
| Chỉ tiêu   | Mã số     | Thuyết minh | Quý 1                   |                        | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                        |
|--|-----------|-------------|-------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|
|  |           |             | Năm 2023                | Năm 2022               | Năm 2023                           | Năm 2022               |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                  | 01        | (18)        | 74.851.200.333          | 560.992.064            | 74.851.200.333                     | 560.992.064            |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu  | 02        | (19)        |                         |                        |                                    |                        |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)              | 10        | (20)        | 74.851.200.333          | 560.992.064            | 74.851.200.333                     | 560.992.064            |
| 4. Giá vốn hàng bán  | 11        | (21)        | 36.481.405.527          | 530.272.726            | 36.481.405.527                     | 530.272.726            |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)</b>                 | <b>20</b> |             | <b>38.369.794.806</b>   | <b>30.719.338</b>      | <b>38.369.794.806</b>              | <b>30.719.338</b>      |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính   | 21        | (22)        | 57.993.793.322          | 36.452.657             | 57.993.793.322                     | 36.452.657             |
| 7. Chi phí tài chính   | 22        | (23)        | 149.419.236.130         | -                      | 149.419.236.130                    | -                      |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay  | 23        |             |                         |                        |                                    |                        |
| 8. Chi phí bán hàng  | 25        |             |                         | -                      |                                    | -                      |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26        |             | 2.303.528.463           | 2.355.156.343          | 2.303.528.463                      | 2.355.156.343          |
| <b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))</b> | <b>30</b> |             | <b>(55.359.176.465)</b> | <b>(2.287.984.348)</b> | <b>(55.359.176.465)</b>            | <b>(2.287.984.348)</b> |
| 11. Thu nhập khác  | 31        |             | 8.954.545               | -                      | 8.954.545                          | -                      |
| 12. Chi phí khác   | 32        |             |                         | -                      |                                    | -                      |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)  | 40        |             | 8.954.545               | -                      | 8.954.545                          | -                      |
| <b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>                    | <b>50</b> |             | <b>(55.350.221.920)</b> | <b>(2.287.984.348)</b> | <b>(55.350.221.920)</b>            | <b>(2.287.984.348)</b> |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 51        | (24)        |                         |                        |                                    |                        |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại   | 52        |             |                         |                        |                                    |                        |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)                 | 60        |             | (55.350.221.920)        | (2.287.984.348)        | (55.350.221.920)                   | (2.287.984.348)        |
| <b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>                                    | <b>70</b> |             | <b>(455)</b>            | <b>(19)</b>            | <b>(455)</b>                       | <b>(19)</b>            |
| <b>19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>                                  | <b>71</b> |             |                         |                        |                                    |                        |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương

Kế Toán Trưởng



Huỳnh Thị Thanh Trúc



TP.HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám Đốc

Phạm Thanh Bình

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                        |
|--|-----------|------------------------------------|------------------------|
|  |           | Năm 2023                           | Năm 2022               |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                |           |                                    |                        |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                         | 01        | 81.127.136.622                     | 1.326.417.334          |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                           | 02        | (4.850.000)                        | (22.416.305)           |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động   | 03        | (1.465.843.565)                    | (1.190.491.000)        |
| 4. Tiền lãi vay đã trả   | 04        |                                    |                        |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 05        |                                    |                        |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 06        | 371.222.527.397                    | 14.004.811             |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | 07        | (61.799.950.049)                   | (1.757.574.663)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                             | <b>20</b> | <b>389.079.020.405</b>             | <b>(1.630.059.823)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                   |           |                                    |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác                     | 21        |                                    |                        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác             | 22        |                                    |                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                          | 23        | (501.504.650.000)                  |                        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                  | 24        |                                    |                        |
| 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        | 99.559.670.000                     | 36.452.657             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                 | <b>30</b> | <b>(401.944.980.000)</b>           | <b>36.452.657</b>      |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                               |           |                                    |                        |
| 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 DN đã phát hành | 32        |                                    |                        |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33        |                                    |                        |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |                                    |                        |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính  | 35        |                                    |                        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                       | 36        |                                    |                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                              | <b>40</b> |                                    |                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>                              | <b>50</b> | <b>(12.865.959.595)</b>            | <b>(1.593.607.166)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   | <b>60</b> | <b>14.000.634.063</b>              | <b>7.180.394.811</b>   |
| <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>                   | <b>61</b> |                                    |                        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>                          | <b>70</b> | <b>1.134.674.468</b>               | <b>5.586.787.645</b>   |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương

Kế Toán Trưởng

Huỳnh Thị Thanh Trúc



Tp.HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám Đốc

Phạm Thanh Bình

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 1 năm 2023

**(1) Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần An Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103002604, đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Dịch vụ Sản xuất An Phú. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 01 năm 2006, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần An Phú (viết tắt là An Phu Corp.).

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 25 tháng 11 năm 2022, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 đồng (Một nghìn hai trăm mười bảy tỷ ba trăm lẻ hai triệu không trăm chín mươi nghìn đồng chẵn).

Trụ sở chính: Số 3-5-7 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM.

**Lĩnh vực kinh doanh:**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại, dịch vụ.

**Ngành nghề kinh doanh của Công Ty gồm:**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà. Cho thuê kho. Cho thuê căn hộ, văn phòng.
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình dân dụng, giao thông, cấp thoát nước, công trình điện (sau điện kế), khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu dân cư, khu du lịch.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị và phụ tùng ngành công nghiệp - xây dựng, máy móc thiết bị văn phòng (không hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị ngành in).
- Bán buôn ô tô và các xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán xe ô tô, xe gắn máy.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng.
- Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán hải sản (không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán đồ dùng cá nhân và gia đình (trừ súng đạn thể thao), vật tư, trang thiết bị y tế, dụng cụ y tế, văn phòng phẩm.
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu. Chi tiết: Mua bán nguyên vật liệu phục vụ sản xuất, hoá chất (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), hàng trang trí nội thất.
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và các xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán phụ tùng xe.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác cát, đá.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: Mua bán nông sản (không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đầu. Chi tiết: Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Thi công cảnh quan, công viên, cây xanh đường phố, công trình công nghiệp.
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt (không bao gồm dịch vụ cung cấp thuốc bảo vệ thực vật, nguyên vật liệu sản xuất thuốc bảo vệ thực vật, không hoạt động tại trụ sở).
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:
  - + Thiết kế kiến trúc công trình;
  - + Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
  - + Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng - công nghiệp;
  - + Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (tư vấn lập dự án đầu tư; lập báo cáo kinh tế kỹ thuật các loại công trình); thẩm tra dự án đầu tư, kỹ thuật và dự toán - quyết toán công trình xây dựng;
  - + Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; tư vấn đấu thầu.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2023

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không hoạt động tại Tp.HCM).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)
- Dịch vụ ăn uống khác
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).

### (2) CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

#### Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### **Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn sửa đổi, bổ sung.

##### **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

##### **Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

##### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bình quân của các ngân hàng thương mại mà doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Doanh nghiệp không được chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức trên lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

##### **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 1 năm 2023

***Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):***

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc    | 20 năm    |
| - Máy móc, thiết bị         | 06 năm    |
| - Phương tiện vận tải       | 06 năm    |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03-05 năm |
| - Phần mềm quản lý          | 03-05 năm |

***Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính***

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

***Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay***

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phạt trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

***Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước***

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

***Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 1 năm 2023

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích lập các quỹ theo điều lệ Công Ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí tài chính, chi phí chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận khi thực tế có phát sinh và được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành 20%.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính: VND

