



**CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Quý 4 năm 2022**

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 4 năm 2022

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 12 năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính : VND	
			Số cuối kỳ (31.12.2022)	Số đầu năm (01.01.2022)
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>126.722.912.574</b>	<b>117.745.461.764</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	(3)	<b>14.000.634.063</b>	<b>7.180.394.811</b>
1. Tiền	111		6.000.634.063	1.180.394.811
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.000.000.000	6.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	(4)	<b>-</b>	<b>170.611</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	170.611
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>100.933.075.973</b>	<b>98.818.461.960</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(5)	1.170.431.037	1.652.417.644
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	(6)	24.000.000.000	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	(7)	75.762.644.936	97.166.044.316
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>11.789.202.538</b>	<b>11.746.434.382</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(8)	1.563.014	5.481.216
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		722.229.285	675.092.927

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính : VND	
			Số cuối kỳ (31.12.2022)	Số đầu năm (01.01.2022)
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		11.065.410.239	11.065.860.239
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>1.263.794.368.485</b>	<b>1.304.188.727.983</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>129.925.611.626</b>	<b>129.898.183.589</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	(9)	129.925.611.626	129.898.183.589
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>-</b>	<b>49.311.952</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	(10)	-	49.311.952
- Nguyên giá	222		2.384.549.559	2.384.549.559
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.384.549.559)	(2.335.237.607)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. TSCĐ vô hình	227	(11)		
- 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>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31.12.2022)	Số đầu năm (01.01.2022)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>117.061.086.249</b>	<b>117.201.156.896</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	(12)	117.061.086.249	117.201.156.896
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>(13)</b>	<b>1.016.783.475.546</b>	<b>1.057.040.075.546</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		825.765.000.000	825.765.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		239.679.563.434	239.679.563.434
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(48.661.087.888)	(8.404.487.888)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>(14)</b>	<b>24.195.064</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		24.195.064	-
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>1.390.517.281.059</b>	<b>1.421.934.189.747</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>48.757.999.478</b>	<b>47.307.893.663</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>47.915.742.241</b>	<b>46.506.899.086</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311			
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(15)	8.000.000	17.437.985
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(16)	37.982.775	13.089.333
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	(17)	43.970.022.116	42.576.634.418

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31.12.2022)	Số đầu năm (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>842.257.237</b>	<b>800.994.577</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	(18)	842.257.237	800.994.577
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>1.341.759.281.581</b>	<b>1.374.626.296.084</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>(19)</b>	<b>1.341.759.281.581</b>	<b>1.374.626.296.084</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 12 năm 2022

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31.12.2022)	Số đầu năm (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		80.122.362.681	112.989.377.184
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		112.989.377.184	85.183.830.939
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		(32.867.014.503)	27.805.546.245
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>1.390.517.281.059</b>	<b>1.421.934.189.747</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương

Kế Toán Trưởng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Tp.HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám Đốc



Phạm Thanh Bình

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

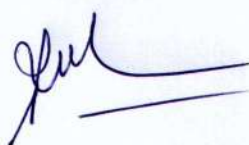
Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	(20)	1.172.862.764	1.302.495.750	4.128.420.626	8.893.179.245
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			4.500.000		4.500.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10	(21)	1.172.862.764	1.297.995.750	4.128.420.626	8.888.679.245
4. Giá vốn hàng bán	11	(22)	954.454.545	924.909.090	3.992.857.238	8.117.201.724
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>218.408.219</b>	<b>373.086.660</b>	<b>135.563.388</b>	<b>771.477.521</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(23)	8.390.317.149	8.075.972.165	17.479.991.951	16.821.583.840
7. Chi phí tài chính	22	(24)	(81.677.695.246)	(62.304.875.540)	40.256.600.000	(18.928.447.294)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25			-		-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3.805.610.579	2.204.665.521	10.891.496.392	8.564.747.256
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>86.480.810.035</b>	<b>68.549.268.844</b>	<b>(33.532.541.053)</b>	<b>27.956.761.399</b>
11. Thu nhập khác	31		663.636.364	782.648	665.526.550	5.619.012
12. Chi phí khác	32			-		3.500.000
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		663.636.364	782.648	665.526.550	2.119.012
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>87.144.446.399</b>	<b>68.550.051.492</b>	<b>(32.867.014.503)</b>	<b>27.958.880.411</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(25)		153.334.166		153.334.166
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		87.144.446.399	68.396.717.326	(32.867.014.503)	27.805.546.245
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>70</b>		<b>716</b>	<b>562</b>	<b>(270)</b>	<b>228</b>
<b>19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	<b>71</b>					

