

# CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ

*Báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*



Được kiểm toán bởi:

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**

## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	3 - 5
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	6 - 6
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 13
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 38



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần An Phú (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### I. CÔNG TY

#### 1. 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.). Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất là thay đổi lần thứ 22 ngày 25 tháng 11 năm 2022.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 1.217.302.090.000 VND.

Vốn góp của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 1.217.302.090.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 3-5-7 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, TP. HCM.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Xây dựng nhà các loại.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác.
- Bán buôn ô tô và các xe có động cơ khác.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Bán buôn thực phẩm.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và các xe có động cơ khác.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- 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.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
- 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).
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép.
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hoá chất làm đại cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Bán lẻ đồ điện da dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Đại lý du lịch.
- Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật hiện hành và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

### 4. Mô hình hoạt động của doanh nghiệp

#### Danh sách công ty con

Tên	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Chợ Lớn	878.570.100.000	77,42%	77,44%

## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

- Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là 23.427.231.630 VND (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là 13.918.971.900 VND).
- Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2025 là -114.888.456.265 VND (Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2024 là -138.315.687.895 VND).

## III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

## IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG, BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông: Dương Bá Nam	Chủ tịch
Ông: Đặng Thanh Hải	Thành viên
Ông: Trần Bá Vinh	Thành viên

Đại diện pháp luật

Ông: Dương Bá Nam	Chủ tịch
-------------------	----------

Kế toán trưởng

Bà: Huỳnh Thị Thanh Trúc	Kế toán trưởng
--------------------------	----------------

Các thành viên Ban Kiểm soát

Ông: Phạm Quang Vũ	Trưởng Ban
Bà: Phạm Thị Tuyết Thanh	Thành viên
Ông: Lê Thái Bảo	Thành viên

## V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Hội đồng Quản trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng này.
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm.

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

### VII. CAM KẾT KHÁC

Hội đồng Quản trị cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2026



Dương Bá Nam

Số : 71A /BCKT/TC/2026/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi:**

- **Cố đông Công ty Cổ phần An Phú**
- **Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần An Phú**
- **Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần An Phú**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần An Phú được lập ngày 02/03/2026 từ trang 7 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng Quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần An Phú tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

Phó Tổng Giám đốc



TẠ QUANG LONG

Số Giấy CN ĐKHN KT: 0649-2023-142-1

Kiểm toán viên

NGUYỄN THỊ THẢO

Số Giấy CN ĐKHN KT: 2626-2023-142-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>56.752.500.400</b>	<b>54.202.057.534</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>6.341.180.394</b>	<b>3.238.997.681</b>
1. Tiền	111		6.341.180.394	3.238.997.681
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			
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>39.345.618.221</b>	<b>39.832.637.081</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.317.105.100	772.604.465
2. Trả trước cho 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	V.4	21.500.000.000	24.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	81.451.085.309	79.887.565.616
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(64.922.572.188)	(64.827.533.000)
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>11.065.701.785</b>	<b>11.130.422.772</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	291.546	8.281.139
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			56.731.394
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11	11.065.410.239	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</b>	<b>200</b>		<b>1.138.279.931.919</b>	<b>1.117.319.652.496</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>118.196.822.384</b>	<b>118.196.822.384</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
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	V.5	118.196.822.384	118.196.822.384
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>36.337.935</b>	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	36.337.935	
- Nguyên giá	222		335.834.143	816.308.650
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(299.496.208)	(816.308.650)
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	V.9		
- 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			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.7	<b>83.502.121.857</b>	<b>81.640.086.157</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		83.502.121.857	81.640.086.157
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>936.544.519.000</b>	<b>917.486.992.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		878.570.100.000	878.570.100.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		123.966.987.470	113.966.987.470
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(65.992.568.470)	(75.056.095.470)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>130.743</b>	<b>1.751.955</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	130.743	1.751.955
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>1.195.032.432.319</b>	<b>1.171.521.710.030</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>48.283.969.684</b>	<b>48.200.479.025</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>47.400.449.787</b>	<b>47.316.959.128</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311			
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			8.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	123.570.601	68.711.602
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	V.12	43.377.141.836	43.340.510.176
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>883.519.897</b>	<b>883.519.897</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 nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.12	883.519.897	883.519.897
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			

