



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011

[www.anphucorp.com.vn](http://www.anphucorp.com.vn)

NỘI DUNG

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| <b>THƯ NGỎ CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>                    | 4  |
| <b>PHẦN 1: LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY</b>      | 7  |
| 1.1 Quá Trình Hoạt Động Và Phát Triển                            | 8  |
| 1.2 Mục Tiêu Phát Triển                                          | 9  |
| <b>PHẦN 2: BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>                     | 11 |
| 2.1 Tổng Quan Về Thị Trường Bất Động Sản Năm 2011                | 12 |
| 2.2 Tình Hình Hoạt Động Của Công Ty Năm 2011                     | 15 |
| 2.3 Triển Vọng Và Kế Hoạch Trong Những Năm Tới                   | 17 |
| <b>PHẦN 3: BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>                          | 19 |
| 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 2012                     | 24 |
| 3.5 Giới Thiệu Dự Án                                             | 26 |
| <b>PHẦN 4: BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>                                 | 31 |
| <b>PHẦN 5: GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN</b> | 39 |
| <b>PHẦN 6: CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN</b>                          | 61 |
| <b>PHẦN 7: TỔ CHỨC NHÂN SỰ</b>                                   | 65 |
| <b>PHẦN 8: THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>             | 71 |



## THƯ NGỎ CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

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.

Không ngoài dự báo, năm 2011 tiếp tục là một năm đầy khó khăn cho các doanh nghiệp Việt Nam, nhất là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Ngay từ đầu năm 2011, Chính phủ đã phải sử dụng đến các liều thuốc mạnh để giải quyết tình trạng lạm phát và thực hiện các biện pháp quyết liệt để cải cách hệ thống kinh tế. Việc lãi suất tăng vọt và hạn chế tín dụng (nhất là tín dụng bất động sản) đã đẩy thị trường bất động sản lún sâu vào tình trạng gần như đóng băng; thị trường chứng khoán ngày càng ẽo uột; giá cả thị trường biến động do có sự điều chỉnh giá các mặt hàng chiến lược (xăng dầu, điện,...); giá thành xây dựng tăng cao do giá nhân công tăng, các nguyên vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng đều liên tục tăng trong thời gian dài; sức mua sản phẩm bất động sản giảm do khó vay được tiền và lãi suất cao. Đó là chưa kể đến các tác động tiêu cực xuất phát từ các biến động của các nền kinh tế lớn trên thế giới (khủng hoảng nợ công ở châu Âu, sóng thần Nhật Bản,...) trong khi đây là các đối tác chính trong đầu tư và nhập khẩu hàng từ Việt Nam.

Hậu quả là nhiều nhà đầu tư bất động

sản lớn trên địa bàn thành phố đang đứng trước nguy cơ đổ vỡ do thiếu vốn trầm trọng và không tiêu thụ được hàng hóa để trả nợ ngân hàng. Đứng trước những khó khăn và thách thức đó, Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần An Phú đã nỗ lực tìm đường hướng kinh doanh thích hợp, các giải pháp quản trị, điều hành phù hợp với tình hình khó khăn. 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 khi tình hình kinh tế vĩ mô tốt hơn.

Công ty đã rà soát lại toàn bộ các dự án đầu tư để có điều chỉnh phù hợp cho từng dự án: chuyển nhượng dự án 220 Bình Thới, chuyển đổi chức năng từ chung cư cao tầng sang nhà liên kế đối với dự án Lũy Bán Bích, tính toán lại phương án đầu tư và cân nhắc thời điểm khởi công dự án An Phú 2, đẩy nhanh công tác xây dựng công trình An Phú Plaza để kịp đưa vào khai thác đầu quý III/2012, hoàn tất các thủ tục pháp lý, vốn đầu tư cho dự án Khu đô thị An Phú Hưng.