Tp. HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương

Kế Toán Trưởng



Huỳnh Thị Thanh Trúc

Tổng Giám Đốc



Phạm Thanh Bình



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2022	Năm 2021
<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	5.604.749.428	8.797.543.202
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(62.416.055)	(77.340.502)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(6.917.713.726)	(4.933.296.715)
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	46.165.495.745	20.267.447.130
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(14.140.370.674)	(21.239.749.332)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>30.649.744.718</b>	<b>2.814.603.783</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
<b>1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác</b>			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.870.000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(24.000.000.000)	(4.000.000.000)
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		(1.557.566.840)
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	168.624.534	163.171.458
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(23.829.505.466)</b>	<b>(5.394.395.382)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
<b>1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu</b>			
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>6.820.239.252</b>	<b>(2.579.791.599)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>7.180.394.811</b>	<b>9.760.339.116</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		(152.706)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>14.000.634.063</b>	<b>7.180.394.811</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương

Kế Toán Trưởng

Huỳnh Thị Thanh Trúc



TP.HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám Đốc

Phạm Thanh Bình

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý 4 năm 2022**

**(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 4 năm 2022

- 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 4 năm 2022**

***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 phụ 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 4 năm 2022

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 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.

**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 4 năm 2022

Đơn vị tính: VND

(3) TIỀN	31.12.2022	01.01.2022
<b>Tiền mặt</b>	<b>146.309.679</b>	<b>839.831.041</b>
Tiền mặt VND	146.309.679	839.831.041
Tiền mặt ngoại tệ-USD		
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>5.854.324.384</b>	<b>340.563.770</b>
Tiền gửi VND	5.843.449.990	329.381.746
. Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	5.798.827.226	257.206.134
. Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Bình Thuận	-	10.483.141
. Ngân hàng Sacombank CN Bến Thành	-	31.126
. Ngân hàng TMCP Sài Gòn	12.683.018	13.217.985
. Công ty CP Chứng khoán Bản Việt	654.974	653.210
. CN Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT tại TP.HCM	31.284.772	47.790.150
Tiền gửi ngoại tệ	<b>10.874.394</b>	<b>11.182.024</b>
. Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM	10.874.394	11.182.024
<b>Tiền đang chuyển</b>		
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>8.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>14.000.634.063</b>	<b>7.180.394.811</b>
<b>(4) CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>01.01.2022</b>
<b>1. Đầu tư ngắn hạn :</b>	<b>-</b>	<b>170.611</b>
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	-	170.611
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>170.611</b>
<b>(5) PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>01.01.2022</b>
<b>- Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
. Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Chợ Lớn	224.113.349	543.292.908
. Chung cư An Phú 2	700.277.830	741.483.446
. Các đối tượng khác	246.039.858	367.641.290
<b>Cộng</b>	<b>1.170.431.037</b>	<b>1.652.417.644</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 4 năm 2022

	<u>31.12.2022</u>	<u>01.01.2022</u>
<b>(6) PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN</b>		
. Công ty CP Phát triển Bất động sản Vạn An Phát	21.000.000.000	-
. Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Chợ Lớn	3.000.000.000	-
	<b>24.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>(7) CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC</b>		
	<u>31.12.2022</u>	<u>01.01.2022</u>
- Tạm ứng chi phí thực hiện dự án		
- Bảo hiểm xã hội		5.936.304
- Trích trước lãi tiền gửi		
- Phải thu ngắn hạn khác	75.762.644.936	97.160.108.012
+ Công ty CP Rạng Đông		85.872.399
+ Công ty TNHH MTV An Phú	8.000.000.000	11.968.778.917
. Lợi nhuận được chia từ An Phú Plaza	8.000.000.000	8.038.668.038
. Vốn đầu tư thu hồi từ An Phú Plaza		3.930.110.879
+ Ông Ngô Văn Khánh	64.827.533.000	66.827.533.000
+ Công ty TNHH DVTV TC-KT & Kiểm Toán Phía Nam	374.000.000	374.000.000
+ Khác	2.561.111.936	17.903.923.696
<b>Cộng</b>	<b>75.762.644.936</b>	<b>97.166.044.316</b>
<b>(8) CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN</b>		
	<u>31.12.2022</u>	<u>01.01.2022</u>
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	1.563.014	5.481.216
	<b>1.563.014</b>	<b>5.481.216</b>
<b>(9) PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC</b>		
	<u>31.12.2022</u>	<u>01.01.2022</u>
- 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
- Ký quỹ thuê xe ô tô	40.000.000	-
- Công ty TNHH MTV An Phú	128.500.613.715	128.510.486.155
- Kinh phí bảo trì chung cư An Phú 2	925.997.911	928.697.434
<b>Cộng</b>	<b>129.925.611.626</b>	<b>129.898.183.589</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2022

