

ANNUAL REPORT
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2010





Nội dung

Thư ngỏ của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	4
Phần 1: Lịch sử hình thành và phát triển của Công ty	6
1.1 Quá trình hoạt động và phát triển	8
1.2 Mục tiêu phát triển	9
Phần 2: Báo cáo của Hội đồng Quản trị	10
2.1 Tổng quan về thị trường bất động sản năm 2010	12
2.2 Tình hình hoạt động của công ty năm 2010	14
2.3 Triển vọng và kế hoạch trong những năm tới	16
Phần 3: Báo cáo của Ban Giám đốc	18
3.1 Báo cáo tình hình tài chính	20
3.2 Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh	22
3.3 Những tiến bộ công ty đã đạt được	23
3.4 Một số mục tiêu trọng tâm trong năm 2011	24
3.5 Giới thiệu các dự án	26
Phần 4: Báo cáo tài chính	30
Phần 5: Giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán	40
Phần 6: Các công ty có liên quan	60
Phần 7: Tổ chức nhân sự	64
Phần 8: Thông tin Cổ đông, thành viên góp vốn và Quản trị Công ty	70



Ông Võ Thành Hùng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thư ngỏ của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thưa Quý Cổ đông!

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần An Phú, tôi xin gửi đến Quý Cổ đông lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Như Quý Cổ đông đã biết, năm 2010 vẫn là một năm khó khăn đối với thị trường bất động sản do tiếp tục chịu ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu. Kinh tế vĩ mô vẫn còn thiếu sự ổn định, rất nhiều thay đổi về chính sách đối với thị trường tài chính và thị trường bất động sản đã diễn ra trong năm tài chính. Thị trường tiếp tục trầm lắng, các sản phẩm ở mọi phân khúc đều khó tiêu thụ mặc dù giá cả nằm trong xu hướng giảm. Trong khi đó, tất cả các yếu tố chi phí đầu vào đều tăng cao do ảnh hưởng của lạm phát. Chính sách thắt chặt tiền tệ, kiểm chế lạm phát dẫn đến hệ quả là lãi suất ngân hàng tăng cao, càng gây ra nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp. Đứng trước những khó khăn và thách thức đó, Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần An Phú đã nỗ lực tìm các giải pháp quản trị, điều hành phù hợp đối với hoạt động sản xuất kinh doanh. Các mục tiêu đặt ra, vì vậy, cũng ở mức độ khiêm tốn theo nguyên tắc thận trọng, bảo toàn vốn, tạo đà cho các bước phát triển tiếp theo của Công ty.

Đối với các dự án bất động sản, do thị trường không thuận lợi, lãnh đạo Công ty đã thực hiện đánh giá kỹ từng dự án, cân nhắc thời điểm triển khai phù hợp để tránh tình trạng tổn động vốn, tăng dư nợ ngân hàng và nguy cơ lỗ. Riêng dự án Khu đô thị An Phú Hưng, một dự án quy mô lớn và mang tính trọng yếu trong quá

trình phát triển của Công ty, trong năm tài chính 2011, Công ty đã tập trung giải quyết các thủ tục pháp lý, chuẩn bị cho đầu tư và đã đạt được những kết quả khả quan.

Đối với hoạt động thương mại, doanh thu của hoạt động này năm tài chính 2010 chiếm một tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu của Công ty. Trong bối cảnh thị trường bất động sản còn trầm lắng, Công ty chủ trương tiếp tục phát triển hoạt động thương mại để tạo nguồn thu ổn định, tích lũy nguồn lực cho lĩnh vực bất động sản.

Ngoài việc duy trì hoạt động kinh doanh, tháo gỡ từng bước các khó khăn trước mắt, Công ty đã chú trọng vào việc kiện toàn chất lượng lao động, ổn định đội ngũ nhân sự có chuyên môn và giàu tâm huyết, sắp xếp lại danh mục đầu tư, tăng cường công tác quản trị tài chính doanh nghiệp và chuẩn bị nguồn lực cho những năm tới. Công ty đã nỗ lực rà soát và cắt giảm các chi phí không hợp lý, nghiên cứu các hướng kinh doanh mới, phát triển thương hiệu và xây dựng văn hóa công ty. Tất cả đều vì mục tiêu quan trọng nhất là gia tăng giá trị cho cổ đông, nâng cao thu nhập cho người lao động và hoàn thành nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước.

Đối với thị trường bất động sản năm 2011, Hội đồng Quản trị Công ty nhận định đây vẫn là năm còn khó khăn và ẩn chứa nhiều rủi ro. Do đó, mục tiêu của Công ty vẫn là duy trì hợp lý hoạt động, bảo toàn vốn, đồng thời tập trung kinh doanh và quản lý tốt những dự án đang đầu tư để có thể hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra, tạo cơ sở vững chắc cho sự phát triển trong những năm sau.

Chúng tôi tin rằng với chiến lược phát triển bền vững, với kế hoạch và chương trình hành động phù hợp cho từng giai đoạn hướng tới mục tiêu này, Công ty Cổ phần An Phú sẽ từng bước vượt qua khó khăn để đạt được những thành tựu lớn hơn, trở thành một Công ty bất động sản có uy tín, có thương hiệu mạnh và thành công.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến các khách hàng và đối tác vì sự hợp tác trong suốt thời gian qua; cảm ơn đội ngũ cán bộ nhân viên đã nỗ lực làm việc, cùng Công ty vượt qua khó khăn; cảm ơn Quý Cổ đông đã luôn quan tâm, tin tưởng và sát cánh cùng chúng tôi.

Trân trọng kính chào!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Võ Thành Hùng



LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY





PHẦN 1:

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY

1.1 QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN

• Các mốc quan trọng:

- Năm 2004: Công ty Cổ phần An Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303481045 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/8/2004 với ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản và kinh doanh xuất nhập khẩu.

- Tháng 8/2007: Công ty Cổ phần An Phú trở thành Công ty cổ phần đại chúng. Đây là cột mốc quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty.

• Ngành nghề kinh doanh:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (đăng ký thay đổi lần thứ 7), ngày 07 tháng 12 năm 2009, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- 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.

- San lấp mặt bằng, khai thác cát, đá.

- Mua bán nông hải sản (không hoạt động tại trụ sở), đồ dùng cá nhân và gia đình (trừ súng đạn thể thao), nguyên vật liệu phục vụ sản xuất, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), vật tư, trang thiết bị y tế, dụng cụ y tế, máy móc, thiết bị và phụ tùng ngành công-nông nghiệp-xây dựng, xe ô tô, xe gắn máy, phụ tùng xe, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, máy móc thiết bị văn phòng (không hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị ngành in), văn phòng phẩm.

- Kinh doanh nhà.

- Cho thuê kho.

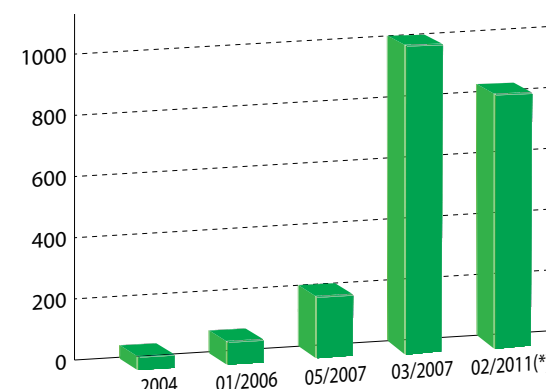
- Cho thuê căn hộ, văn phòng.

- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).

- Sàn giao dịch bất động sản.

• Quá trình hoạt động và phát triển

Từ khi thành lập, chiến lược đầu tư của Công ty là tập trung vào các dự án trung hạn và coi trọng chất lượng công trình như một lời cam kết, tạo lập niềm tin đối với khách hàng, đồng thời tích lũy nguồn lực để chuẩn bị cho những dự án quy mô lớn, tạo tác động mạnh tới thị trường bất động sản cũng như làm gia tăng giá trị công ty.



Sơ đồ vốn điều lệ của công ty

(*) Vốn điều lệ được điều chỉnh giảm theo số vốn thực góp

Để đáp ứng nhu cầu của sự phát triển, Công ty Cổ phần An Phú đã nhiều lần tăng vốn điều lệ. Từ số vốn điều lệ 20 tỷ đồng khi thành lập, đến nay vốn điều lệ của Công ty là 820.474.830.000 đồng, với hơn 600 cổ đông là tổ chức và cá nhân.

1.2 MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN

• Mục tiêu chủ yếu của công ty

Phấn đấu trở thành một trong những doanh nghiệp có thương hiệu uy tín trong lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản và cơ sở hạ tầng ở Việt Nam.

- Tổ chức

Hoàn thiện và phát triển cơ cấu tổ chức theo mô hình quản trị hiện đại và đặc thù ngành nghề để sẵn sàng cho bước phát triển dài hạn của Công ty.

- Nhân sự

An Phú luôn khẳng định nguồn nhân lực là tài sản giá trị nhất của Công ty, là động lực cho sự phát triển của An Phú. Do đó, Công ty luôn hướng đến mục tiêu là mang đến sự thành công và thịnh vượng cho tất cả nhân viên đồng thời có chiến lược thu hút những người có tài và mong muốn gắn bó lâu dài với Công ty.

- Đầu tư

Với chiến lược đầu tư là ổn định và lâu dài, Công ty tập trung đầu tư vào thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh, với mong muốn đóng góp một phần vào quá trình đô thị hóa của Thành phố.

- Sản phẩm dịch vụ

Đa dạng hóa sản phẩm theo nhu cầu của thị trường với chất lượng sản phẩm được xem là lợi thế cạnh tranh của Công ty. An Phú cam kết mang tới cuộc sống thịnh vượng cho cộng đồng dân cư với chất lượng sản phẩm và những dịch vụ, tiện ích đi kèm.

• Giá trị cốt lõi

- Tin cậy

Hoạt động của Công ty dựa trên chất lượng và sự minh bạch nên đã tạo ra thương hiệu An Phú – địa chỉ tin cậy đối với khách hàng và nhà đầu tư.

- Thịnh vượng

An Phú luôn xác định rằng sự phát triển của Công ty phải gắn liền với sự gia tăng lợi ích xã hội. Do vậy, cùng với một tập thể đầy tâm huyết và nhiệt thành, Công ty cam kết sẽ không ngừng nỗ lực tạo ra giá trị thặng dư cho cổ đông, nhà đầu tư, lợi ích cho khách hàng và cuộc sống sung túc cho người lao động.