**(3) TIỀN**

|   | <b>31.03.2023</b>    | <b>01.01.2022</b>     |
|---|----------------------|-----------------------|
| <b>Tiền mặt</b>                                   | <b>40.909.993</b>    | <b>146.309.679</b>    |
| Tiền mặt VND                                      | 40.909.993           | 146.309.679           |
| Tiền mặt ngoại tệ-USD                             |                      |                       |
| <b>Tiền gửi ngân hàng</b>                         | <b>1.093.764.475</b> | <b>5.854.324.384</b>  |
| Tiền gửi VND                                      | 1.082.967.356        | 5.843.449.990         |
| . Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tp.HCM     | 975.428.795          | 5.798.827.226         |
| . Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Bình Thuận | -                    | -                     |
| . Ngân hàng Sacombank CN Bến Thành                | -                    | -                     |
| . Ngân hàng TMCP Sài Gòn                          | 12.455.501           | 12.683.018            |
| . Công ty CP Chứng khoán Bản Việt                 | 65.974.143           | 654.974               |
| . CN Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT tại TP.HCM   | 29.108.917           | 31.284.772            |
| Tiền gửi ngoại tệ                                 | <b>10.797.119</b>    | <b>10.874.394</b>     |
| . Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM        | 10.797.119           | 10.874.394            |
| <b>Các khoản tương đương tiền</b>                 |                      | <b>8.000.000.000</b>  |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>1.134.674.468</b> | <b>14.000.634.063</b> |

**(4) CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

|  | <b>31.03.2023</b> | <b>01.01.2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Đầu tư ngắn hạn :</b>                  | -                 | -                 |
| - Chứng khoán đầu tư ngắn hạn                | -                 | -                 |
| <b>2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn:</b> | -                 | -                 |
| <b>Cộng</b>                                  | -                 | -                 |

**(5) PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG**

|   | <b>31.03.2023</b>    | <b>01.01.2022</b>    |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>- Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>     |                      |                      |
| . Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Chợ Lớn | 42.906.796           | 224.113.349          |
| . Chung cư An Phú 2                       | 715.120.650          | 700.277.830          |
| . Các đối tượng khác                      | 244.090.953          | 246.039.858          |
| <b>Cộng</b>                               | <b>1.002.118.399</b> | <b>1.170.431.037</b> |

**(6) CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                     | <b>31.03.2023</b> | <b>01.01.2022</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| - Bảo hiểm xã hội                   |                   | 5.936.304         |
| - Trích trước lãi tiền gửi          |                   |                   |
| - Phải thu ngắn hạn khác            | 137.796.676.291   | 79.818.414.045    |
| + Công ty CP Rạng Đông              |                   |                   |
| + Công ty TNHH MTV An Phú           | 13.565.495.431    | 13.565.495.431    |
| Lợi nhuận được chia từ An Phú Plaza | 9.108.362.871     | 9.108.362.871     |
| Vốn đầu tư thu hồi từ An Phú Plaza  | 4.457.132.560     | 4.457.132.560     |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính: VND

|   |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| + Ông Ngô Văn Khánh                                       | 64.827.533.000         | 64.827.533.000         |
| + Công ty TNHH DVTV TC-KT & Kiểm Toán Phía Nam            | 374.000.000            | 374.000.000            |
| + Khác  | 59.029.647.860         | 1.051.385.614          |
| <b>Cộng</b>   | <b>137.796.676.291</b> | <b>79.824.350.349</b>  |
| <b>(7) CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN</b>                     | <b>31.03.2023</b>      | <b>01.01.2022</b>      |
| - Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ                            | 1.604.487              | 1.201.196              |
|   | <b>1.604.487</b>       | <b>1.201.196</b>       |
| <b>(8) PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC</b>                          | <b>31.03.2023</b>      | <b>01.01.2022</b>      |
| - Ký quỹ sử dụng dịch vụ thẻ Taxi Vinasun                 | 5.000.000              | 5.000.000              |
| - Ký quỹ thuê nhà 3-5-7-11 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1 | 454.000.000            | 454.000.000            |
| - Công ty TNHH MTV An Phú                                 | 124.043.481.155        | 124.043.481.155        |
| - Kinh phí bảo trì chung cư An Phú 2                      | 925.997.911            | 925.997.911            |
| <b>Cộng</b>   | <b>125.428.479.066</b> | <b>125.428.479.066</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 1 năm 2023