Trong năm tài chính 2011, doanh thu từ hoạt động thương mại vẫn chiếm một tỷ trọng lớn trong cơ cấu 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. Tuy nhiên, trong

“Công ty Cổ phần An Phú sẽ từng bước vượt qua khó khăn để đạt được những thành tựu lớn hơn.”



tình hình suy giảm chung của nền kinh tế, Công ty đã chủ động cắt giảm hạn mức tín dụng cấp cho các đối tác thương mại để ngăn ngừa các rủi ro có thể xảy ra. Mặt khác, Công ty đã vận dụng nguồn vốn lưu động khá dồi dào do chuyển nhượng dự án để giảm nguồn vốn vay ngân hàng, giảm chi phí lãi vay, tăng nguồn thu hoạt động tài chính.

Năm 2011 cũng là năm đánh dấu nhiều thay đổi quan trọng trong bộ máy hoạt động của Công ty, bao gồm thay đổi một số vị trí lãnh đạo, sắp xếp lại lao động, ổn định đội ngũ nhân sự có chuyên môn và giàu tâm huyết. Bên cạnh đó, Công ty còn 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.

Kết quả của việc thực hiện đường lối kinh doanh như nói trên đã giúp Công ty không những vượt qua khó khăn chung của tình hình thị trường bất động sản mà còn vượt xa mục tiêu lợi nhuận năm 2011.

Đối với thị trường bất động sản năm 2012, 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 chặt chẽ trong hoạt động đầu tư dự án, bảo toàn vốn, tập trung kinh doanh và quản lý tốt những dự án đang đầu tư có hiệu quả 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, 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, có doanh thu và lợi nhuận tăng đều.

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.

**Trần trọng kính chào!**  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

  
  
Võ Thành Hùng



## PHẦN 1

## LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN





## 1.1 Quá Trình Hoạt Động và Phát Triển Của Công Ty

### Các Cột 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 20/08/2004 với ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản và kinh doanh xuất nhập khẩu.

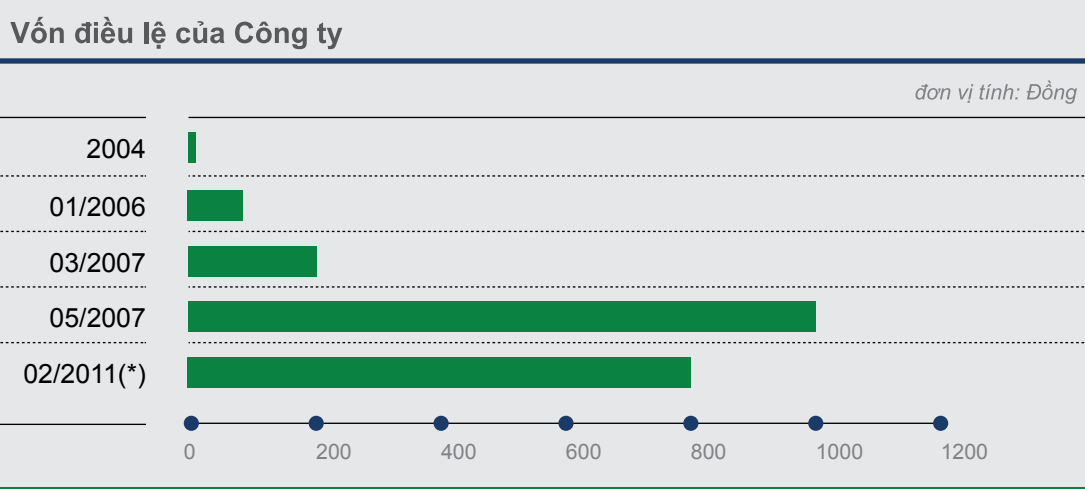
**Tháng 8/2007:** Công ty cổ phần An Phú trở thành Công ty cổ phần đại chúng. Đây là cột mốc quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty.