- Bền vững và ổn định

An Phú luôn cam kết với mọi đối tác: **“Những nỗ lực hôm nay vì sự phát triển của ngày mai”**



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHẦN 2: BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

2.1 TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2010

2.1.1 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2010

• Tăng trưởng GDP và lạm phát

Nền kinh tế Việt Nam trong năm 2010 tiếp tục hồi phục và tăng trưởng sau khủng hoảng. Tốc độ tăng trưởng GDP đạt 6,78% cao hơn gần 0,3% so với kế hoạch, với tổng sản phẩm quốc nội (GDP) đạt 1,98 triệu tỷ đồng tương đương khoảng 104,6 tỷ USD, nhiều hơn so với năm 2009 khoảng 13 tỷ USD. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn phải đối mặt với nhiều sức ép: lạm phát cao (đến 11,75%), thâm hụt cán cân thương mại lớn, và lãi suất ngân hàng tăng đột biến.

• Chính sách của Nhà nước về bất động sản

Trong năm 2010, nhiều chính sách điều tiết thị trường bất động sản được áp dụng đã có hiệu lực và có tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản:

+ Nghị định 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ quy định đơn giá đền bù theo giá thị trường sẽ làm tăng chi phí giải phóng mặt bằng và giảm quỹ đất sạch của các công ty bất động sản. Do đó, các công ty đang có sẵn quỹ đất sạch sẽ có lợi thế trên thị trường.

+ Nghị định 71 của Chính phủ ban hành ngày 23 tháng 6 năm 2010 quy định chủ đầu tư chỉ được phép huy động vốn với lượng huy động đối đa 20% tổng lượng sản phẩm nhà ở khi giải phóng xong mặt bằng, được phân chia tối đa không quá 20% số lượng nhà ở trong mỗi dự án. Nghị định này cũng quy định, các nhà đầu tư không được phép chuyển nhượng khi chưa xây xong phần móng, đã hạn chế nhà đầu tư tham gia vào thị trường nhà ở thứ cấp.

+ Thông tư số 13/2010/TT-NHNN ngày 20 tháng 5 năm 2010 của Ngân hàng Nhà nước quy định về các tỷ lệ bảo đảm an toàn hoạt động các tổ chức tín dụng đã gây ra nhiều khó khăn lớn về nguồn vốn cho thị trường bất động sản cuối năm.

Dưới tác động của các chính sách trên, khả năng mua nhà của đại đa số người dân sẽ giảm do khó tiếp cận nguồn vốn ngân hàng, đồng thời do giá thành bất động sản trong tương lai sẽ tăng. Nhà đầu tư cá nhân bị hạn chế đầu tư bất động sản để bán lại sẽ dẫn đến tình trạng trầm lắng kéo dài trong giao dịch bất động sản.

2.1.2 Tổng quan thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh năm 2010

Năm 2010, thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh chứng kiến sự sụt giảm mạnh về giao dịch và chững lại của giá nhà đất ở các phân khúc.

- Văn phòng cho thuê:

Giá cho thuê văn phòng trong năm 2010 tiếp tục giảm. Trong quý IV năm 2010, giá cho thuê bình quân của văn phòng hạng A là 35,06USD/m² và hạng B là 19,55USD/m² nhưng diện tích thực thuê vẫn rất khiêm tốn. Khó khăn chủ yếu là do mất cân đối cung cầu. Tổng nguồn cung văn phòng tại

Thành phố Hồ Chí Minh năm 2010 là 1.253.298 m², trong khi diện tích thuê thực tế cả năm chỉ có 226.970 m².

- Căn hộ bán:

Cuối năm 2010, tổng nguồn cung của khu căn hộ tại Thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 41.000 căn với khoảng 9.000 căn hộ hoàn thành vào năm 2010. Nguồn cung mới này đã bắt đầu vượt hơn so với nhu cầu. Vì thế trong quý IV năm 2010, khách hàng đã ít tìm hiểu về những dự án căn hộ cao cấp có giá trung bình từ 1.700 đến 5.000 USD/m². Ngược lại, số lượng giao dịch các căn hộ có giá bán từ 500 đến 1.000 USD/m² đã có tín hiệu tăng nhẹ vào quý IV năm 2010.

Căn hộ cao cấp là dòng sản phẩm nổi bật trong giai đoạn bùng nổ thị trường bất động sản 3 năm trước. Tuy nhiên, trong 8 tháng đầu năm chỉ có 14% số căn hộ có giá từ 2.350 USD/m² trở lên bán được. Giá bán cũng lần lượt giảm từ 10 đến 15% trong quý II năm 2010 so với đầu năm 2010 và giảm 2% trong quý III so với quý II.

Trong năm 2010, thị trường thuộc về phân khúc căn hộ giá thấp (dưới 20 triệu đồng/m²). Hàng loạt dự án đi vào phân khúc này đã được khởi công và chào bán ra thị trường. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của Nghị định 71, tỷ giá USD và đặc biệt là lãi suất ngân hàng, phân khúc này vẫn chưa thật sự thu hút dòng tiền của giới đầu tư.

Các nhà đầu tư cá nhân có xu hướng chuyển dòng tiền đầu tư vào sản phẩm đất nền ở các tỉnh gần Thành phố Hồ Chí Minh như Bình Dương, Đồng Nai, Long An vì đầu tư vào phân khúc này đảm bảo an toàn vốn hơn đầu tư vào căn hộ.

- Mặt bằng bán lẻ:

Tính đến quý III năm 2010 các trung tâm thương mại ở khu vực trung tâm vẫn có tỉ lệ lấp đầy trên 95%. Giá thuê đã tăng 7,1% lên mức trung bình 132,70 USD/m²/tháng. Giá thuê trung tâm thương mại tổng hợp khá ổn định.

Điều này cho thấy Thành phố Hồ Chí Minh cũng như Việt Nam tiếp tục chứng kiến mức chi tiêu dùng tăng vọt. Vì thế, các nhà bán lẻ luôn tích cực tìm thuê những mặt bằng tốt nhất để quảng bá thương hiệu. Tuy nhiên, điều này không phải xảy ra ở tất cả các trung tâm thương mại. Tỉ lệ lấp đầy ở các trung tâm thương mại bên ngoài khu trung tâm vẫn khá thấp và buộc phải giảm giá.

- Căn hộ dịch vụ cho thuê:

Trong năm 2010, căn hộ dịch vụ cho thuê ở khu vực quận trung tâm có tỉ lệ thuê và giá thuê đều tăng. Giá chào thuê trong quý IV năm 2010 của hạng A tăng 4,1% so với quý trước lên 32,42USD/m²/tháng, hạng B tăng 1,6% lên 26,64USD/m²/tháng và hạng C giảm nhẹ 0,5% còn 18,54USD/m²/tháng. Thị phần căn hộ dịch vụ tại quận trung tâm (Quận 1 và 3) vẫn chiếm chủ yếu với 61%.

- Bất động sản nghỉ dưỡng:

Số biệt thự nghỉ dưỡng đến quý III năm 2010 khoảng 11.000 căn tăng gấp 5 lần so với cuối năm 2009, số lượng căn hộ khoảng 10.000 căn tăng gấp 3 lần so với cuối năm 2009. Trong khi thị trường bất động sản khá trầm lắng,



những biệt thự nghỉ dưỡng ven biển có vị trí đẹp với giá lên tới hàng triệu đô la Mỹ vẫn đắt hàng. Những người Việt Nam giàu có là đối tượng khách hàng chính của các dự án biệt thự và căn hộ tại Đà Nẵng, Nha Trang, Mũi Né, Bà Rịa - Vũng Tàu. Lượng khách mua Hà Nội chiếm tỷ lệ cao nhất, gần 80%, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ chiếm khoảng 13%, còn lại là người nước ngoài và tỉnh khác.

2.1.3 Dự báo thị trường năm 2011

Năm 2011 vẫn sẽ là năm khó khăn của văn phòng cho thuê vì lượng cung nhiều hơn cầu. Giá cho thuê sẽ không tăng hoặc giảm nhẹ và thị trường sẽ có sự chuyển dịch từ nhóm văn phòng đặt tại

nhà riêng lẻ vào các tòa nhà văn phòng có nhiều tiện ích, dịch vụ quản lý chuyên nghiệp với giá thuê hợp lý hơn.

Các dự án căn hộ, biệt thự siêu cao cấp vẫn được giới đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh quan tâm. Bên cạnh đó, xu hướng đầu tư vào bất động sản có đất sẽ tăng cao với tỷ trọng 70% so với 30% đầu tư vào căn hộ.

Nhiều dự án nhà ở bình dân sẽ được phát triển tại vùng ven Thành phố Hồ Chí Minh, Long An, Đồng Nai và Bình Dương. Nhiều chủ đầu tư nước ngoài có kinh nghiệm phát triển đô thị và tiềm lực tài chính sẽ hướng vào các khu vực này do giá đất rẻ hơn khu vực trung tâm.

Phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng được khuyến cáo cần phải thận trọng khi đầu tư do mang lại dòng tiền chậm vì tính thanh khoản thấp. Thị trường căn hộ trong năm 2011 dự kiến sẽ có thêm 13.847 căn hộ cao cấp, 17.228 căn hộ trung bình và 9.546 căn hộ bình dân được chào bán tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng cộng có 79 dự án với 40.621 căn hộ các loại. Trong khi mức cầu dự báo có thể lên đến 75.000 căn hộ. Các căn hộ có giá bán dưới 15 triệu đồng/m² sẽ duy trì được sức mua trên thị trường.

Thị trường bất động sản sẽ khởi động chậm vào hai quý đầu năm 2011 và dự báo sẽ khởi sắc từ quý III năm 2011 nếu như mục tiêu kiểm chế lạm phát của Chính phủ phát huy hiệu quả.