**(10) 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		561.763.195	1.568.240.909		2.384.549.559
Số tăng trong kỳ						
- Mua trong kỳ						
- Tăng khác						
Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư tại ngày 31.12.2022	254.545.455		561.763.195	1.568.240.909		2.384.549.559
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	254.545.455		561.763.195	1.518.928.957		2.335.237.607
Số tăng trong kỳ				49.311.952		49.311.952
- Khấu hao trong kỳ				49.311.952		49.311.952
- Tăng khác						
Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư tại ngày 31.12.2022	254.545.455		561.763.195	1.568.240.909		2.384.549.559
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
1. Tại ngày đầu năm				49.311.952		49.311.952
2. Tại ngày 31.12.2022						



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính : VND

**(11) 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 31.12.2022		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 31.12.2022		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 31.12.2022			

**(12) CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

	31.12.2022	01.01.2022
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	117.061.086.249	117.201.156.896
+ Dự án Khu căn hộ An Phú 2	33.496.996.074	33.682.924.021
+ Dự án khu du lịch sinh thái Suối Nhỏ	938.139.192	892.281.892
+ Dự án Tiên Phong - Quận Tân Phú	35.625.950.983	35.625.950.983
+ Dự án 3-5-7-11 Nguyễn Huệ	47.000.000.000	47.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>117.061.086.249</b>	<b>117.201.156.896</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính : VND

**(13) ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<u>31.12.2022</u>	<u>01.01.2022</u>
<b>- Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>1.065.444.563.434</b>	<b>1.065.444.563.434</b>
. Công ty CP Phát Triển Nhà Châu Á Thái Bình Dương	471.000.000.000	471.000.000.000
. Công ty CP Dịch Vụ Du Lịch Chợ Lớn	354.765.000.000	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	125.717.675.546	125.717.675.546
<b>- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn</b>	<b>(48.661.087.888)</b>	<b>(8.404.487.888)</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>1.016.783.475.546</u></b>	<b><u>1.057.040.075.546</u></b>

**(14) CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<u>31.12.2022</u>	<u>01.01.2022</u>
- Chi phí công cụ, dụng cụ	24.195.064	
<b>Cộng</b>	<b><u>24.195.064</u></b>	

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

	<u>31.12.2022</u>	<u>01.01.2022</u>
- Dự án khu căn hộ An Phú 2	8.000.000	17.437.985
<b>Cộng</b>	<b><u>8.000.000</u></b>	<b><u>17.437.985</u></b>

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

	<u>31.12.2022</u>	<u>01.01.2022</u>
- Thuế giá trị gia tăng		
- Thuế thu nhập cá nhân	37.982.775	13.089.333
<b>Cộng</b>	<b><u>37.982.775</u></b>	<b><u>13.089.333</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính : VND

**(17) PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31.12.2022</u>	<u>01.01.2022</u>
- Kinh phí công đoàn	5.431.110	52.830.362
- 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:	2.090.252.891	649.465.941
. Tiền cổ tức	496.442.100	496.442.100
. Phải trả khác.	1.593.810.791	153.023.841
<b>Cộng</b>	<u><u>43.970.022.116</u></u>	<u><u>42.576.634.418</u></u>

**(18) PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	<u>31.12.2022</u>	<u>01.01.2022</u>
- Nguyễn Thị Còn	842.257.237	800.994.577
<b>Cộng</b>	<u><u>842.257.237</u></u>	<u><u>800.994.577</u></u>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính : VND