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.146.748.462.635</b>	<b>1.123.321.231.005</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.13	<b>1.146.748.462.635</b>	<b>1.123.321.231.005</b>
1. Vốn góp của 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			
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		(114.888.456.265)	(138.315.687.895)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(138.315.687.895)	(152.234.659.795)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.427.231.630	13.918.971.900
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	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>1.195.032.432.319</b>	<b>1.171.521.710.030</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương

Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Thanh Trúc



Chủ tịch HĐQT

Đương Bá Nam

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	8.879.618.942	7.684.564.705
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4.583.333	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		8.875.035.609	7.684.564.705
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.665.273.691	5.282.824.236
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.209.761.918	2.401.740.469
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	20.496.685.435	20.785.555.129
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(9.063.527.000)	(6.132.091.000)
+ Trong đó: chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	25			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	10.350.742.723	7.727.772.759
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		23.419.231.630	21.591.613.839
11. Thu nhập khác	31	VI.6	8.000.000	
12. Chi phí khác	32	VI.7		207.408
13. Lợi nhuận khác	40		8.000.000	(207.408)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		23.427.231.630	21.591.406.431
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9		7.672.434.531
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.427.231.630	13.918.971.900
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	192	114
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương

Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Thanh Trúc



Dương Bá Nam

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		9.062.989.847	8.383.633.291
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(76.375.443)	(35.847.400)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.344.511.336)	(4.757.680.852)
4. Tiền lãi vay đã trả	04			
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			(7.672.434.531)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.345.768.558	466.637.995
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(11.922.978.803)	(9.041.482.608)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(1.935.107.177)</b>	<b>(12.657.174.105)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản 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			(24.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.500.000.000	24.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.000.000.000)	(11.985.209.205)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.626.479.505	3.310.329.913
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.910.452.592	22.842.879.169
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>5.036.932.097</b>	<b>14.167.999.877</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 doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc 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>			

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		3.101.824.920	1.510.825.772
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.238.997.681	1.726.982.299
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		357.793	1.189.610
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		<b>6.341.180.394</b>	<b>3.238.997.681</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương

Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Chủ tịch HĐQT



Dương Bá Nam



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2025

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. 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.). Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất là thay đổi lần thứ 22 ngày 25 tháng 11 năm 2022.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 1.217.302.090.000 VND.

Vốn góp của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 1.217.302.090.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 3-5-7 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, TP. HCM.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh:**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Xây dựng nhà các loại.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác.
- Bán buôn ô tô và các xe có động cơ khác.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Bán buôn thực phẩm.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và các xe có động cơ khác.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- 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.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
- 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).
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép.
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hoá chất làm đại cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
- Bán lẻ đồ điện da dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh.



- Đại lý du lịch.

- Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật hiện hành và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

**4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:** 12 tháng

**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Không có.

**6. Tổng số lượng nhân viên:** 10 người

**7. Cấu trúc doanh nghiệp:**

**Danh sách công ty con**

Tên	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con</b>			
<i>Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Chợ Lớn</i>	878.570.100.000	77,42%	77,44%

**8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

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

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

### 1. 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.

### 2. 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 quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán : Trên máy vi tính.

## IV Các chính sách kế toán áp dụng

### 1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

**Tỷ giá đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ**

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;
- Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:
  - + Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;

- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- + Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh và được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

### **Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính**

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính và số chênh lệch còn lại sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm 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.

## **2. Nguyên tắc xác định các khoản tiền: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển**

### **Nguyên tắc xác định các khoản tiền**

Các khoản được xác định là tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển... hiện có của doanh nghiệp tại ngày lập Báo cáo tài chính.

### **Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền**

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### **Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại tất cả các thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như : Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

- Các khoản đầu tư được coi như "tương đương tiền" là khoản đầu tư không có nhiều rủi ro, dễ chuyển hóa thành tiền và có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.
- Khoản đầu tư có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Khoản đầu tư có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

#### **Chứng khoán kinh doanh:**

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác với mục đích kinh doanh (chờ tăng giá bán kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

- **Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh:** Công ty trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính.