2.2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2010

Thị trường bất động sản năm 2010 với những khó khăn về sức mua và nguồn vốn đã ảnh hưởng sâu sắc đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành. Việc thắt chặt tín dụng bất động sản cùng với biến động tỷ giá ngoại tệ và lãi suất cho vay tăng cao đã làm chậm tiến độ của nhiều dự án. Mặt khác, các nhà đầu tư, bao gồm cả những khách hàng có nhu cầu ở thực sự cũng ngày càng thận trọng trước khi quyết định mua nhà. Chính vì vậy, khối lượng sản phẩm bất động sản tiêu thụ ngày càng giảm. Công ty Cổ phần An Phú, với hoạt động kinh doanh chính là bất động sản và xuất nhập khẩu đã không tránh khỏi ảnh hưởng của tình hình này.

Trong năm qua, hoạt động kinh doanh thương mại giúp mang lại nguồn

doanh thu chủ yếu cho Công ty trong khi doanh thu bất động sản không đáng kể. Ngoài dự án An Phú Plaza đang tiếp tục được triển khai, Công ty chỉ còn sản phẩm biệt thự tại dự án Sea Links. Tuy nhiên, sức mua đối với dự án này rất yếu. Dự án An Phú Plaza chỉ có thể hạch toán doanh thu và lợi nhuận khi hoàn thành đưa vào sử dụng cuối năm 2011, đầu năm 2012. Mặt khác, với tình hình thị trường khó khăn như hiện nay, lạm phát cao, lãi suất tăng mạnh, tín dụng cho bất động sản bị siết chặt, chi phí đầu vào cũng gia tăng trong khi khả năng tiêu thụ rất yếu, Công ty đã buộc phải giãn tiến độ triển khai nhiều dự án nhằm tránh nguy cơ lỗ, bảo toàn nguồn vốn và giảm rủi ro tín dụng. Thực tế trên thị trường hiện nay, rất nhiều Công ty bất động sản đang trong tình trạng tồn kho sản phẩm quá nhiều cùng với nợ đến hạn phải trả cao gây nên áp lực phải thanh lý sản phẩm. Áp lực này càng gia tăng khi tâm lý của khách hàng chờ đợi giá bất động sản sẽ giảm sâu hơn. Đây cũng là khó khăn lớn nhất của thị trường trong thời gian qua.

Do tình hình thị trường có nhiều diễn biến phức tạp, Công ty đã rất thận trọng trong việc đánh giá các cơ hội kinh doanh, lựa chọn đối tác để giảm thiểu rủi ro. Công ty đã tiến hành rà soát lại chi phí và điều chỉnh lại danh mục đầu tư, quyết định hoãn việc triển khai xây dựng các dự án tại Lũy Bán Bích (quận Tân Phú) và dự án Bình Thới (quận 11) do chi phí đầu vào tăng cao trong khi giá bán căn hộ trên thị trường giảm và hầu như không có giao dịch. Nếu triển khai dự án như kế hoạch, trong điều kiện thị trường hiện tại, Công ty có thể phải chịu lỗ và những rủi ro khó lường trước. Trong bối cảnh đó, Công ty đã không thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2010 đã được Đại hội cổ đông thông qua.

Theo Báo cáo tài chính năm 2010, tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2010 đạt 1.219 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn 568 tỷ đồng, tài sản dài hạn 650 tỷ đồng, tổng nguồn vốn chủ sở hữu là 868 tỷ đồng. Về kết quả hoạt động kinh doanh, tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh và cung cấp dịch vụ của công ty là 506 tỷ đồng, đạt 84,3% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế 9,1 tỷ đồng, đạt 30,3% kế hoạch.

Trong năm 2010, Công ty cũng đã có thay đổi quan trọng trong cơ cấu tổ chức nhân sự là việc bổ nhiệm mới Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc





phụ trách Công trình. Việc phân định rõ vai trò của Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị nhằm tạo điều kiện áp dụng cơ chế quản trị, điều hành linh hoạt và chuyên nghiệp.

- Một số sự kiện nổi bật của An Phú trong năm 2010:

(1) Dự án An Phú Plaza: công trình đã hoàn thành phần thô, đảm bảo yêu cầu về chất lượng. Dự kiến sẽ hoàn thành vào tháng 2 năm 2012.

(2) Dự án An Phú 2: đạt thỏa thuận với Ngân hàng Quân đội tài trợ vốn cho dự án. Hiện tại, Công ty đang hoàn tất thủ tục xin giấy phép xây dựng và sẽ khởi công dự án vào tháng 8 năm 2011;

(3) Dự án An Phú Hưng: Công ty đã đạt được các bước tiến quan trọng trong việc chuyển đổi chủ đầu tư dự án, cơ bản đã hoàn thành việc kê biên tại dự án để phục vụ cho công tác đền bù và giải phóng mặt bằng.

2.3 TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH TRONG NĂM TỚI

Thị trường bất động sản năm 2011 được dự đoán sẽ còn tiếp tục khó khăn. Ngân hàng Nhà nước đã đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng trong năm chỉ 20%, đối với ngành phi sản xuất là dưới 16%. Điều này sẽ tiếp tục gây ra những khó khăn đáng kể cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản. Mặt khác, vào khoảng giữa năm, khi đến thời gian đáo hạn nợ của ngân hàng, sẽ có nhiều chủ đầu tư phải giảm giá sản phẩm để thu hồi vốn và trả nợ, có thể gây áp lực lên nguồn cung của thị trường. Trước tình hình này, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần An Phú đã đặt ra mục tiêu cho năm tài chính 2011 như sau:

• Duy trì hoạt động ổn định, bảo toàn nguồn vốn.

Với trách nhiệm mang lại lợi ích tối đa cho các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty xác định mục tiêu quan trọng là tìm kiếm và tận dụng hiệu quả các cơ hội đầu tư, áp dụng cơ chế quản trị điều hành hiệu quả nhằm tạo ra nguồn lợi nhuận. Trong bối cảnh hiện tại, khi tình hình kinh tế vẫn còn ẩn chứa nhiều khó khăn, thiếu ổn định, các hoạt động kinh doanh đầu tư của Công ty sẽ dựa trên cơ sở cẩn trọng và linh hoạt, bảo toàn nguồn vốn nhưng cũng phải tạo ra được những cơ sở, những điều kiện thuận lợi cho sự phát triển lâu dài của công ty.

Năm 2011, khi các dự án bất động sản còn đang trong quá trình triển khai, có dòng tiền nhưng chưa thể hạch toán doanh thu và lợi nhuận, Công ty xác

định sẽ tập trung vào nâng cao chất lượng quản lý công trình và công tác bán hàng. Đồng thời, Công ty sẽ tiếp tục triển khai hoạt động kinh doanh thương mại nhằm tạo nguồn doanh thu và thu nhập, đồng thời sử dụng hạn mức tín dụng được cấp.

• Phần đầu đạt được những bước tiến cơ bản đối với dự án Khu đô thị An Phú Hưng.

Đây là một dự án được Hội đồng Quản trị xác định mang tầm chiến lược trong quá trình phát triển của Công ty. Nhiều thủ tục pháp lý phải thực hiện, đồng thời quy mô của dự án khá lớn, vì vậy Hội đồng Quản trị xác định mục tiêu hoàn thành các thủ tục pháp lý dự án trong năm 2011, hoàn thành công tác kê biên và đơn giá đền bù, đồng thời hoàn thành việc xây dựng phương án triển khai, đầu tư dự án. Theo đó, Công ty sẽ tìm kiếm đối tác phù hợp là các định chế tài chính ngân hàng, các công ty bất động sản có năng lực tài chính và năng lực kinh nghiệm cùng hợp tác đầu tư vào dự án.

• Xây dựng hình ảnh và thương hiệu.

Việc xây dựng và quảng bá thương hiệu sẽ được thực hiện phù hợp với tiến độ triển khai dự án và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để dần khẳng định thương hiệu bất động sản An Phú trên thị trường. Mục tiêu trọng tâm là giữ vững và nâng cao uy tín công ty đối với khách hàng, đối tác và cổ đông.

• Đào tạo nguồn nhân lực.

Nguồn nhân lực giữ vai trò hết sức quan trọng trong sự thành công của Công ty, vì thế bên cạnh việc tiếp tục tuyển dụng các nhân viên có năng lực và trình độ chuyên môn, Công ty còn phải tập trung vào công tác đào tạo để nâng cao năng lực và kỹ năng làm việc của các nhân viên trong toàn công ty. Bộ phận nhân sự từng bước hoàn thiện chiến lược phát triển nguồn lực, xây dựng văn hóa doanh nghiệp để đưa Công ty thành một tổ chức kinh doanh với tác phong chuyên nghiệp, có văn hóa riêng và môi trường làm việc năng động, sáng tạo.



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC





PHẦN 3: BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

3.1 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2010:

Đứng trước những khó khăn chung của thị trường bất động sản trong năm 2010 và những khó khăn xuất phát từ đặc thù riêng của Công ty, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010 của Công ty chưa được khả quan. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2010 của Công ty như sau:

CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ TÍNH	NĂM 2010	NĂM 2009
1. CƠ CẤU TÀI SẢN			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	53.40	49.41
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	46.60	50.59
2. CƠ CẤU NGUỒN VỐN			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	28.81	29.27
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	71.19	70.73
3. KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.01	0.12
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.96	1.80
4. TỶ SUẤT LỢI NHUẬN			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0.74	1.88
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	1.79	4.18
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	1.05	2.66

Giá trị sổ sách của công ty thời điểm 31/12/2010:

- Tổng giá trị sổ sách: 867.499.820.339 đồng
(Tổng giá trị sổ sách = Nguồn vốn chủ sở hữu – Quỹ khen thưởng, phúc lợi)
- Giá trị sổ sách tính trên 1 cổ phiếu: 10.577,32 đồng/cổ phiếu
(Giá trị sổ sách tính trên 1 cổ phiếu = Tổng giá trị sổ sách/(Số cổ phần đã phát hành – Cổ phiếu quỹ)

Tổng số cổ phiếu theo từng loại:

- Tổng số cổ phiếu phổ thông: 82.047.483 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

Cơ cấu cổ đông của công ty (tính đến ngày 31/12/2010):

STT	CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SỐ CMND/ ĐKKD	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	TỶ LỆ
1	Lâm Trúc Nhỏ	85 Thạch Thị Thanh Phường Tân Định, Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh	022164468	24.800.000	30.23%
2	Công ty Cổ phần Hiệp Phúc	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	4103002312	16.750.000	20.42%
3	Công ty Cổ phần Tân Hiệp	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	4103002267	15.410.000	18.78%
4	Công ty TNHH một thành viên An Phú	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	4103002604	9.157.247	11.16%
5	Cổ đông khác			15.930.236	19.42%
Tổng cộng				82.047.483	100.00%

So sánh một số chỉ tiêu cơ bản giữa năm 2009 và năm 2010

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2010	NĂM 2009	TĂNG/GIẢM (%)
Doanh thu thuần	506.101.012.703	558.305.175.507	-9.35
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.585.855.584	34.105.694.595	-10.32
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	12.161.976.124	28.090.435.006	-56.70
Lợi nhuận trước thuế	12.809.655.293	28.238.599.232	-54.64
Lợi nhuận sau thuế	9.072.819.392	23.315.366.316	-61.08%

3.3 NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC:

Tái cơ cấu và kiện toàn bộ máy nhân sự để hoạt động hiệu quả hơn:

Trong năm 2010, công ty đã tiến hành những cải cách quan trọng về cơ cấu tổ chức, chính sách và quản lý nhằm tăng cường bộ máy quản lý và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh. Cụ thể là, việc bổ nhiệm Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc Công trình, Trưởng phòng Tài chính và Đầu tư; Giám đốc Kinh doanh Tiếp thị; Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản.