### Ngành Nghề Kinh Doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (đăng ký thay đổi lần thứ 10), ngày 23 tháng 09 năm 2011, 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 bất động sản có quy mô trung bình và coi trọng mục tiêu chất lượng công trình như một lời cam kết, nhằm tạo lập niềm tin đối với khách hàng, đồng thời tích lũy nguồn lực để chuẩn bị cho những dự án quy mô lớn, làm gia tăng giá trị công ty.

Để đáp ứng yêu cầu 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 doanh nghiệp có thương hiệu uy tín trong lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản 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”.

## PHẦN 2

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ







## 2.1 Tổng Quan Về Thị Trường Bất Động Sản Năm 2011

### Tình Hình Kinh Tế Việt Nam Năm 2011

Năm 2011 là một năm đầy biến động đối với nền kinh tế Việt Nam: lạm phát tăng cao, thị trường bất động sản đóng băng, chứng khoán liên tiếp chạm đáy, giá vàng tăng kỷ lục, v.v... Năm 2011 cũng là năm nền kinh tế Việt Nam đối diện nhiều thử thách: hoặc quyết liệt đổi mới mạnh mẽ để khởi đầu một giai đoạn phát triển mới hoặc chìm sâu vào khủng hoảng.

Đáng chú ý nhất là tình trạng lạm phát: đến hết tháng 12, tốc độ tăng trưởng CPI của Việt Nam trong cả năm 2011 là 18,12%, cao hơn rất nhiều so với mục tiêu ban đầu (7%). Đây là hệ quả tất yếu của quá trình phát triển thiếu bền vững trong một thời gian dài. Quá trình phát triển kinh tế dựa vào đầu tư và việc sử dụng vốn kém hiệu quả khiến lượng cung tiền trong nền kinh tế liên tục tăng trong khi thực lực của nền kinh tế không mạnh.

Một vấn đề khác là nguồn vốn sử dụng trong doanh nghiệp. Hầu hết doanh nghiệp Việt Nam đều tăng quy mô và lĩnh vực hoạt động dựa trên việc đi vay. Việc vay mượn nhiều và đầu tư tràn lan không

hiệu quả dẫn tới một thực tế là doanh nghiệp không có khả năng trả các khoản nợ đáo hạn, tạo ra nhu cầu đảo nợ và vốn hóa lãi vay.

Tình trạng lạm phát cao và nợ nần của doanh nghiệp đã ảnh hưởng đến khả năng thanh khoản của các ngân hàng. Từ đó dẫn đến việc mặt bằng lãi suất bị đẩy cao và doanh nghiệp càng lún sâu vào khó khăn hơn.

Trước tình hình đó, Chính phủ đã có động thái quyết liệt trong việc giải quyết các bài toán cấp bách nhất về kinh tế. Nghị quyết 11 ra đời từ tháng 4 năm 2011 thắt chặt chính sách tài khóa qua cắt giảm đầu tư công và thắt chặt tiền tệ qua hạn chế tăng trưởng tín dụng, đặc biệt là tín dụng cho khu vực phi sản xuất. Mặc dù chịu rất nhiều áp lực trong thực hiện, đến nay Chính phủ vẫn giữ vững được cam kết của mình. Cụ thể, sau khi chỉ số CPI lên tới mức cao nhất vào tháng 04/2011, tăng trưởng CPI đã giảm nhanh và trở lại mức có thể kiểm soát được từ nửa sau của năm.

Chính phủ đã chấn chỉnh lại hệ thống ngân hàng bằng chính sách áp trần lãi suất 14%. Động thái này đã giúp lãi suất cho vay của các ngân hàng được kéo thấp xuống đáng kể và khiến hàng loạt các ngân hàng yếu bộc lộ rõ tình trạng mất thanh khoản. Chính từ thực tế được phơi bày rõ ràng này, cuộc cải cách hệ thống ngân hàng mới bắt đầu với việc sáp nhập 3 ngân hàng Đề Nhất, Tín Nghĩa, và Thương mại cổ phần Sài Gòn.