**(19) 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>85.183.830.939</b>
Tăng vốn trong năm trước							
Lãi trong năm trước							27.805.546.245
Tăng do trích từ lợi nhuận							
Tăng khác							
Giảm vốn trong năm trước							
Lỗ trong năm trước							
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>112.989.377.184</b>
Tăng vốn trong kỳ							
Lãi trong kỳ							
Tăng do trích từ lợi nhuận							
Tăng khác							
Giảm vốn trong kỳ							
Lỗ trong kỳ							(32.867.014.503)
Chia cổ tức, trích quỹ							
<i>Giảm khác</i>							
<b>Số dư cuối ngày 31.12.2022</b>	<b>1.217.302.090.000</b>	<b>27.722.591.500</b>				<b>16.612.237.400</b>	<b>80.122.362.681</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2022

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

	<u>Số cuối kỳ (31.12.2022)</u>	%	<u>Đầu năm</u>	%
Vốn góp của Nhà nước		0,00%		0,00%
Vốn góp của các đối tượng khác	1.217.302.090.000	100,00%	1.217.302.090.000	100,00%
Trong đó:				
- 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 (31.12.2022)</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 31.12.2022	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000

## d) Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ (31.12.2022)</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 4 năm 2022

Đơn vị tính : VND

**(20) TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
Doanh thu bán hàng hoạt động thương mại		
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác...	539.280.300	751.500.000
Doanh thu kinh doanh địa ốc	633.582.464	550.995.750
<b>Cộng</b>	<b><u>1.172.862.764</u></b>	<b><u>1.302.495.750</u></b>

**(21) DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa		
Doanh thu thuần dịch vụ khác ...	539.280.300	747.000.000
Doanh thu kinh doanh địa ốc	633.582.464	550.995.750
<b>Cộng</b>	<b><u>1.172.862.764</u></b>	<b><u>1.297.995.750</u></b>

**(22) GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
Giá vốn hàng bán hoạt động kinh doanh thương mại		
Giá vốn của dịch vụ khác ...		
Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của bất động sản đầu tư đã bán		
Giá vốn hàng bán hoạt động kinh doanh bất động sản	954.454.545	924.909.090
Hao hụt, mất mát hàng tồn kho		
Các khoản chi phí vượt mức bình thường		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
<b>Cộng</b>	<b><u>954.454.545</u></b>	<b><u>924.909.090</u></b>

**(23) DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	390.317.149	35.308.104
- Hoạt động đầu tư tài chính (mua bán chứng khoán...)		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.000.000.000	8.040.664.061
- 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		
<b>Cộng</b>	<b><u>8.390.317.149</u></b>	<b><u>8.075.972.165</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính : VND

**(24) CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
- 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		152.706
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(81.677.695.246)	(62.305.028.246)
- Chi phí tài chính khác.		
<b>Cộng</b>	<b><u>(81.677.695.246)</u></b>	<b><u>(62.304.875.540)</u></b>

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

	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		153.334.166
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay.		
<b>Cộng</b>		<b><u>153.334.166</u></b>

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

	<u>Quý 4 năm 2022</u>	<u>Quý 4 năm 2021</u>
- Chi phí nguyên vật liệu	954.454.545	924.909.090
- Chi phí nhân công	3.260.134.677	1.744.973.000
- Chi phí khấu hao TSCĐ, chi phí trả trước ...	28.335.592	39.973.674
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	482.152.661	414.992.048
- Chi phí bằng tiền khác	34.987.649	4.726.799
<b>Cộng</b>	<b><u>4.760.065.124</u></b>	<b><u>3.129.574.611</u></b>

**(27) NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 22 ngày 25/11/2022, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 đồng. Tính đến ngày 31/12/2022, các cổ đông đã nộp đủ vốn góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 4 năm 2022

Tên các cổ đông	Đơn vị tính : VND
- Công ty Cổ phần Tân Hiệp	Vốn đã góp
- Công ty Cổ phần Hiệp Phúc	vào Công ty
- Các cổ đông khác	177.188.700.000
<b>Tổng cộng</b>	175.751.000.000
	864.362.390.000
	<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 2021 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 16 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám Đốc



Phạm Thanh Bình