Số lượng nhân sự Công ty trong năm qua đã giảm từ 55 nhân viên xuống còn 39 nhân viên. Đây là một biện pháp tạm thời nhằm duy trì bộ máy Công ty hoạt động hiệu quả trong thời kỳ khó khăn. Với mục tiêu kiện toàn nguồn nhân lực, Công ty Cổ phần An Phú đã cải tiến các quy chế quản lý về chính sách lương, thưởng, phúc lợi. Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được Công ty thực hiện theo đúng quy định. Ban Giám đốc cũng đã chú trọng đến đời sống vật chất, tinh thần của cán bộ nhân viên, đẩy mạnh các hoạt động tập thể nhằm tạo sự đoàn kết và khẳng định văn hóa doanh nghiệp. Thông qua tổ chức Chi bộ Đảng và Công đoàn, Công ty đã tạo được môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên cán bộ nhân viên phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể.

Giảm thiểu rủi ro trong bối cảnh khó khăn chung của thị trường:

Trong năm tài chính 2011, mặc dù kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh còn khiêm tốn, chưa hoàn thành kế hoạch đề ra nhưng Công ty cũng đã nỗ lực tránh những rủi ro từ những biến động trên thị trường bất động sản và thị trường tài chính.

Đối với các dự án bất động sản, trong điều kiện thị trường ảm đạm về tiêu thụ, các yếu tố đầu vào lại tăng cao, ban lãnh đạo Công ty đã đánh giá lại chi tiết từng dự án để cân nhắc thời điểm đầu tư phù hợp, tránh nguy cơ, sản phẩm hoàn thành nhưng không tiêu thụ được, tổn động vốn, chịu lãi suất ngân hàng trong bối cảnh lãi suất tăng cao dẫn đến lỗ...

Đối với hoạt động thương mại, 2 yếu tố có ảnh hưởng lớn đến hiệu quả của hoạt động này là tỷ giá và lãi suất đều đã có những biến động lớn trong năm qua. Trong bối cảnh biến động này, Công ty chủ trương thực hiện hoạt

3.2 BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần An Phú năm 2010 đã được lập và kiểm toán theo đúng chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành:

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2010	NĂM 2009
1.Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	506.101.012.703	558.305.175.507
2.Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3.Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	506.101.012.703	558.305.175.507
4.Giá vốn hàng bán	475.515.157.119	524.199.480.912
5.Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.585.855.584	34.105.694.595
6.Doanh thu hoạt động tài chính	36.144.231.520	19.750.844.618
7.Chi phí tài chính	38.825.703.008	15.275.409.800
- Trong đó: Chi phí lãi vay	28.244.425.385	13.884.421.456
8.Chi phí bán hàng	3.271.653.814	3.917.902.794
9.Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.470.754.158	6.572.791.613
10.Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	12.161.976.124	28.090.435.006
11.Thu nhập khác	647.679.169	179.323.196
12.Chi phí khác	-	31.158.970
13.Lợi nhuận khác	647.679.169	148.164.226
14.Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.809.655.293	28.238.599.232
15.Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.736.835.901	4.923.232.916
16.Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả		
17.Lợi nhuận sau thuế TNDN	9.072.819.392	23.315.366.316



động thương mại theo hình thức mua bán nội địa là chủ yếu và quay vòng vốn nhanh, nhập khẩu chỉ chiếm một tỷ trọng rất nhỏ. Vì vậy, dù lợi nhuận thấp nhưng an toàn vốn được đảm bảo, không bị rủi ro về lãi suất và tỷ giá.

Những cải tiến trong hoạt động kiểm soát:

Ý thức về công tác quản trị rủi ro và bảo vệ giá trị của doanh nghiệp được tập trung quán triệt từ Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc đến từng phòng ban nghiệp vụ.

Để nâng cao chất lượng công tác kiểm soát tài chính, kiểm soát chất lượng dịch vụ và quản trị rủi ro hoạt động, Ban Lãnh đạo Công ty đã chủ động triển khai đồng thời việc chuẩn hóa các quy trình, quy chế quản trị với việc tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực thi các quy trình quy chế này trong các mặt hoạt động của Công ty. Mặt khác, bộ phận Pháp chế của Công ty được tăng cường thêm nhân lực, chuẩn hóa các quy trình hoạt động, tăng cường đào tạo nghiệp vụ. Đây là những biện pháp hữu hiệu đem lại kết quả trong việc giám sát hoạt động của Công ty, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho việc phát triển bền vững, đảm bảo cân đối hài hòa lợi ích của Công ty, của cổ đông và đối tác, cũng như quyền lợi của người lao động.

Trong từng hoạt động nghiệp vụ (kế toán, đầu tư dự án, quản lý nhân sự, giám sát tài chính...), quy trình làm việc từng bước được hoàn thiện. Việc phân định rõ trách nhiệm của từng bộ phận, cá nhân được Công ty đánh giá là một trong những nhiệm vụ quan trọng và đã được triển khai nghiêm túc.



này trong năm 2011 là hoàn thành các thủ tục pháp lý dự án, đồng thời chuẩn bị xong phương án đầu tư dự án và tìm đối tác phù hợp cùng triển khai đầu tư.

Về cơ cấu nguồn vốn và tài chính dự án:

Ngoài nguồn vốn chủ sở hữu, Công ty sẽ phải thu xếp nguồn vốn vay ngân hàng để triển khai thực hiện các dự án. Phương án vay vốn năm 2011 dự kiến cho các dự án như sau:

- Dự án An Phú 2: vay 200 tỷ đồng (giải ngân trong 2 năm, trong năm 2011 sẽ giải ngân 48 tỷ đồng).

- Tùy thuộc vào tiến độ của dự án An Phú Hưng, Công ty sẽ phát hành cổ phiếu và trái phiếu doanh nghiệp để cùng với các nguồn vốn khác phục vụ cho công tác đền bù và giải phóng mặt bằng với chi tiết như sau:

o Phát hành trái phiếu doanh nghiệp: giá trị 500 tỷ đồng

o Phát hành cổ phiếu: giá trị 1.000 tỷ đồng.

Về kinh doanh:

Kiện toàn nhân sự bộ phận kinh doanh tiếp thị để đẩy mạnh công tác tiếp thị- bán hàng tại dự án Sea Links và các dự án đang và sắp triển khai của Công ty, bao gồm dự án An Phú Plaza và dự án Khu chung cư An Phú giai đoạn 2. Với sàn giao dịch bất động sản, chủ trương của Công ty là phát triển kinh doanh các dịch vụ bất động sản tại sàn nhằm tăng doanh thu, lợi nhuận và góp phần quảng bá thương hiệu An Phú trên thị trường.

Về hoạt động kinh doanh thương mại, một thuận lợi của Công ty là được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt nam, chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh cấp hạn mức tín dụng hơn 500 tỷ đồng mỗi năm. Với lợi thế này, Công ty chủ trương tiếp tục phát triển các cơ hội kinh doanh thương mại trong năm 2011 trên nguyên tắc đảm bảo an toàn vốn. Mục tiêu này hoàn toàn không trái với định hướng tập trung phát triển bất động sản mà còn là một trợ lực tốt cho hoạt động đầu tư bất động sản trong giai đoạn thị trường trầm lắng, giúp mang lại nguồn thu và góp phần duy trì hoạt động của Công ty.

3.4 MỘT SỐ MỤC TIÊU TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2011

Về triển khai dự án:

Một điểm thuận lợi của Công ty là có các sản phẩm bất động sản đa dạng: căn hộ trung bình, căn hộ cao cấp, văn phòng, thương mại và biệt thự nghỉ dưỡng. Tuy nhiên, việc cân nhắc thời điểm đầu tư trong giai đoạn này là điều đặc biệt quan trọng nhằm tránh rủi ro, tránh nguy cơ lỗ.

Trong năm 2011, Công ty tiếp tục triển khai thi công dự án An Phú Plaza, chủ yếu là công tác hoàn thiện, chuẩn bị đi vào hoạt động chính thức vào đầu năm 2012. Đồng thời công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác bán hàng tại dự án Biệt thự Sea Links, phần đầu bán được 30% sản phẩm của dự án này trong năm 2011.

Về kế hoạch triển khai dự án mới, do tình hình thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, trong năm 2011, Công ty sẽ chỉ triển khai một dự án mới là dự án Khu căn hộ An Phú giai đoạn 2 (số 961 Hậu Giang, quận 6).

Đối với Dự án Khu đô thị An Phú Hưng: Công ty đã đạt được bước tiến quan trọng trong việc chuyển đổi chủ đầu tư. Mục tiêu trọng tâm đối với dự án

GIỚI THIỆU CÁC DỰ ÁN

AN PHÚ PLAZA



Dự án An Phú Plaza tọa lạc tại 117-119 Lý Chính Thắng, phường 7, quận 3, trên diện tích khu đất là 2.031m². Dự án được triển khai với quy mô 18 tầng gồm 11 tầng văn phòng và 7 tầng căn hộ (54 căn). Dự án hiện đã được thi công xong phần thô và dự kiến sẽ hoàn thành, đi vào hoạt động từ tháng 02/2012. Đây là dự án được triển khai theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát giữa Công ty Cổ phần An Phú và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên An Phú do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Vietcombank) tài trợ vốn. Nhà thầu chính của dự án là Công ty Cổ phần xây dựng số 1 (COFICO), phần móng cọc được thi công bởi nhà thầu Bachy Soletanche Việt Nam. Dự án được tư vấn quản lý và giám sát công trình bởi Công ty TNHH tư vấn xây dựng Meinhardt Việt Nam. Việc quản lý tòa nhà do Công ty TNHH Knight Frank Việt Nam thực hiện.