Bên cạnh đó, Chính phủ đã nỗ lực tập trung thực hiện cải cách trong hai lĩnh vực khác:

Tốc độ tăng  
trưởng CPI  
của Việt Nam  
trong năm 2011:

**18,12%**

đó là cải cách doanh nghiệp nhà nước và cải cách về đầu tư công. Việc cải cách đầu tư công đã giúp tạo ra các cơ chế thích hợp để nâng cao hiệu quả của các dự án đầu tư công. Việc cải cách doanh nghiệp nhà nước cũng đã được bắt đầu với việc công khai hóa các vấn đề về quản trị và tài chính trong các tập đoàn và tổng công ty lớn của Nhà nước.

Năm 2012 sẽ tiếp tục là năm thử thách sức chịu đựng của công chúng và doanh nghiệp. Nó cũng là năm thử thách quyết tâm của Chính phủ Việt Nam trong việc thực hiện các cam kết và chương trình cải cách đã đặt ra. Tăng trưởng kinh tế trong ngắn hạn sẽ chậm hơn, sẽ phải có những quyết định khó khăn đòi hỏi sự hi sinh, sẽ có những nhóm lợi ích phải trả giá, những doanh nghiệp không còn tồn tại, nhưng tất cả những việc này là cần thiết để đưa nền kinh tế Việt Nam phát triển bền vững và ổn định.

### **Tình Hình Thị Trường Bất Động Sản Năm 2011 & Triển Vọng Năm 2012**

Chính sách thắt chặt tín dụng được Chính phủ áp dụng từ đầu năm là một trong những tác nhân chính khiến thị trường bất động sản tuột dốc. Chỉ khoảng 3 tháng sau khi các ngân hàng cắt nguồn tín dụng, hầu hết các dự án đều rơi vào tình trạng hết tiền và lặng lẽ đình trệ. Diễn biến tiếp theo là thị trường đóng băng, giao dịch và giá đều bắt đầu giảm mạnh.

Các dự án đất nền ở TP.HCM, Hà Nội quay đầu giảm giá mạnh nhất. Các dự án chung cư, nhất là căn hộ cao cấp cũng thảm hại không kém khi chứng kiến nhiều chủ đầu tư đã phải chấp nhận bán lỗ tới 35% để có tiền trả nợ đã đáo hạn cho ngân hàng. Ở phân khúc văn phòng cho thuê, nhiều dự án cao cấp đã phải giảm xuống còn 20 USD/m<sup>2</sup>, nhưng người đi thuê vẫn còn muốn thương lượng lại. Theo CBRE, giá nhà đất tại thị trường Việt Nam năm 2011 đã giảm mạnh từ 20 - 30%. Nhiều công ty đã phải bán tháo sản phẩm để trả nợ vay ngân hàng.

Cuối năm 2011, việc Ngân hàng Nhà nước hé mở van tín dụng khi đưa 4 nhóm bất động sản ra khỏi khu vực phi sản xuất đã giúp thị trường có thêm chút vốn, thế nhưng, điều này chỉ có tác dụng tích cực với một số ít dự án trong ngắn hạn và thị trường chưa đủ sức phục hồi.

Báo cáo tài chính quý 4/2011 của các Công ty bất động sản niêm yết cho thấy xuất hiện nhiều doanh nghiệp bị lỗ, kể cả các đơn vị lớn do gánh nặng tài chính quá lớn. Trong khi đó, số lượng hàng tồn kho của nhóm ngành này cũng đã tăng lên khá nhiều trong khoảng thời gian hơn hai năm qua. Từ đó không ít nguy cơ sẽ có nhiều doanh



nh nghiệp phá sản trong thời gian tới.

Năm 2012 sẽ tiếp tục là một năm khó khăn cho thị trường bất động sản khi nguồn tín dụng vẫn còn bị hạn chế. Dự báo trong năm 2012 sẽ có sự tái cấu trúc thị trường: nguồn cung phân khúc nhà cao cấp giảm và nhà giá rẻ tăng lên. Các giao dịch phân khúc giá nhà trung bình cũng có khả năng cải thiện đáng kể.