#### **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

Là các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo, như tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu và các loại chứng khoán nợ khác. Chỉ tiêu này không bao gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đã được trình bày trong chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền", chỉ tiêu "Phải thu về cho vay ngắn hạn".

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán phải ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán có thể không ghi giảm khoản đầu tư nhưng phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

#### **Kế toán các khoản cho vay**

Là các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

- **Dự phòng các khoản cho vay khó đòi:** được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

**Kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:**

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, 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.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Nhà đầu tư chỉ hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà nhà đầu tư nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

- **Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:** Công ty trích lập dự phòng đối với các khoản vốn doanh nghiệp đang đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật như công ty nhà nước, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh... và các khoản đầu tư dài hạn khác phải trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà doanh nghiệp đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư); Doanh nghiệp chỉ thực hiện trích lập dự phòng khi tổng số vốn đầu tư thực tế của chủ sở hữu cao hơn tổng giá trị vốn chủ sở hữu thực có của tổ chức kinh tế được đầu tư; Việc trích lập và hoàn nhập khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư.

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu**

**Nguyên tắc ghi nhận:** bao gồm các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

**Dự phòng phải thu khó đòi:** Dự phòng nợ phải thu khó đòi là khoản dự phòng phần giá trị các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi.

**Đánh giá lại cuối kỳ:** Tại thời điểm lập báo cáo tài chính các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch. Không đánh giá lại các khoản trả trước cho người bán và các khoản chi phí trả trước bằng ngoại tệ, trừ trường hợp tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hoá, dịch vụ và doanh nghiệp sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ.

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

**Nguyên tắc ghi nhận:** 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.

Hàng tồn kho không bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường mà nó sẽ được trình bày ở khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn".

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:**

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: Giá đích danh.

**Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:**

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

**Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm là khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho; Không lập dự phòng cho khoản mục chi phí SXKD dở dang và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư**

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:

- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty, trừ trường hợp BĐS đầu tư chờ tăng giá thì không trích khấu hao mà xác định giá trị tổn thất do giảm giá trị.

**7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

**8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý và nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Các chi phí trả trước có giá trị lớn cần được phân bổ dần trong nhiều quý nhưng không quá 01 năm tài chính hoặc không quá một chu kỳ sản xuất thông thường được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn, còn các khoản chi phí trả trước trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ sản xuất thông thường được trình bày là chi phí trả trước dài hạn.

**9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

**Nguyên tắc ghi nhận:** Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là nợ dài hạn.

**Dự phòng phải trả :**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

**Đánh giá lại cuối kỳ:** tại thời điểm lập báo cáo tài chính các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch. Không đánh giá lại các khoản người mua trả tiền trước và các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, trừ trường hợp tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc doanh nghiệp không thể cung cấp hàng hoá, dịch vụ và sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ cho người mua.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Khoản mục này phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính của doanh nghiệp.

Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Công ty hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ.

Phân loại các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính:

- Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn.
- Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

**11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hoá khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

#### ***Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá***

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau.

Các khoản chênh lệch tỷ giá được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

#### ***Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối***

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

### **13. 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 phân 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**Thu nhập khác**

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

**14. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
  - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
  - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

**15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư. Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

**16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại**

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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

**19. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

**20. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**21. Công cụ tài chính**

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.



**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Nguyên tệ	Số cuối năm	Nguyên tệ	Số đầu năm
<b>Tiền mặt</b>		<b>2.038.385.773</b>		<b>1.667.963.120</b>
<i>Tiền mặt - VND</i>		2.038.385.773		1.667.963.120
<b>Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn</b>		<b>4.302.794.621</b>		<b>1.571.034.561</b>
<i>Tiền gửi - VND</i>		4.291.324.023		1.559.612.271
<i>Tiền gửi - USD</i>	439,15	11.470.598	452,35	11.422.290
<b>Tổng cộng</b>		<b>6.341.180.394</b>		<b>3.238.997.681</b>