KHU CĂN HỘ AN PHÚ 2



Dự án tọa lạc tại 961 Hậu Giang, phường 11, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh Sau khi triển khai giai đoạn 1, diện tích đất còn lại ở giai đoạn 2 là 4.202 m². Dự án được thực hiện với quy mô 25 tầng, gồm 2 tầng thương mại và 23 tầng căn hộ (279 căn).

Hiện dự án đã được ép cọc thử và đang hoàn tất các thủ tục xin giấy phép xây dựng.

Mặc dù việc cho vay đối với các doanh nghiệp bất động sản đang bị hạn chế, Công ty đã nhận được sự chấp thuận về nguyên tắc của Ngân hàng Quân đội về việc cho vay 200 tỷ đồng để thực hiện dự án. Việc giải ngân có thể được tiến hành ngay khi Công ty triển khai dự án. Vì vậy, Công ty sẽ không gặp khó khăn về nguồn vốn đối với dự án này.

Công ty chủ động giãn tiến độ thực hiện dự án sang quý 3/2011, giai đoạn được đánh giá là có sự bình ổn đối với các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản đi vào giai đoạn hồi phục. Mục tiêu của Công ty là đạt được hiệu quả kinh doanh cao nhất đối với dự án.

REGENCY PARK



Dự án tọa lạc tại Liên tỉnh lộ 25B phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh trên diện tích 15.541,3 m². Dự án Regency Park được thực hiện với quy mô là 4 khối nhà cao 25 tầng, với đầy đủ tiện ích như: hồ bơi, câu lạc bộ, sân tennis, phòng tập thể dục... Đây là dự án được đầu tư theo hình thức liên doanh giữa Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Phú Mỹ An (một Công ty liên kết của Công ty Cổ phần An Phú) với Công ty Allgreen, Singapore và đã được cấp giấy phép đầu tư vào tháng 11 năm 2007 với tổng mức đầu tư là 106 triệu USD. Dự án đã được thi công phần móng và dự kiến tiếp tục triển khai vào đầu quý 3 năm 2011.

KHU CĂN HỘ TIỀN PHONG – LŨY BÁN BÍCH



Dự án tọa lạc tại 64/7 Lũy Bán Bích, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh trên diện tích 3.209,9 m² với quy mô 18 tầng. Với thực tế thị trường bất động sản trong giai đoạn vừa qua, việc triển khai dự án có thể mang lại những rủi ro về tài chính. Vì vậy, Công ty quyết định tạm ngưng việc triển khai dự án này cho đến một thời điểm thuận lợi hơn của thị trường.



KHU BIỆT THỰ SÂN GOLF SEA LINKS



Công ty Cổ phần An Phú đã mua lại 25 căn biệt thự tại khu vực sân golf Sea Links của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Rạng Đông. Dự án tọa lạc tại Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Hiện nay, Công ty đang tập trung cho công tác tiếp thị và bán hàng đối với dự án này, phần đầu bán được 30% sản phẩm trong năm 2011.

KHU CĂN HỘ CAO CẤP BÌNH THỚI



Dự án tọa lạc tại 220 Bình Thới, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh trên diện tích 8.930 m². Công ty Cổ phần An Phú dự kiến đầu tư xây dựng một khu căn hộ cao cấp 26 tầng. Quyền sử dụng đất dự án thuộc Công ty Cổ phần bất động sản Phú Vinh, một công ty con của Công ty Cổ phần An Phú.

Dự án này dự kiến triển khai trong năm 2010. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị Công ty đã chủ động tạm dừng do việc đầu tư xây dựng dự án này đòi hỏi nguồn vốn lớn. Trong điều kiện thị trường tài chính và thị trường bất động sản không thuận lợi như giai đoạn vừa qua, việc thu xếp tài chính cho dự án là rất khó khăn. Bên cạnh đó, phân khúc căn hộ cao cấp đang trong tình trạng cung vượt quá cầu. Do đó, việc triển khai dự án có thể mang lại rủi ro.

Trong thời gian tới, tùy thuộc vào tình hình thị trường, Công ty sẽ có phương án thích hợp để triển khai hoặc chuyển nhượng dự án.



KHU ĐÔ THỊ AN PHÚ HƯNG

Tọa lạc tại các xã Tân Hiệp và Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn (cách trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh 20 km) với diện tích 664,5950 ha. Dự án được đầu tư với quy mô chức năng là Khu đô thị dịch vụ và cụm công nghiệp sạch.

• Tổng chi phí đầu tư dự kiến : 8.496.466.243.000 VND

o Chi phí đền bù giải tỏa : 4.407.374.712.000 VND

o Chi phí xây dựng hạ tầng : 4.089.091.531.000 VND

• Phương thức đầu tư: Triển khai đền bù giải tỏa đi cùng với công tác đầu tư xây dựng hạ tầng. Phối hợp với các nhà đầu tư có năng lực cùng triển khai dự án.

• Các hạng mục công việc đã thực hiện:

o Công ty đã ký thỏa thuận sơ bộ với Công ty chứng khoán Thăng Long về phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp với giá trị 500 tỷ đồng để chuẩn bị cho công tác đền bù giải tỏa cùng với vốn vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

o Công ty đã đáp ứng được yêu cầu về vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án (tối thiểu phải là 20% tổng chi phí đầu tư, khoảng 820 tỷ đồng).

o Quy hoạch 1/2000 của dự án đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc thông qua, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

o Tập đoàn quy hoạch HOK đã gửi đề xuất chi tiết cho phần việc triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 cho dự án.

o Đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận về nguyên tắc việc chuyển đổi chủ đầu tư của dự án sang Công ty Cổ phần An Phú.

o Đã hoàn thành cơ bản công tác kê biên đất, nhà cửa và tài sản thuộc diện đền bù tại dự án.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN





PHẦN 4: BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2010	01/01/2010
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		567.854.213.775	626.874.860.247
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.005.661.105	2.391.331.082
1. Tiền	111	03	1.005.661.105	2.391.331.082
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	04	1.936.855.400	38.037.562.700
1. Đầu tư ngắn hạn	121		3.830.298.594	39.669.906.750
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(1.893.443.194)	(1.632.344.050)
III. Các khoản phải thu	130		254.218.781.178	407.288.800.805
1. Phải thu của khách hàng	131		231.296.012.107	303.961.848.933
2. Trả trước cho người bán	132		1.858.276.152	349.536.240
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	05	21.064.492.919	102.977.415.632
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		300.766.882.843	177.067.707.099
1. Hàng tồn kho	141	06	300.766.882.843	177.067.707.099
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.926.033.249	2.089.458.561
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		431.039.438	109.558.015
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.282.387.476	18.870.458
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	07	-	32.266.000
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		2.212.606.335	1.928.764.088

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2010	01/01/2010
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		650.648.374.953	612.254.726.863
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		39.210.000.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	08	39.210.000.000	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		887.050.813	830.661.429
1. Tài sản cố định hữu hình	221	09	511.818.522	830.661.429
- Nguyên giá	222		2.095.914.320	2.095.914.320
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.584.095.798)	(1.265.252.891)
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	10	375.232.291	-
- Nguyên giá	228		578.605.160	29.052.360
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(203.372.869)	(29.052.360)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	610.551.324.140	610.551.324.140
1. Đầu tư vào công ty con	251		300.051.324.140	300.051.324.140
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		310.500.000.000	310.500.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	872.741.294
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	872.741.294
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.218.502.588.728	1.239.129.587.110



Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2010	01/01/2010
NGUỒN VỐN				
A . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	300		351.002.768.389	362.677.949.569
I. Nợ ngắn hạn	310		289.535.995.601	348.324.599.249
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	214.842.670.980	291.409.741.912
2. Phải trả cho người bán	312		-	-
3. Người mua trả tiền trước	313		-	4.042.803.790
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	3.566.221.605	4.444.535.852
5. Phải trả người lao động	315		467.902.000	-
6. Chi phí phải trả	316		-	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	319	14	70.584.829.837	48.278.316.356
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		74.371.179	149.201.339
II. Nợ dài hạn	330		61.466.772.788	14.353.350.320
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	15	61.466.772.788	14.353.350.320
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2010	01/01/2010
B . VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		867.499.820.339	876.451.637.541
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	867.499.820.339	876.451.637.541
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		820.474.830.000	820.474.830.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		27.625.000.000	27.625.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(688.415)	(791.051.821)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.987.910.082	3.987.910.082
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		6.339.582.964	3.795.029.830
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		9.073.185.708	21.359.919.450
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.218.502.588.728	1.239.129.587.110



CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	31/12/2010	01/01/2010
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại			
USD		1.217.09	
EUR			
JPY			
6. Dự toán chi hoạt động		-	-

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2010

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2010	01/01/2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	16	506.101.012.703	558.305.175.507
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03	17	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	18	506.101.012.703	558.305.175.507
4. Giá vốn hàng bán	11	19	475.515.157.119	524.199.480.912
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		30.585.855.584	34.105.694.595
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	36.144.231.520	19.750.844.618
7. Chi phí tài chính	22	21	38.825.703.008	15.275.409.800
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		28.244.425.385	13.884.421.456
8. Chi phí bán hàng	24		3.271.653.814	3.917.902.794
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		12.470.754.158	6.572.791.613
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		12.161.976.124	28.090.435.006
11. Thu nhập khác	31		647.679.169	179.323.196
12. Chi phí khác	32		-	31,158,970
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		647.679.169	148.164.226
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		12.809.655.293	28.238.599.232
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	22	3.736.835.901	4.923.232.916
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		9.072.819.392	23.315.366.316
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		111	284



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2010

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2010	Năm 2009
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	670.044.973.964	410.789.122.508
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(65.841.006.698)	(23.224.976.031)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(1.778.629.450)	(4.155.562.458)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(27.805.660.336)	(12.688.866.713)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(5.699.828.338)	(4.275.794.780)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	16.342.378.473	15.998.097.485
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(102.844.567.106)	(157.746.597.234)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	482.417.660.509	224.695.422.777
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(56.775.483)
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	6.950.000	61.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác	23	(7.770.000.000)	(11.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.938.136.630	21.177.862.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.	25		(50.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	146.759.304	236.443.969
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(4.678.154.066)	9.868.530.486

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2010

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2010	Năm 2009
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		59.049.830.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	66.626.342.220	24.410.778.078
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(527.608.419.720)	(316.738.049.540)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(18.143.061.560)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(479.125.139.060)	(233.277.441.462)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(1.385.632.617)	1.286.511.801
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.391.331.082	1.104.819.281
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(37.360)	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.005.661.105	2.391.331.082



GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN





BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2010

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 Thành phố 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 kinh doanh và đăng ký thuế số 0303481045 thay đổi lần thứ 7 ngày 07 tháng 12 năm 2009, Công ty có vốn điều lệ là 1.000.000.000.000 (Một nghìn tỷ đồng).