### **2.2 Tình Hình Hoạt Động Của Công Ty Năm 2011**

Trong tình hình sức mua toàn thị trường giảm, đặc biệt là tình trạng đóng băng của thị trường bất động sản, 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 vẫn là 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 phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng 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. Công ty đã tiến hành rà soát lại chi phí và điều chỉnh lại danh mục đầu tư: giãn tiến độ triển khai xây dựng dự án An Phú 2 (quận 6), chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư khác (dự án Bình Thới tại quận 11), thay đổi chủ trương đầu tư đối với dự án Lũy Bán Bích (đầu tư nhà liên kế thay vì căn hộ cao tầng),... đồng thời vẫn tiếp tục tìm kiếm các dự án có khả năng sinh lợi cao khi có cơ hội (dự án Khu dân cư Trường Mỹ, thị trấn Cần Giuộc, Long An).

Nhằm giảm thiểu rủi ro, nâng cao tính an toàn cho nguồn vốn, Công ty đã chủ động cắt giảm hạn mức tín dụng cấp cho các đối tác thương mại. Đây là nguyên nhân chính khiến cho doanh thu thương mại trong năm sụt giảm, kéo theo kết quả doanh thu giảm tương ứng.

Theo Báo cáo tài chính năm 2011, tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2011 đạt 1.184 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn 829 tỷ đồng, tài sản dài hạn 355 tỷ đồng, tổng nguồn vốn chủ sở hữu là 905 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 325 tỷ đồng, đạt 56,03% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế 37,39 tỷ đồng, đạt 191,74% kế hoạch.

### Một số sự kiện nổi bật của An Phú trong năm 2011:

- **Dự án 220 Bình Thới:** chuyển nhượng toàn bộ dự án cho nhà đầu tư mới bằng việc chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Vinh.
- **Dự án An Phú Hưng:** Về cơ bản, Thành phố đã đồng ý chuyển đổi toàn bộ dự án cho Công ty làm chủ đầu tư. Công ty đang làm các thủ tục chứng minh năng lực đầu tư, nguồn vốn,...
- **Phát hành riêng lẻ 75.000.000 cổ phiếu** để tăng vốn điều lệ từ 820.474.830.000 đồng lên 1.570.474.830.000 đồng nhằm phục vụ việc triển khai đền bù giải tỏa dự án An Phú Hưng và góp vốn vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (SCB).
- **Ngân hàng Vietcombank** Thành phố Hồ Chí Minh tái cam kết tài trợ và thu xếp vốn tối đa 6.800 tỷ đồng để trả chi phí đền bù giải tỏa, đầu tư cơ sở hạ tầng cho dự án An Phú Hưng.



## 2.3 Triển vọng và kế hoạch trong những năm tới

Thị trường bất động sản năm 2012 được dự đoán sẽ còn tiếp tục khó khăn khi nguồn tín dụng cho bất động sản tiếp tục bị hạn chế. Trước tình hình này, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần An Phú đã đặt ra mục tiêu cho năm tài chính 2012 và những năm tới như sau:

### Duy Trì Hoạt Động Ổn Định, Bảo Toàn 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.

### 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 hoá doanh nghiệp để đưa Công ty thành một tổ chức kinh doanh với tác phong chuyên nghiệp, có văn hoá riêng và môi trường làm việc năng động, sáng tạo.







3.1 Báo Cáo Tình Hình Tài Chính

Các Chỉ Tiêu Tài Chính Cơ Bản Năm 2011

Đứng trước những khó khăn chung của thị trường bất động sản trong năm 2011, Công ty đã có nhiều cố gắng và đã đạt được các kết quả như sau:

