

CÔNG TY CỔ PHẦN SÀN
GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN ANPHA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1203/2026/SGAP/BCTC
V/v: Công bố thông tin về tình
hình tài chính

..... ngày 12 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: - SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI
- NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản Sài Gòn Anpha gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình tài chính như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản Sài Gòn Anpha
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0312781535 cấp lần đầu ngày 16/05/2014 tại Sở Kế Hoạch và Đầu Tư TP Hồ Chí Minh.
- Địa chỉ trụ sở chính: P.903, Tầng 9, Tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0865211070 Số fax giao dịch:
- Địa chỉ thư điện tử: sgap.hoadon@vmail.com.vn
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản, định giá bất động sản, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.
- Mã số thuế: 0312781535

2. Tình hình tài chính

- Kỳ báo cáo: kỳ báo cáo thường niên năm 2025 (từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2025).
- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong kỳ báo cáo (trường hợp doanh nghiệp phát hành là công ty mẹ, các chỉ tiêu tài chính sử dụng số liệu theo báo cáo tài chính hợp nhất, đồng thời ghi rõ nguồn báo cáo):

| Chỉ tiêu | Kỳ trước (31/12/2024) | Kỳ báo cáo (31/12/2025) |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1. Vốn chủ sở hữu (đồng) | | |
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 201,160,969,430 | 279,282,131,265 |
| - Các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế | 694,000,000,000 | 910,000,000,000 |
| | - | - |

| | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | (492,839,030,570) | (630,717,868,735) |
| - Chênh lệch đánh giá lại tài sản | - | - |
| - Chênh lệch tỷ giá | - | - |
| - ... | | |
| 2. Tổng số nợ phải trả (đồng) | 1,090,968,676,723 | 1,060,062,911,292 |
| - Nợ vay ngân hàng | - | - |
| - Nợ vay từ phát hành trái phiếu | 1,050,000,000,000 | 1,050,000,000,000 |
| + Trái phiếu chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước | 1,050,000,000,000 | 1,050,000,000,000 |
| + Trái phiếu chào bán ra công chúng tại thị trường trong nước | - | - |
| + Trái phiếu chào bán ra thị trường quốc tế | - | - |
| - Nợ phải trả khác | 40,968,676,723 | 10,062,911,292 |
| I. Nợ ngắn hạn | 45,693,676,723 | 13,527,911,292 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 1,112,724,326 | 1,096,689,265 |
| 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 2,192,832 | 26,060,720 |
| 3. Chi phí phải trả ngắn hạn | 295,930,409 | 185,930,409 |
| 4. Phải trả ngắn hạn khác | 44,282,829,156 | 12,219,120,730 |
| 5. Phải trả người lao động | - | 110,168 |
| 6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | | |
| II. Nợ dài hạn | 1,045,275,000,000 | 1,046,535,000,000 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | - | - |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 1,045,275,000,000 | 1,046,535,000,000 |
| 3. Cơ cấu vốn (lần): | | |
| - Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản | 0.8443 | 0.7915 |
| - Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu | 5.4234 | 3.7957 |
| 4. Khả năng thanh toán (lần): | | |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn) | 0.4658 | 5.0637 |
| - Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho) / nợ ngắn hạn) | 0.4658 | 5.0637 |
| - Hệ số thanh toán lãi vay (lợi nhuận trước thuế và lãi vay/lãi vay) | (0.0858) | (0.0957) |
| 5. Dư nợ trái phiếu đã phát hành/vốn chủ sở hữu (lần): | | |
| - Hệ số tổng dư nợ trái phiếu doanh nghiệp/vốn chủ sở hữu | 5.2197 | 3.7596 |
| - Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/vốn chủ sở hữu | 5.2197 | 3.7596 |
| 6. Lợi nhuận (đồng): | | |

0312
CỘNG
HÒA
SẢN GI
BẤT ĐỘC
SÀI GÒN
H. PHỐ

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| - Lợi nhuận/Lỗ trước thuế | (132,945,586,222) | (137,878,838,165) |
| - Lợi nhuận/Lỗ sau thuế trong năm tài chính | (132,945,586,222) | (137,878,838,165) |
| - Lỗ lũy kế (nếu có) | (132,945,586,222) | (137,878,838,165) |
| 7. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%): | | |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | (0.1029) | (0.1029) |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | (0.6609) | (0.4937) |
| 8. Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn vốn theo quy định của pháp luật chuyên ngành (doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán...) (nếu có) | | |

(Nguồn báo cáo: Báo cáo kiểm toán độc lập về báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản Sài Gòn Anpha số 030303/26/BCKT/AUD-VVALUES ngày 03 tháng 03 năm 2026 do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt – Vietvalues phát hành)
Ghi chú: * Kỳ trước là cùng kỳ 06 tháng của năm trước đối với kỳ báo cáo 06 tháng và cùng kỳ của năm trước đối với kỳ báo cáo năm.

**** Số liệu về tình hình tài chính được tính toán từ báo cáo tài chính 06 tháng đã được soát xét/báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện**

***** Trường hợp trái phiếu/khoản vay bằng ngoại tệ thì sử dụng tỷ giá quy đổi tại thời điểm lập báo cáo, theo tỷ giá bán của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.**

****** Đối với các doanh nghiệp theo quy định của pháp luật chuyên ngành có quy định về chỉ tiêu an toàn tài chính, phải nêu rõ: loại hình doanh nghiệp, các chỉ tiêu an toàn tài chính theo quy định tại pháp luật nào chuyên ngành, các chỉ tiêu theo báo cáo tài chính được kiểm toán là bao nhiêu và nêu rõ doanh nghiệp có đáp ứng được chỉ tiêu an toàn tài chính theo quy định của pháp luật không.**

3. Ý kiến của kiểm toán đối với báo cáo tài chính 06 tháng đã được soát xét/báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện: (nêu rõ tên tổ chức kiểm toán và ý kiến của tổ chức kiểm toán)

Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt: Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản Sài Gòn Anpha tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác, đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./.

NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)



GIÁM ĐỐC
Hoàng Cao Minh Đức

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI
ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



GIÁM ĐỐC
Hoàng Cao Minh Đức

Tài liệu kèm theo theo quy định tại khoản 20 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP.