Trụ sở chính:

Phòng 1403 Lầu 14 Tòa nhà Centec , 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai - Phường 6 - Quận 3 - Thành phố Hồ Chí Minh

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:

- 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;
- San lấp mặt bằng, khai thác đá;
- Mua bán nông hải sản, đồ dùng cá nhân và gia đình(trừ súng đạn thể thao), nguyên vật liệu phục vụ sản xuất, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), vật tư, trang thiết bị y tế, dụng cụ y tế, máy móc thiết bị và phụ tùng ngành công nông nghiệp - xây dựng, xe ô tô, xe gắn máy, phụ tùng xe, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, máy móc thiết bị văn phòng (không hoạt động xuất nhập khẩu thiết bị ngành in), văn phòng phẩm;
- Kinh doanh nhà, cho thuê kho.
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).
- Sàn giao dịch bất động sản

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 Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp.

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 bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán là 18.932 VND/USD.

Theo thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009, 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. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ, các khoản nợ ngắn hạn (1 năm trở xuống) có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm thì không hạch toán vào chi phí hoặc thu nhập mà để số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược lại để xóa số dư.

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.

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	06 - 13 năm
- Máy móc, thiết bị	06 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không tính khấu hao

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.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

+ Doanh thu bán hàng

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

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

+ Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

**+ Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí tài chính, chi phí chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận khi thực

tế có phát sinh và được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành 25%.

3. TIỀN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2010	01/01/2010
Tiền mặt	97.351.342	35.685.000
Tiền mặt VND	97.351.342	35.685.000
Tiền mặt ngoại tệ-USD		
Tiền gửi ngân hàng	908.309.763	2.355.646.082
Tiền gửi VND	885.267.815	2.355.646.082
Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Xuất Nhập khẩu Thành phố Hồ Chí Minh	420.682	3.147.469
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	651.339.481	1.191.238.836
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	210.895.964	323.327.730
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Tây	22.611.688	837.932.047
Tiền gửi ngoại tệ	23.041.948	-
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	23.041.948	
Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	1.005.661.105	2.391.331.082

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2010	01/01/2010
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	3.830.298.594	4.729.906.750
Đầu tư ngắn hạn khác	-	34.940.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	(1.893.443.194)	(1.632.344.050)
Cộng	1.936.855.400	38.037.562.700

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	31/12/2010	01/01/2010
Phải thu về cổ phần hoá		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
Phải thu người lao động	-	-
Phải thu khác	21.064.492.919	102.977.415.632
Cộng	21.064.492.919	102.977.415.632

6. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	31/12/2010	01/01/2010
Hàng mua đang đi đường	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	300.291.700.297	176.592.524.553
Thành phẩm	-	-
Hàng hóa	475.182.546	475.182.546
Hàng gửi đi bán	-	-
Hàng hóa kho bảo thuế	-	-
Hàng hóa bất động sản	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	300.766.882.843	177.067.707.099

7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	31/12/2010	01/01/2010
Thuế thu GTGT hàng nhập khẩu	-	-
Thuế xuất nhập khẩu nộp thừa	-	-
Các khoản khác phải thu Nhà nước	-	32.266.000
Cộng	-	32.266.000

8. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	31/12/2010	01/01/2010
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	39.210.000.000	
Cộng	39.210.000.000	



9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	NHÀ CỬA VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI	THIẾT BỊ QUẢN LÝ	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	-	-	1.252.498.454	843.415.866	-	2.095.914.320
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	1.252.498.454	843.415.866	-	2.095.914.320
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	-	758.725.265	506.527.626	-	1.265.252.891
Số tăng trong năm	-	-	182.737.359	136.105.548	-	318.842.907
- Khấu hao trong năm	-	-	182.737.359	136.105.548	-	318.842.907
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	941.462.624	642.633.174	-	1.584.095.798
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
1. Tại ngày đầu năm	-	-	493.773.189	336.888.240	-	830.661.429
2. Tại ngày cuối năm	-	-	311.035.830	200.782.692	-	511.818.522

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM QUẢN LÝ	TỔNG CỘNG
I. Nguyên giá tài sản cố định vô hình			
Số dư đầu năm	-	29.052.360	29.052.360
Số tăng trong năm	-	549.552.800	549.552.800
- Mua trong năm	-	549.552.800	549.552.800
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối năm	-	578.605.160	578.605.160
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	29.052.360	29.052.360
Khấu hao trong năm		174.320.509	174.320.509
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối năm	-	203.372.869	203.372.869
III. Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	375.232.291	375.232.291

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2010	01/01/2010
Đầu tư vào công ty con (Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Vinh) (*)	300.051.324.140	300.051.324.140
Đầu tư vào công ty liên kết	310.500.000.000	310.500.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ An	62.500.000.000	62.500.000.000
- Công ty Cổ phần Phú An Thạnh (**)	149.000.000.000	149.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng (***)	99.000.000.000	99.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		
Cộng	610.551.324.140	610.551.324.140

(*): Theo hợp đồng chuyển nhượng số 224/08 ngày 21 tháng 11 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần An Phú và ông Vũ Hoàng Cương, Công ty mua lại 11.512.830 cổ phần của ông Vũ Hoàng Cương tại Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Vinh với giá là 300.001.324.140 đồng. Trong năm 2009, đơn vị đã bổ sung vốn góp với số tiền là 50.000.000 đ.



(**): Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 36/09/HĐQT/BB ngày 22 tháng 09 năm 2009 đã chấp thuận cho Công ty Cổ phần Hiệp Phúc góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần An Phú với giá trị vốn góp tăng thêm là 149.000.000.000 đồng với hình thức góp bằng 149.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phú An Thạnh với mệnh giá là 1.000.000 đ/cổ phiếu.

(**): Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 34/09/HĐQT/BB ngày 21 tháng 09 năm 2009 đã chấp thuận cho Công ty Cổ phần Tân Hiệp góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần An Phú với giá trị vốn góp tăng thêm là 99.000.000.000 đồng với hình thức góp bằng 99.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng với mệnh giá là 1.000.000 đ/cổ phiếu.

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2010	01/01/2010
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	188.937.692.980	244.766.490.845
VND	188.937.692.980	101.105.017.878
USD	-	143.661.472.967
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Tây	23.804.978.000	46.643.251.067
VND	23.804.978.000	45.212.901.613
USD	-	1.430.349.454
Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại và dịch vụ Đại Minh	2.100.000.000	
Cộng	214.842.670.980	291.409.741.912

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	31/12/2010	01/01/2010
Thuế giá trị gia tăng	106.766.182	
Thuế tiêu thụ đặc biệt		
Thuế xuất, nhập khẩu	1.073.502.943	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.261.489.750	4.413.563.852
Thuế thu nhập cá nhân	124.462.730	30.972.000
Cộng	3.566.221.605	4.444.535.852

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.

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	31/12/2010	01/01/2010
Tài sản thừa chờ xử lý		
Kinh phí công đoàn	63.763.010	56.231.938
Bảo hiểm xã hội	7.040.071	5.693.749
Bảo hiểm y tế	-	500.328
Bảo hiểm thất nghiệp		
Phải trả về cổ phần hóa		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	70.514.026.756	48.215.890.341
Cộng	70.584.829.837	48.278.316.356

15. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2010	01/01/2010
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	61.466.772.788	14.353.350.320
Cộng	61.466.772.788	14.353.350.320



16. 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	VỐN KHÁC CỦA CHỦ SỞ HỮU		CHÊNH LỆCH TỶ GIÁ HỐI ĐOÁI	QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI	QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	QUỸ DỰ PHÒNG TÀI CHÍNH
Số dư đầu năm trước	513.425.000.000	27.625.000.000	-		-	-	-	3.987.910.082	3.795.029.830
Tăng vốn trong năm trước	307.049.830.000	-							
Lãi trong năm trước							23.315.366.316		
Tăng do trích từ lợi nhuận									
Tăng khác									
Giảm vốn trong năm trước									
Lỗ trong năm trước									
Chia cổ tức, trích quỹ									
Trích lập quỹ							(500.000.000)		
Giảm khác					(791.051.821)		(1.455.446.866)		
Số dư cuối năm trước	820.474.830.000	27.625.000.000	-		(791.051.821)	-	21.359.919.450	3.987.910.082	3.795.029.830
Tăng vốn trong năm nay	-								
Lãi trong năm nay							9.072.819.392		
Tăng do trích từ lợi nhuận									
Tăng khác					791.051.821		1.455.446.866		(1.455.446.866)
Giảm vốn trong năm nay									
Lỗ trong năm nay									
Chia cổ tức							(18.362.811.160)		4.000.000.000
Trích lập quỹ							(4.452.188.840)		
Giảm khác					(688.415)		-		
Số dư cuối năm nay	820.474.830.000	27.625.000.000	-		(688.415)	-	9.073.185.708	3.987.910.082	6.339.582.964



b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	CUỐI NĂM	%	ĐẦU NĂM	%
Vốn góp của Nhà nước	91.572.470.000	11.16%	91.572.470.000	11.16%
Vốn góp của các đối tượng khác	728.902.360.000	88.84%	728.902.360.000	88.84%
Trong đó:				
- Do pháp nhân nắm giữ	569.600.000.000	69.42%	569.600.000.000	69.42%
- Do thể nhân nắm giữ	159.302.360.000	19.42%	159.302.360.000	19.42%
Cộng	820.474.830.000	100%	820.474.830.000	100%