**2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (\*)**

*Đầu tư tài chính dài hạn (\*\*)*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>	<b>878.570.100.000</b>		<b>878.570.100.000</b>	
+ Công ty CP Dịch vụ Du lịch Chợ Lớn	878.570.100.000		878.570.100.000	
<b>- Đầu tư vào các đơn vị khác</b>	<b>123.966.987.470</b>	<b>(65.992.568.470)</b>	<b>113.966.987.470</b>	<b>(75.056.095.470)</b>
+ Công ty CP Hoa Thương	1.850.000.000		1.850.000.000	
+ Công ty CP Dịch vụ Du lịch Bến Thành	112.111.887.888	(65.990.087.888)	112.111.887.888	(75.054.487.888)
+ Công ty CP Khách sạn Sài Gòn	5.099.582	(2.480.582)	5.099.582	(1.607.582)
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Minh An Phát	10.000.000.000			
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.002.537.087.470</b>	<b>(65.992.568.470)</b>	<b>992.537.087.470</b>	<b>(75.056.095.470)</b>

(\*) Ban Giám đốc không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày kết thúc niên độ do thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 16/11/2009 và các văn bản hiện hành chưa có hướng dẫn về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và các công nợ tài chính.



(\*\*) Tính đến thời điểm 31/12/2025, số cổ phần thực hữu của Công ty tại các đơn vị khác như sau:

<u>Công ty</u>	<u>Tỷ lệ</u>	<u>Số cổ phần sở hữu</u>	<u>Tổng số cổ phần</u>
+ Công ty CP Dịch vụ Du lịch Chợ Lớn	77,42%	25.083.300	32.400.000
+ Công ty CP Hoa Thương	9,25%	185.000	2.000.000
+ Công ty CP Dịch vụ Du lịch Bến Thành	10,66%	2.666.000	25.000.000
+ Công ty CP Khách sạn Sài Gòn	0,001%	97	12.364.100
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Minh An Phát	18,98%	1.000.000	5.268.900

### 3 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

#### Phải thu khách hàng ngắn hạn

- + Chung cư An Phú 2
- + Các đối tượng khác

#### Tổng cộng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	1.018.411.950	658.041.300
	298.693.150	114.563.165
	<b>1.317.105.100</b>	<b>772.604.465</b>



Đơn vị tính: VND

#### 4 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu cho vay ngắn hạn</b>		
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu Tư Mặt Trời Việt	21.500.000.000	24.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>21.500.000.000</b>	<b>24.000.000.000</b>

#### 5 . PHẢI THU KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>5.1 Phải thu ngắn hạn khác</b>		
- Tạm ứng	131.200.000	96.000.000
- Lãi cho vay		108.219.178
- Ký cược, ký quỹ	164.706.876	85.442.233
+ Đặt cọc mua bán điện	164.706.876	85.442.233
- Phải thu ngắn hạn khác	81.155.178.433	79.597.904.205
+ Công ty TNHH MTV An Phú	15.239.040.433	14.342.999.705
(i) Lợi nhuận được chia từ An Phú Plaza	15.239.040.433	10.798.050.830
(ii) Vốn đầu tư thu hồi từ An Phú Plaza		3.544.948.875
+ Ông Ngô Văn Khánh	64.827.533.000	64.827.533.000
+ Công ty TNHH MTV Quản Lý Kinh Doanh Nhà Tp.HCM	787.605.000	
+ Khác	301.000.000	427.371.500
<b>Tổng cộng</b>	<b>81.451.085.309</b>	<b>79.887.565.616</b>

#### 5.2 Phải thu dài hạn khác

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	116.864.453.317	116.864.453.317
+ Dự án An Phú Plaza	116.864.453.317	116.864.453.317
- Ký cược, ký quỹ	459.000.000	459.000.000
+ Đặt cọc thuê văn phòng (3-5-7-11 Nguyễn Huệ)	454.000.000	454.000.000
+ Đặt cọc thẻ Taxi Vinasun	5.000.000	5.000.000
- Phải thu dài hạn khác	873.369.067	873.369.067
+ Kinh phí bảo trì chung cư An Phú 2	873.369.067	873.369.067
<b>Tổng cộng</b>	<b>118.196.822.384</b>	<b>118.196.822.384</b>

(\*) Ngày 26/02/2009, Công ty Cổ phần An Phú và Công ty TNHH MTV An Phú đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh để phát triển khu phức hợp văn phòng và căn hộ cho thuê trên khu đất số 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP.HCM. Theo Biên bản Quyết toán vốn góp, doanh thu, chi phí của Dự án An Phú Plaza số 232/BB-APC ngày 01/06/2017, giá trị vốn đầu tư của Hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 169.177.529.838 đồng, chiếm tỷ lệ 49% vốn đầu tư ban đầu của dự án.