| CHỈ TIÊU                             | NĂM 2011 | NĂM 2010 |
|--------------------------------------|----------|----------|
|                                      | %        | %        |
| 1. CƠ CẤU TÀI SẢN                    |          |          |
| Tài sản dài hạn / Tổng tài sản       | 29,80    | 53,40    |
| Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản      | 70,20    | 46,60    |
| 2. CƠ CẤU NGUỒN VỐN                  |          |          |
| Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn         | 23,43    | 28,81    |
| Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn      | 76,57    | 71,19    |
|                                      | Lần      | Lần      |
| 3. KHẢ NĂNG THANH TOÁN               |          |          |
| Khả năng thanh toán nhanh            | 2,4      | 0,01     |
| Khả năng thanh toán hiện hành        | 4,32     | 1,96     |
|                                      | %        | %        |
| 4. TỶ SUẤT LỢI NHUẬN                 |          |          |
| Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản    | 3,17     | 0,74     |
| Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần | 11,50    | 1,79     |
| Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu  | 4,13     | 1,05     |

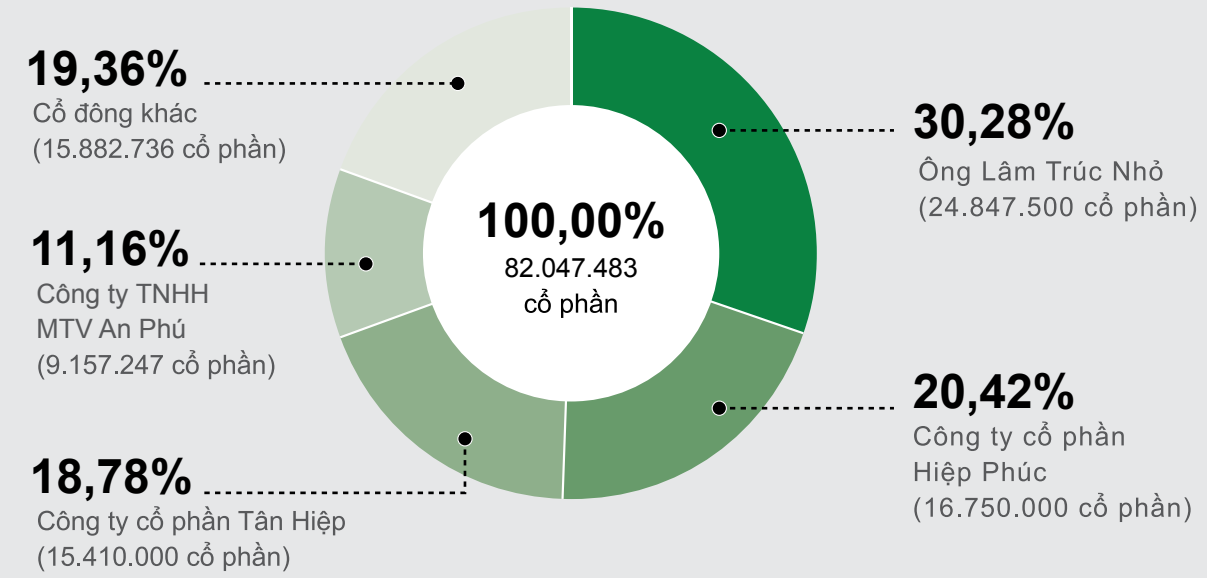
Giá Trị Sổ Sách Công Ty Thời Điểm 31/12/2011

- Tổng giá trị sổ sách: **902.986.793.788 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: **11.005,66 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 31/12/2011)



|  | Cổ đông                   | Địa chỉ                                                            | Số CMND/ĐKKD |
|--|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | Lâm Trúc Nhỏ              | 85 Thạch Thị Thanh, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh | 022164468    |
|  | Công ty cổ phần Hiệp Phúc | 606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh         | 4103002312   |
|  | Công ty cổ phần Tân Hiệp  | 606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh         | 4103002267   |
|  | Công ty TNHH MTV An Phú   | 606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh         | 4103002604   |
|  | Cổ đông khác              |                                                                    |              |