**(9) TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TSCĐ)**

Đơn vị tính : VND

| Chỉ tiêu                                 | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Thiết bị quản lý | Phương tiện vận tải | TSCĐ khác | Tổng cộng   |
|--|-----------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------|-------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>          |                       |                  |                  |                     |           |             |
| Số dư đầu năm                            | 254.545.455           |                  | 561.763.197      |                     |           | 816.308.652 |
| Số tăng trong kỳ                         |                       |                  |                  |                     |           |             |
| - Mua trong kỳ                           |                       |                  |                  |                     |           |             |
| - Tặng khác                              |                       |                  |                  |                     |           |             |
| Số giảm trong kỳ                         |                       |                  |                  |                     |           |             |
| - Thanh lý, nhượng bán                   |                       |                  |                  |                     |           |             |
| - Giảm khác                              |                       |                  |                  |                     |           |             |
| Số dư tại ngày 31.03.2023                | 254.545.455           |                  | 561.763.197      | 1.320.677.377       |           | 816.308.652 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>            |                       |                  |                  |                     |           |             |
| Số dư đầu năm                            | 254.545.455           |                  | 561.763.197      |                     |           | 816.308.652 |
| Số tăng trong kỳ                         |                       |                  |                  |                     |           |             |
| - Khấu hao trong kỳ                      |                       |                  |                  |                     |           |             |
| - Tặng khác                              |                       |                  |                  |                     |           |             |
| Số giảm trong kỳ                         |                       |                  |                  |                     |           |             |
| - Thanh lý, nhượng bán                   |                       |                  |                  |                     |           |             |
| - Giảm khác                              |                       |                  |                  |                     |           |             |
| Số dư tại ngày 31.03.2023                | 254.545.455           |                  | 561.763.197      |                     |           | 816.308.652 |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b> |                       |                  |                  |                     |           |             |
| 1. Tại ngày đầu năm                      |                       |                  |                  |                     |           |             |
| 2. Tại ngày 31.03.2023                   |                       |                  |                  |                     |           |             |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính : VND

**(10) TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

| Chỉ tiêu                                     | Quyền sử dụng đất | Phần mềm tin học | Tổng cộng     |
|--|-------------------|------------------|---------------|
| <b>I. Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>            |                   |                  |               |
| Số dư đầu năm                                |                   | 1.320.677.377    | 1.320.677.377 |
| Số tăng trong kỳ                             |                   |                  |               |
| - Mua trong kỳ                               |                   |                  |               |
| - Tăng do hợp nhất kinh doanh                |                   |                  |               |
| - Tăng khác                                  |                   |                  |               |
| Số giảm trong kỳ                             |                   |                  |               |
| - Thanh lý, nhượng bán                       |                   |                  |               |
| Số dư ngày 31.03.2023                        |                   | 1.320.677.377    | 1.320.677.377 |
| <b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>            |                   |                  |               |
| Số dư đầu năm                                |                   | 1.320.677.377    | 1.320.677.377 |
| Khấu hao trong kỳ                            |                   |                  |               |
| Giảm trong kỳ                                |                   |                  |               |
| - Thanh lý nhượng bán                        |                   |                  |               |
| - Giảm khác                                  |                   |                  |               |
| Số dư ngày 31.03.2023                        |                   | 1.320.677.377    | 1.320.677.377 |
| <b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b> |                   |                  |               |
| Tại ngày đầu năm                             |                   |                  |               |
| Tại ngày 31.03.2023                          |                   |                  |               |

**(11) CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN**

|   | 31.03.2023            | 01.01.2022             |
|---|-----------------------|------------------------|
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | <b>81.435.135.266</b> | <b>117.061.086.249</b> |
| + Dự án Khu căn hộ An Phú 2                   | 33.496.996.074        | 33.496.996.074         |
| + Dự án khu du lịch sinh thái Suối Nhỏ        | 938.139.192           | 938.139.192            |
| + Dự án Tiền Phong - Quận Tân Phú             | -                     | 35.625.950.983         |
| + Dự án 3-5-7-11 Nguyễn Huệ                   | 47.000.000.000        | 47.000.000.000         |
| - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             |                       |                        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>81.435.135.266</b> | <b>117.061.086.249</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính : VND