Tính đến thời điểm 31/12/2025, giá trị đầu tư còn lại là 116.864.453.317 đồng.

## 6. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc khó có khả năng thu hồi:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khác ngắn hạn	64.922.572.188		(64.922.572.188)	64.827.533.000		(64.827.533.000)
+ Chuyển nhượng cổ phần SCB - Ông Ngô Văn Khánh	64.827.533.000		(64.827.533.000)	64.827.533.000		(64.827.533.000)
+ Các đối tượng khác	95.039.188		(95.039.188)			
<b>Tổng cộng</b>	<b>64.922.572.188</b>		<b>(64.922.572.188)</b>	<b>64.827.533.000</b>		<b>(64.827.533.000)</b>

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập ngày tại lập Báo cáo tài chính.

## 7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án Khu căn hộ An Phú 2	33.640.252.165	33.640.252.165	33.640.252.165	33.640.252.165
+ Dự án khu du lịch sinh thái Suối Nhỏ	2.861.869.692	2.861.869.692	999.833.992	999.833.992
+ Dự án 3-5-7-11 Nguyễn Huệ	47.000.000.000	47.000.000.000	47.000.000.000	47.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>83.502.121.857</b>	<b>83.502.121.857</b>	<b>81.640.086.157</b>	<b>81.640.086.157</b>



## 8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện, vận tải truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
1. Số dư đầu kỳ	254.545.455			561.763.195		816.308.650
2. Số tăng trong kỳ				45.240.000		45.240.000
- Mua trong kỳ				45.240.000		45.240.000
3. Số giảm trong kỳ	254.545.455			271.169.052		525.714.507
- Thanh lý, nhượng bán	254.545.455			271.169.052		525.714.507
4. Số dư cuối kỳ				335.834.143		335.834.143
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
1. Số dư đầu kỳ	254.545.455			561.763.195		816.308.650
2. Khấu hao trong kỳ				8.902.065		8.902.065
- Khấu hao tăng trong kỳ				8.902.065		8.902.065
3. Giảm trong kỳ	254.545.455			271.169.052		525.714.507
- Thanh lý, nhượng bán	254.545.455			271.169.052		525.714.507
4. Số dư cuối kỳ				299.496.208		299.496.208
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
1. Tại ngày đầu kỳ						
2. Tại ngày cuối kỳ				36.337.935		36.337.935

**Ghi chú:**

(\*) Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay: không có.

(\*\*) Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 290.594.143 đồng

(\*\*\*) Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

Đơn vị tính: VND

**9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>						
1. Số dư đầu kỳ				1.320.677.377		1.320.677.377
2. Số tăng trong kỳ						
- Mua trong kỳ						
- Tăng khác						
3. Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối kỳ				1.320.677.377		1.320.677.377
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
1. Số dư đầu kỳ				1.320.677.377		1.320.677.377
2. Khấu hao trong kỳ						
- Khấu hao tăng trong kỳ						
- Tăng khác						
3. Giảm trong kỳ						
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối kỳ				1.320.677.377		1.320.677.377
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ VH</b>						
1. Tại ngày đầu kỳ						
2. Tại ngày cuối kỳ						

**Ghi chú:**

(\*) Giá trị còn lại TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay, nợ : không có.