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+Vốn góp đầu năm	820.474.830.000	513.425.000.000
+Vốn góp tăng trong năm	-	307.049.830.000
+Vốn góp giảm trong năm		
+Vốn góp cuối năm	820.474.830.000	820.474.830.000
-Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d) Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: 7.084.350.000đ
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: 7.084.350.000đ
 - Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:

e) Cổ phiếu

	CUỐI NĂM	ĐẦU NĂM
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	82.047.483	82.047.483
- Cổ phiếu phổ thông	82.047.483	82.047.483
- 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	82.047.483	82.047.483
- Cổ phiếu phổ thông	82.047.483	82.047.483
- Cổ phiếu ưu đãi		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ/CP		

f) Các quỹ của công ty:

	CUỐI NĂM	ĐẦU NĂM
- Quỹ đầu tư phát triển	3.987.910.082	3.987.910.082
- Quỹ dự phòng tài chính	6.339.582.964	3.795.029.830
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
Cộng:	10.327.493.046	7.782.939.912

17. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	NĂM 2010	NĂM 2009
Doanh thu bán hàng	447.218.159.162	509.775.543.558
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.988.720.966	3.383.548.396
Doanh thu kinh doanh địa ốc	52.894.132.575	45.146.083.553
Cộng	506.101.012.703	558.305.175.507

18. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	NĂM 2010	NĂM 2009
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
Hàng bán bị trả lại		
Thuế giá trị gia tăng phải nộp (phương pháp trực tiếp)	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
Thuế xuất khẩu	-	-
Cộng	-	-

19. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	NĂM 2010	NĂM 2009
Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa	447.218.159.162	509.775.543.558
Doanh thu thuần dịch vụ	5.988.720.966	3.383.548.396
Doanh thu kinh doanh địa ốc	52.894.132.575	45.146.083.553
Cộng	506.101.012.703	558.305.175.507

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	NĂM 2010	NĂM 2009
Giá vốn của hàng hóa đã bán	433.061.281.905	501.826.743.496
Giá vốn của thành phẩm, dịch vụ đã cung cấp	1.583.296.821	
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	40.870.578.393	22.372.737.416
Hao hụt, mất mát hàng tồn kho		
Các khoản chi phí vượt mức bình thường		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Cộng	475.515.157.119	524.199.480.912



21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	NĂM 2010	NĂM 2009
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.322.457.878	5.226.964.292
- Hoạt động đầu tư tài chính (mua bán chứng khoán...)	1.421.407.080	199.956.670
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	105.839.711
- Lãi bán ngoại tệ	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.233.380	13.615.568
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Lãi bán hàng trả chậm	28.399.133.182	14.204.468.377
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	36.144.231.520	19.750.844.618

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	NĂM 2010	NĂM 2009
- Lãi tiền vay	28.244.425.385	13.884.421.456
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	65.256	2.304.279.130
- Phí môi giới mua bán chứng khoán	7.169.202	17.327.716
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	10.312.944.021	2.111.692.006
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	261.099.144	(3.042.369.930)
- Chi phí tài chính khác	-	59.422
Cộng	38.825.703.008	15.275.409.800

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	NĂM 2010	NĂM 2009
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.060.231.737	4.923.232.916
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	676.604.164	
Cộng	3.736.835.901	4.923.232.916

24. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303481045 thay đổi lần thứ 7 ngày 07 tháng 12 năm 2009, Công ty có vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, còn một số cổ đông chưa nộp đủ vốn góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

TÊN CÁC CỔ ĐÔNG	VỐN ĐIỀU LỆ THEO GIẤY ĐĂNG KÝ KINH DOANH	VỐN ĐÃ GÓP VÀO CÔNG TY
- Công ty Cổ phần Tân Hiệp	350.000.000.000	253.100.000.000
- Công ty Cổ phần Hiệp Phúc	355.000.000.000	316.500.000.000
- Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên An Phú	100.000.000.000	91.572.470.000
- Các cổ đông khác	195.000.000.000	159.302.360.000
Tổng cộng	1.000.000.000.000	820.474.830.000

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 2009 của Công ty Cổ phần An Phú đã điều chỉnh theo kết quả kiểm toán của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS). Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2011

Người lập biểu Kế toán trưởng Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Khánh Trần Bá Vinh Nguyễn Ngọc Thương

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2010 KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ

Kính gửi: - **Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
- **Công ty Cổ phần An Phú**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần An Phú được lập ngày 15 tháng 02 năm 2011 gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 được trình bày từ trang 04 đến trang 23 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến:

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám Đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên:

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 An Phú tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

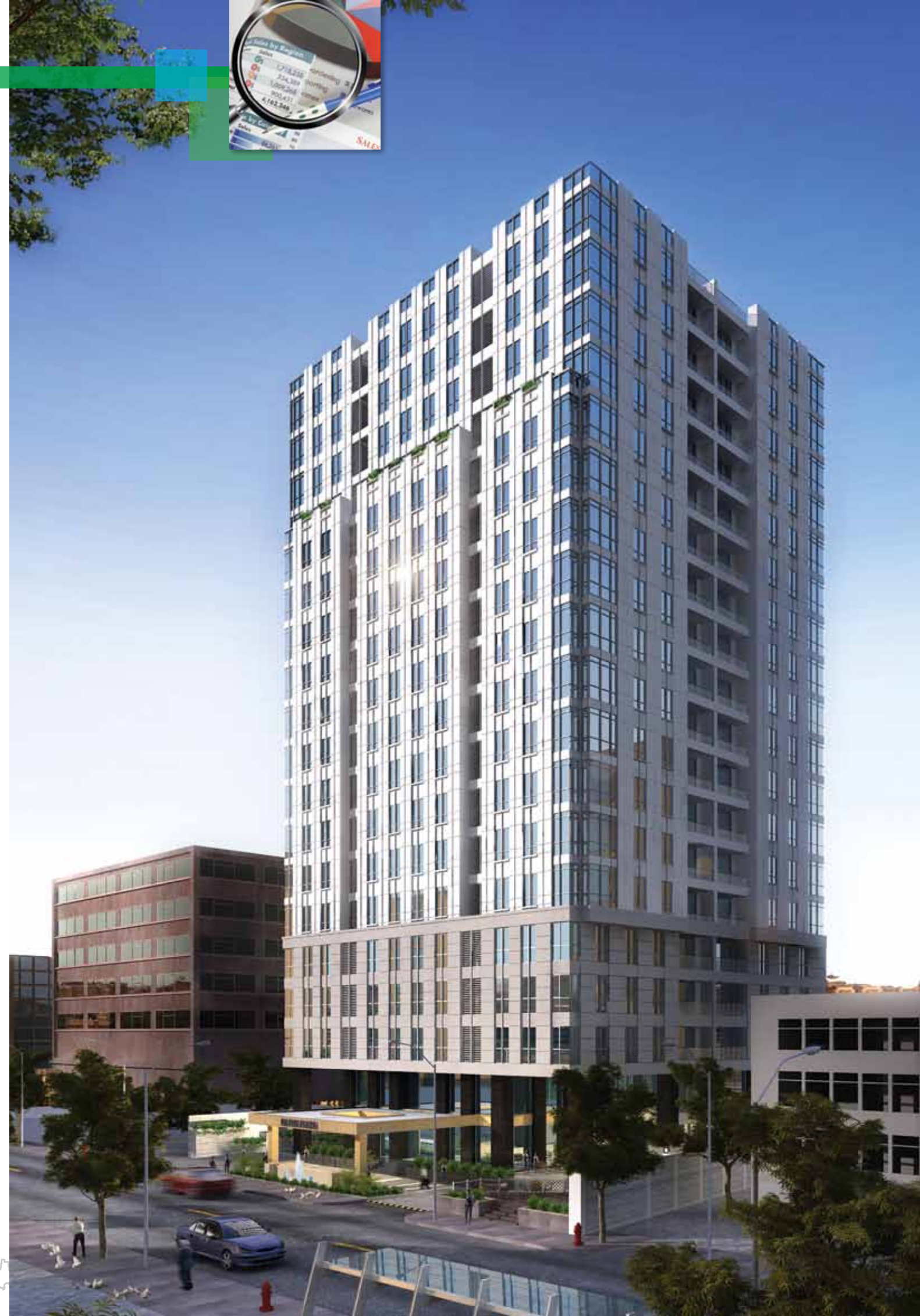
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2011

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam
Trách nhiệm hữu hạn
DỊCH VỤ TƯ VẤN
TÀI CHÍNH KẾ TOÁN
VÀ KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH


LÊ VĂN TUẤN
Chứng chỉ KTV số: 0479/KTV

Kiểm toán viên


TẠ QUANG TẠO
Chứng chỉ KTV số: Đ0055/KTV





CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN



PHẦN 6: CÁC CÔNG TY CỔ LIÊN QUAN

Tính đến thời điểm 31/12/2010, Công ty Cổ phần An Phú đã đầu tư vào 01 công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Vinh, và góp vốn vào 3 công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ An, Công ty Cổ phần Phú An Thạnh và Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng với tỷ lệ sở hữu như sau:

CÔNG TY	VỐN ĐẦU TƯ (ĐỒNG)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Công ty con		
Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Vinh	300.051.324.140	90.00
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ An	62.500.000.000	41.67
Công ty Cổ phần Phú An Thạnh	149.000.000.000	29.80
Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng	99.000.000.000	24.75

Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Vinh

Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Vinh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/01/2008. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Công ty Phú Vinh được thành lập để triển khai dự án Khu căn hộ Bình Thới (tọa lạc tại số 220 Bình Thới, phường 14, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh). Đến thời điểm 31/12/2010, vốn điều lệ của Phú Vinh là 400 tỷ đồng.

Công ty Cổ phần Phú Mỹ An

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ An được thành lập vào tháng 12 năm 2006 với vốn điều lệ 150 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005802 ngày 27/12/2006. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng cơ sở hạ tầng và đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty được thành lập với mục đích hợp tác đầu tư với Công ty Allgreen (Singapore) triển khai dự án khu căn hộ Regency Park tại phường An Phú, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện công tác xây dựng dự án này.