**(12) ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|  | <u>31.03.2023</u>             | <u>01.01.2022</u>             |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>- Đầu tư dài hạn khác</b>                       | <b>970.236.637.470</b>        | <b>1.065.444.563.434</b>      |
| . Công ty CP Phát Triển Nhà Châu Á Thái Bình Dương |                               | 471.000.000.000               |
| . Công ty CP Dịch Vụ Du Lịch Chợ Lớn               | 856.269.650.000               | 354.765.000.000               |
| . Công ty CP Hoa Thương                            | 1.850.000.000                 | 1.850.000.000                 |
| . Công ty CP Du Lịch Bến Thành                     | 112.111.887.888               | 112.111.887.888               |
| . Công ty CP Khách Sạn Sài Gòn                     | 5.099.582                     | 125.717.675.546               |
| <b>- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn</b>          | <b>(94.530.465.310)</b>       | <b>(131.067.325.144)</b>      |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>875.706.172.160</u></b> | <b><u>934.377.238.290</u></b> |

**(13) NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                             | <u>31.03.2023</u>       | <u>01.01.2022</u>       |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - Dự án khu căn hộ An Phú 2 | 8.000.000               | 8.000.000               |
| <b>Cộng</b>                 | <b><u>8.000.000</u></b> | <b><u>8.000.000</u></b> |

**(14) THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                         | <u>31.03.2023</u>        | <u>01.01.2022</u>        |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Thuế giá trị gia tăng |                          |                          |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 44.283.333               | 37.982.775               |
| <b>Cộng</b>             | <b><u>44.283.333</u></b> | <b><u>37.982.775</u></b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính : VND

**(15) PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|  | <u>31.03.2023</u>            | <u>01.01.2022</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| - Kinh phí công đoàn                           |                              |                              |
| - Bảo hiểm xã hội                              |                              |                              |
| - Phải trả về ký quỹ, ký cược, đặt cọc đã nhận | 41.874.338.115               | 41.874.338.115               |
| . Công ty CP Đầu Tư An Đông                    | 41.040.999.316               | 41.040.999.316               |
| . Khác   | 833.338.799                  | 833.338.799                  |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác:           | 632.196.618                  | 647.857.051                  |
| . Tiền cổ tức                                  | 496.442.100                  | 496.442.100                  |
| . Phải trả khác.                               | 135.754.518                  | 151.414.951                  |
| <b>Cộng</b>                                    | <u><u>42.506.534.733</u></u> | <u><u>42.522.195.166</u></u> |

**(16) PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

|                  | <u>31.03.2023</u>         | <u>01.01.2022</u>         |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| - Nguyễn Thị Còn | 855.757.237               | 842.257.237               |
| <b>Cộng</b>      | <u><u>855.757.237</u></u> | <u><u>842.257.237</u></u> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính : VND

**(17) VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                   | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần  | Cổ phiếu quỹ | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>        | <b>1.217.302.090.000</b>  | <b>27.722.591.500</b> |              |                            |                               | <b>16.612.237.400</b> | <b>112.989.377.184</b>   |
| Tăng vốn trong năm trước          |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| Lãi trong năm trước               |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| Tăng do trích từ lợi nhuận        |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| Tăng khác                         |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| Giảm vốn trong năm trước          |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| Lỗ trong năm trước                |                           |                       |              |                            |                               |                       | (114.220.851.956)        |
| Chia cổ tức, trích quỹ            |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| <i>Giảm khác</i>                  |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>       | <b>1.217.302.090.000</b>  | <b>27.722.591.500</b> |              |                            |                               | <b>16.612.237.400</b> | <b>- 1.231.474.772</b>   |
| Tăng vốn trong kỳ                 |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| Lãi trong kỳ                      |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| Tăng do trích từ lợi nhuận        |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| Tăng khác                         |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| Giảm vốn trong kỳ                 |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| Lỗ trong kỳ                       |                           |                       |              |                            |                               |                       | (55.350.221.920)         |
| Chia cổ tức, trích quỹ            |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| Giảm khác                         |                           |                       |              |                            |                               |                       |                          |
| <b>Số dư cuối ngày 31.03.2023</b> | <b>1.217.302.090.000</b>  | <b>27.722.591.500</b> |              |                            |                               | <b>16.612.237.400</b> | <b>(56.581.696.692)</b>  |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 1 năm 2023