(\*\*) Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.320.677.377 đồng



Đơn vị tính: VND

**10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC****10.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

- Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng

**Tổng cộng**

<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
291.546	8.281.139
<b>291.546</b>	<b>8.281.139</b>

**10.2 Chi phí trả trước dài hạn**

- Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng

**Tổng cộng**

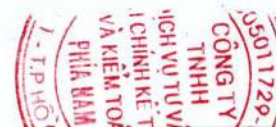
130.743	1.751.955
<b>130.743</b>	<b>1.751.955</b>

**11 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN NỢ CHO NHÀ NƯỚC**

	<i>Số đầu năm</i>		<i>Trong kỳ</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Phải thu</i>	<i>Phải nộp</i>	<i>Phải nộp</i>	<i>Đã nộp</i>	<i>Phải thu</i>	<i>Phải nộp</i>
Thuế GTGT đầu ra phải nộp			130.008.663	78.103.142		51.905.521
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.065.410.239				11.065.410.239	
Thuế thu nhập cá nhân		68.711.602	690.077.156	687.123.678		71.665.080
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.065.410.239</b>	<b>68.711.602</b>	<b>820.085.819</b>	<b>765.226.820</b>	<b>11.065.410.239</b>	<b>123.570.601</b>

**Ghi chú:**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



Đơn vị tính: VND

**12 . PHẢI TRẢ KHÁC**

**12.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Kinh phí công đoàn	57.998.580	
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	42.676.878.115	42.676.878.115
+ Công ty CP Đầu tư An Đông	41.040.999.316	41.040.999.316
+ Khác	1.635.878.799	1.635.878.799
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	642.265.141	663.632.061
+ Tiền cổ tức	496.442.100	496.442.100
+ Khác	145.823.041	167.189.961
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>43.377.141.836</u></b>	<b><u>43.340.510.176</u></b>

**12.2 Phải trả dài hạn khác**

- Hợp tác đầu tư KDL Sinh Thái Suối Nhỏ	883.519.897	883.519.897
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>883.519.897</u></b>	<b><u>883.519.897</u></b>



Đơn vị tính: VND

## 13 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

## a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.217.302.090.000	27.722.591.500	16.612.237.400	(152.234.659.795)	1.109.402.259.105
- Tăng trong năm				13.918.971.900	13.918.971.900
- Lãi trong năm trước				13.918.971.900	13.918.971.900
- Giảm trong năm					-
Số dư đầu kỳ này	1.217.302.090.000	27.722.591.500	16.612.237.400	(138.315.687.895)	1.123.321.231.005
- Tăng trong kỳ này				23.427.231.630	23.427.231.630
- Lãi trong kỳ này				23.427.231.630	23.427.231.630
- Giảm trong kỳ này					
Số dư cuối kỳ này	1.217.302.090.000	27.722.591.500	16.612.237.400	(114.888.456.265)	1.146.748.462.635



Đơn vị tính: VND

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vốn góp của Nhà nước		
Vốn góp của các đối tượng khác	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.217.302.090.000</b>	<b>1.217.302.090.000</b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	<b>1.217.302.090.000</b>	<b>1.217.302.090.000</b>
+ Vốn góp đầu kỳ	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

**d. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số 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
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	121.730.209	121.730.209
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng Cổ phiếu được mua lại		
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	121.730.209	121.730.209
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	121.730.209	121.730.209
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		

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

**e. Cổ tức**

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán kỳ
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận

**f. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	16.612.237.400	16.612.237.400
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

**14. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CĐKT**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngoại tệ các loại:</b>		
Trong đó:		
- USD	439,15	452,35

Đơn vị tính: VND

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>		
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	7.316.702.269	6.058.646.773
- Doanh thu dịch vụ khác (phí quản lý, phí tư vấn...)	1.562.916.673	1.625.917.932
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.879.618.942</b>	<b>7.684.564.705</b>

### 2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hoạt động kinh doanh địa ốc và hoạt động dịch vụ	4.665.273.691	5.282.824.236
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.665.273.691</b>	<b>5.282.824.236</b>

### 3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.175.686.009	1.300.140.281
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	19.320.638.963	19.484.225.238
- Lãi chênh lệch tỷ giá	360.463	1.189.610
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.496.685.435</b>	<b>20.785.555.129</b>

### 4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(9.063.527.000)	(6.132.091.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(9.063.527.000)</b>	<b>(6.132.091.000)</b>