Công ty Cổ phần Phú An Thạnh

Công ty Cổ phần Phú An Thạnh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005667 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/12/2006. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, cầu đường, môi giới nhà đất, kinh doanh bất động sản. Công ty Cổ phần Phú An Thạnh hiện đang đầu tư xây dựng khu công nghiệp Bắc An Thạnh có quy mô 692,23 ha tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Hiện nay, Công ty có vốn điều lệ là 500 tỷ đồng.

Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng

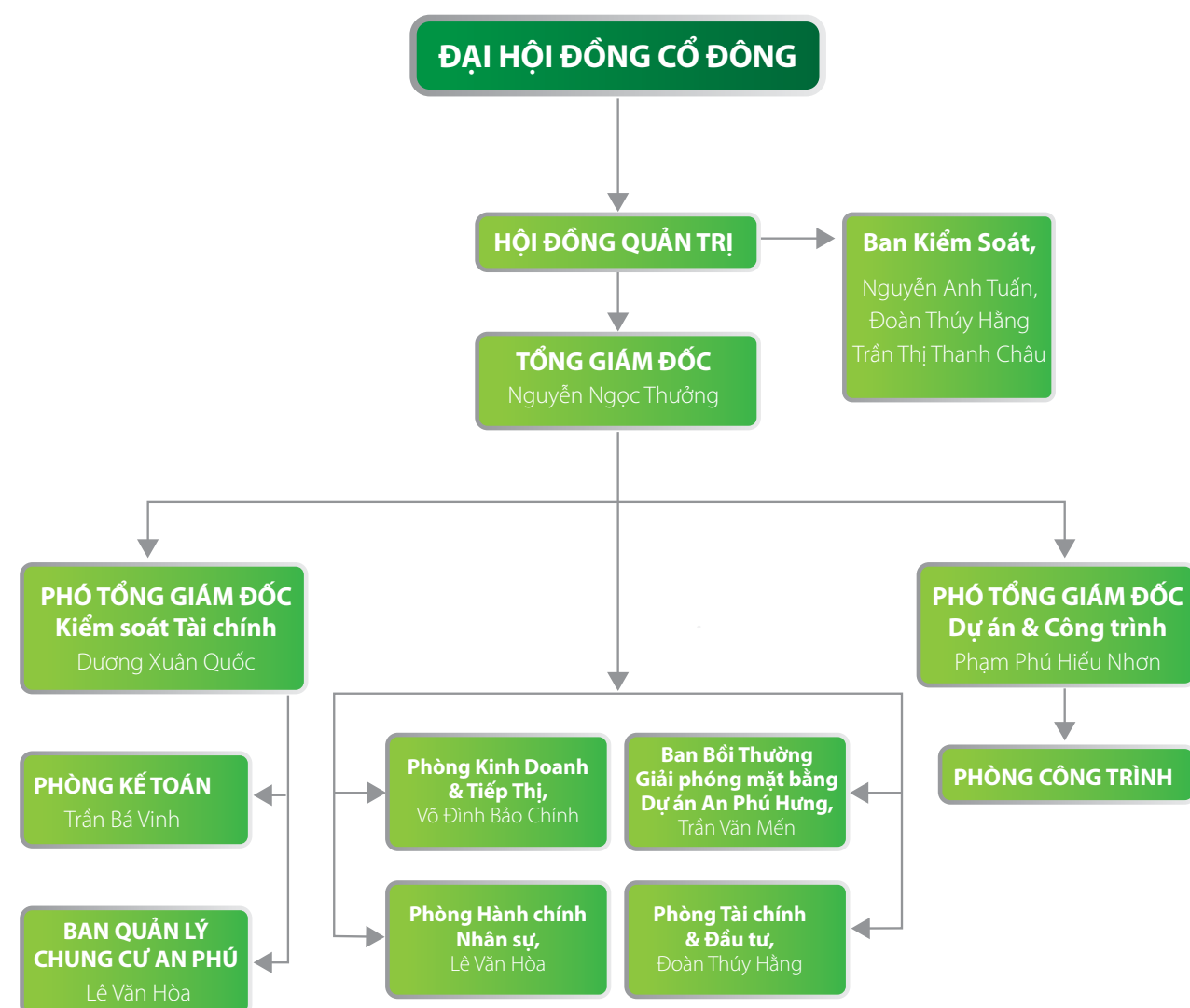
Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001883 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/10/2003. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà với số vốn điều lệ là 400 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng hiện đang triển khai dự án Golf View Residence (hay còn gọi là dự án Khu dân cư 7/5) có quy mô 32,4 ha tại phường Long Mỹ, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Khu dân cư Thuận Hưng - Bình Điền có quy mô 2,2ha tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.



TỔ CHỨC NHÂN SỰ

PHẦN 7: TỔ CHỨC NHÂN SỰ

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC:



BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



1. Ông Nguyễn Ngọc Thường

Tổng Giám Đốc

Ngày sinh : 13/07/1969

Số CMND : 025208806

Địa chỉ thường trú : F 8, Cư xá Lam Sơn, đường Nguyễn Oanh, phường 17, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài chính (Đại học Quốc gia Australia – ANU)



2. Ông Dương Xuân Quốc

Phó Tổng Giám Đốc

Ngày sinh : 21/09/1946

Số CMND : 020014659

Địa chỉ thường trú : Số 40A Trần Quý Cáp, phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế



3. Ông Phạm Phú Hiếu Nhơn

Phó Tổng Giám Đốc

Ngày sinh : 17/07/1971

Số CMND : 022457041

Địa chỉ thường trú : 49/1 Chung cư Hồ Biểu Chánh, phường 12, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ chuyên ngành Kết cấu công trình (Đại học Bách khoa - Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh).



THÔNG TIN VỀ SỞ HỮU CỔ PHIẾU CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN
1	Nguyễn Ngọc Thường	Tổng Giám đốc	128.000	0.16%
2	Dương Xuân Quốc	Phó Tổng Giám đốc	40.000	0.05%
3	Phạm Phú Hiếu Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	30.000	0.04%





THÔNG TIN CỔ ĐÔNG, THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



Ban kiểm soát

1. Ông Nguyễn Anh Tuấn

Trưởng Ban kiểm soát

Ngày sinh: 14/11/1967**Số CMND:** 024776768**Địa chỉ thường trú:** Ấp Bến Mương, xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Quản trị kinh doanh**2. Cô Đoàn Thúy Hằng**

Thành viên Ban kiểm soát

Ngày sinh: 02/01/1984**Số CMND:** 025240019**Địa chỉ thường trú:** 29/7A Trần Thái Tông, phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tài chính – Ngân hàng (hiện cô Hằng đang theo học chương trình Thạc sỹ Tài chính tại trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh)**3. Bà Trần Thị Thanh Châu**

Thành viên Ban kiểm soát

Ngày sinh: 03/05/1960**Số CMND:** 021575613**Địa chỉ thường trú:** 31A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế, chuyên ngành Kinh tế Ngoại thương.**PHẦN 8: THÔNG TIN CỔ ĐÔNG, THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY.****HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị:

1. Ông Võ Thành Hùng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày sinh: 09/06/1953**Số CMND:** 020413372**Địa chỉ thường trú:** 97/6 Trần Nãi, phường Bình An, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh**Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ Toán Lý (Đại học Tổng hợp Minsk, Liên Xô cũ), Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (Viện quản trị Cnam, Paris, Pháp)**2. Ông Trương Quốc Dũng**

Thành viên Hội đồng Quản trị

(đại diện phần vốn góp của Công ty TNHH một thành viên An Phú).

Ngày sinh: 28/08/1953**Số CMND:** 020259407**Địa chỉ thường trú:** 97 Trần Quốc Toản, phường 7, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Vật lý (Đại học Tổng hợp Budapest, Hungary), Cử nhân Kinh tế Ngoại thương (Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh)**3. Ông Nguyễn Hồng Hà**

Thành viên Hội đồng Quản trị

(đại diện phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tân Hiệp).

Ngày sinh: 03/11/1957**Số CMND:** 022643373**Địa chỉ thường trú:** Số 80 Phạm Ngọc Thạch, phường 6, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế**4. Ông Lâm Trúc Nhỏ**

Thành viên Hội đồng Quản trị

(đại diện phần vốn góp của Công ty Cổ phần Hiệp Phúc).

Ngày sinh: 10/10/1960**Số CMND:** 022164468**Địa chỉ thường trú:** Số 85 Thạch Thị Thanh, phường Tân Định, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Quản trị doanh nghiệp

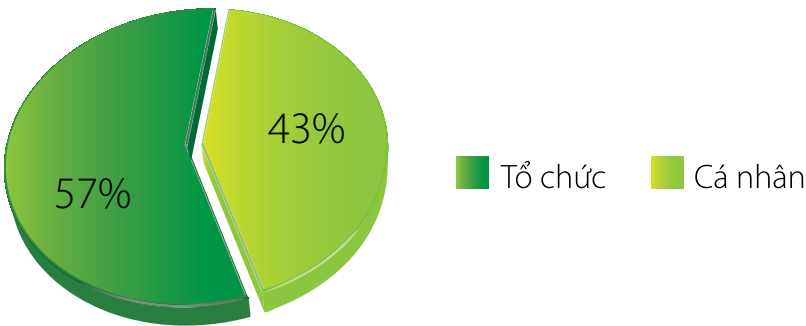
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY

Thông tin về cổ đông lớn

Tổng số cổ phần: 82.047.483

STT	CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SỐ CMND/ ĐKKD	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	TỶ LỆ
1	Công ty cổ phần Hiệp Phúc	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	4103002312	16.750.000	20.42%
2	Công ty cổ phần Tân Hiệp	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	4103002267	15.410.000	18.78%
3	Công ty TNHH MTV An Phú	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	4103002604	9.157.247	11.16%
4	Lâm Trúc Nhỏ	85 Thạch Thị Thanh phường Tân Định, Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh	022164468	24.800.000	30.23%
Tổng cộng				66.117.247	80.59%

Cơ cấu cổ đông



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2011
TM. Hội đồng Quản trị

Chủ tịch

Võ Thành Hùng



Công ty Cổ phần An Phú

Phòng 1403, Lầu 14, Tòa nhà Centec , 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai,
Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel: (84-8) 3823 7481 - Fax: (84-8) 3823 7635