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                       | <u>Số cuối kỳ (31.03.2023)</u> | <u>%</u>       | <u>Đầu năm</u>           | <u>%</u>       |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| <b>Vốn góp của Nhà nước</b>           |                                | <b>0,00%</b>   |                          | <b>0,00%</b>   |
| <b>Vốn góp của các đối tượng khác</b> | <b>1.217.302.090.000</b>       | <b>100,00%</b> | <b>1.217.302.090.000</b> | <b>100,00%</b> |
| <u>Trong đó:</u>                      |                                |                |                          |                |
| - Do pháp nhân nắm giữ                | 383.575.950.000                | 31,51%         | 378.762.200.000          | 31,11%         |
| - Do thể nhân nắm giữ                 | 833.726.140.000                | 68,49%         | 838.539.890.000          | 68,89%         |
| <b>Cổ phiếu quỹ</b>                   |                                |                |                          |                |
| <b>Cộng</b>                           | <b>1.217.302.090.000</b>       | <b>100%</b>    | <b>1.217.302.090.000</b> | <b>100%</b>    |

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                              | <u>Số cuối kỳ (31.03.2023)</u> | <u>Năm trước</u>  |
|------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu  |                                |                   |
| . Vốn góp đầu năm            | 1.217.302.090.000              | 1.217.302.090.000 |
| . Vốn góp tăng trong năm     |                                |                   |
| . Vốn góp giảm trong năm     |                                |                   |
| . Vốn góp cuối kỳ 31.03.2023 | 1.217.302.090.000              | 1.217.302.090.000 |

**d) Cổ phiếu**

|  | <u>Số cuối kỳ (31.03.2023)</u> | <u>Đầu năm</u> |
|--|--------------------------------|----------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    |                                |                |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 121.730.209                    | 121.730.209    |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 121.730.209                    | 121.730.209    |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      |                                |                |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | -                              | -              |
| - Cổ phiếu phổ thông                   |                                |                |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      |                                |                |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 121.730.209                    | 121.730.209    |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 121.730.209                    | 121.730.209    |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      |                                |                |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ/CP



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính : VND

- Lãi bán ngoại tệ
- Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ, thanh toán nhà cung cấp...
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện
- Lãi bán hàng trả chậm
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

**Cộng**

**57.993.793.322**

**36.452.657**

**(23) CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Quý 1 năm 2023

Quý 1 năm 2022

- Lãi tiền vay hoạt động bất động sản & thương mại
- Chi phí tài chính, lãi tiền vay khác
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm
- Lỗ do cơ cấu lại danh mục đầu tư ngắn hạn, dài hạn
- Phí môi giới mua bán chứng khoán
- Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư
- Chi phí tài chính khác.

186.025.193.740

69.097.776

(36.675.055.386)

**Cộng**

**149.419.236.130**

**(24) CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

Quý 1 năm 2023

Quý 1 năm 2022

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay.

**Cộng**

**(25) CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

Quý 1 năm 2023

Quý 1 năm 2022

- Chi phí nguyên vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ, chi phí trả trước ...
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

36.481.405.527

530.272.726

1.685.871.255

1.501.386.040

13.922.631

46.547.488

528.234.570

802.746.390

75.500.007

4.476.425

**Cộng**

**38.784.933.990**

**2.885.429.069**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính : VND

**(26) NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20 ngày 06/03/2018, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 đồng. Tính đến ngày 31/03/2022, các cổ đông đã nộp đủ vốn góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp


Đơn vị tính: VND

| Tên các cổ đông             | Vốn đã góp<br>vào Công ty       |
|-----------------------------|---------------------------------|
| - Công ty Cổ phần Tân Hiệp  | 177.188.700.000                 |
| - Công ty Cổ phần Hiệp Phúc | 175.751.000.000                 |
| - Các cổ đông khác          | 864.362.390.000                 |
| <b>Tổng cộng</b>            | <b><u>1.217.302.090.000</u></b> |

**Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty cổ phần An Phú theo kết quả kiểm toán của Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS).

Người lập biểu  
  
Nguyễn Thị Phương

Kế Toán Trưởng  
  
Huỳnh Thị Thanh Trúc

Tp HCM ngày 24 tháng 04 năm 2023  
Tổng Giám Đốc  
  
Phạm Thanh Bình