### 5. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	6.848.437.109	4.867.881.065
- Chi phí đồ dùng văn phòng	9.610.805	27.300.337
- Chi phí khấu hao TSCĐ	8.902.065	
- Thuế, phí, lệ phí	20.436.386	19.214.273
- Chi phí dự phòng	95.039.188	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.316.459.215	2.756.884.864
- Chi phí bằng tiền khác	51.857.955	56.492.220
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.350.742.723</b>	<b>7.727.772.759</b>

### 6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Xử lý công nợ	8.000.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.000.000</b>	

Đơn vị tính: VND

**7 . CHI PHÍ KHÁC**

- Các khoản bị phạt, truy thu thuế

**Tổng cộng**

<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	207.408
	<b>207.408</b>

**8 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu

- Chi phí nhân công

- Chi phí khấu hao TSCĐ

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

- Chi phí khác bằng tiền

**Tổng cộng**

<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
7.980.624.437	5.901.614.393
8.902.065	
7.942.665.705	7.036.823.172
81.905.146	103.006.830
<b>16.014.097.353</b>	<b>13.041.444.395</b>

**9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP 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

**Tổng cộng**

<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	7.672.434.531
	<b>7.672.434.531</b>

**10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông

Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế

CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
23.427.231.630	13.918.971.900
121.730.209	121.730.209
<b>192</b>	<b>114</b>

**VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Không có

Đơn vị tính: VND

### VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1 . NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG, KHOẢN CAM KẾT VÀ THÔNG TIN TÀI CHÍNH KHÁC

Không có

#### 2 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có

#### 3 . THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

##### a. Các bên liên quan

##### Bên liên quan

Công ty CP Dịch vụ Du lịch Chợ Lớn  
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu Tư Mặt Trời Việt  
Hội đồng quản trị  
Ban Tổng Giám đốc

##### Mối quan hệ

Công ty con (Sở hữu trực tiếp)  
Công ty con (Sở hữu gián tiếp)  
Quản lý chủ chốt  
Quản lý chủ chốt

##### b. Các giao dịch trọng yếu với các bên có liên quan:

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Chợ Lớn	Công ty con	Phải thu cho thuê mặt bằng, điện, nước	534.594.094
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu Tư Mặt Trời Việt	Công ty con	Lãi vay phải thu	108.219.781
Ông Dương Bá Nam	Chủ tịch HĐQT	Thù lao, lương, thưởng	1.258.611.100
Ông Đặng Thanh Hải	Thành viên HĐQT	Thù lao	144.000.000
Ông Trần Bá Vinh	Thành viên HĐQT	Thù lao	144.000.000

Cho đến ngày 31/12/2025, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu (VND)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu Tư Mặt Trời Việt	Công ty con	Phải thu cho vay ngắn hạn	21.500.000.000

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải trả (VND)
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Chợ Lớn	Công ty con	Phải trả tiền đặt cọc	476.700.000

#### 4 . THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Đơn vị tính: VND

Một lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý cần được xác định là một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu phát sinh từ bán hàng ra ngoài đồng thời thoả mãn một trong các điều kiện sau:

- Tổng Doanh thu của bộ phận từ việc bán hàng ra ngoài và từ giao dịch với các bộ phận khác phải chiếm từ 10% trở lên trên tổng doanh thu của tất cả bộ phận, hoặc
- Kết quả kinh doanh của bộ phận này bất kể lãi (hay lỗ) chiếm từ 10% trở lên trên tổng lãi (hay lỗ) của tất cả các bộ phận có lãi (hoặc trên tổng lỗ của tất cả các bộ phận lỗ) nếu đại lượng nào có giá trị tuyệt đối lớn hơn, hoặc
- Tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên trên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty Cổ phần An Phú là thương mại, dịch vụ, kinh doanh bất động sản. Khu vực địa lý là Thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thoả mãn 1 trong các điều kiện theo lĩnh vực kinh doanh hay theo vị trí địa lý theo quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ tài chính V/v hướng dẫn thực hiện 06 Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

## 5. ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC DO CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CỦA NĂM NAY

Không có

## 6. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

## 7. THÔNG TIN VỀ 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 2024 đã được kiểm toán bởi 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. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Dương Bá Nam