### 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 2011 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 2011        | NĂM 2010        |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 325.128.763.909 | 506.101.012.703 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |                 |                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 325.128.763.909 | 506.101.012.703 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 318.842.162.268 | 475.515.157.119 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 6.286.601.641   | 30.585.855.584  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 69.813.129.567  | 36.144.231.520  |
| 7. Chi phí tài chính                               | 32.656.681.786  | 38.825.703.008  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                          | 31.824.617.288  | 28.244.425.385  |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 1.648.249.308   | 3.271.653.814   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 13.320.894.449  | 12.470.754.158  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 28.473.905.665  | 12.161.976.124  |
| 11. Thu nhập khác                                  | 21.590.300.331  | 647.679.169     |
| 12. Chi phí khác                                   | 6.290.111       |                 |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 21.584.010.220  | 647.679.169     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50.057.915.885  | 12.809.655.293  |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 12.667.326.313  | 3.736.835.901   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại                 |                 |                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 37.390.589.572  | 9.072.819.392   |

### So sánh một số chỉ tiêu cơ bản giữa năm 2010 và năm 2011

| CHỈ TIÊU                                      | NĂM 2011        | Năm 2010        | Tăng/<br>giảm |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
|                                               | đồng            | đồng            | %             |
| Doanh thu thuần                               | 325.128.763.909 | 506.101.012.703 | -35,76        |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 6.286.601.641   | 30.585.855.584  | -79,45        |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh       | 28.473.905.665  | 12.161.976.124  | 134,12        |
| Lợi nhuận trước thuế                          | 50.057.915.885  | 12.809.655.293  | 290,78        |
| Lợi nhuận sau thuế                            | 37.390.589.572  | 9.072.819.392   | 312,12        |

### 3.3 Những Tiến Bộ Công Ty Đã Đạt Được

#### Tái Cơ Cấu Và Kiện Toàn Bộ Máy Nhân Sự

Trong năm 2011, 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. Việc thay đổi nhân sự bao gồm cả các thay đổi ở các vị trí cấp cao như Tổng Giám đốc, Trưởng phòng Hành chính – Nhân sự, Giám đốc Kinh doanh Tiếp thị... Cơ cấu tổ chức Công ty cũng được điều chỉnh cho phù hợp với nhu cầu và nhiệm vụ mới. Số lượng nhân sự Công ty trong năm qua đã giảm từ 38 nhân viên xuống còn 34 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.

#### Tái Cơ Cấu Danh Mục Đầu Tư

Công ty đã rà soát lại tất cả các dự án hiện có để có phương án phù hợp cho từng dự án: chuyển nhượng cho nhà đầu tư khác để thu hồi vốn (dự án 220 Bình Thới), chuyển đổi chức năng (từ chung cư cao tầng sang nhà liên kế đối với dự án Lũy Bán

Bích), tính toán lại phương án đầu tư và cân nhắc thời điểm đầu tư (dự án An Phú 2), thúc đẩy công tác xây dựng công trình An Phú Plaza để kịp đưa vào khai thác đầu quý III/2012, đẩy nhanh tiến độ để hoàn tất các thủ tục pháp lý cho việc chuyển đổi chủ đầu tư dự án Khu đô thị An Phú Hưng.

Nhờ những thay đổi kịp thời, từ giữa năm 2011 dòng tiền của Công ty đã được cải thiện rõ rệt và đã giúp Công ty vượt qua tình trạng khó khăn chung của thị trường.

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 hoá 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 hoà 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.

3.4 Một Số Mục Tiêu Trọng Tâm Trong Năm 2012

Về Triển Khai Dự Án

Trong năm 2012, Công ty tiếp tục hoàn thiện dự án An Phú Plaza, chuẩn bị đi vào hoạt động chính thức vào giữa năm 2012; đồng thời tiếp tục đẩy mạnh công tác bán hàng tại dự án Biệt thự Sea Links, phần đầu bán hết sản phẩm của dự án này trong năm 2012.

Về kế hoạch triển khai dự án mới, do tình hình thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, trong năm 2012, Công ty sẽ chỉ triển khai hai dự án mới là dự án Khu căn hộ An Phú giai đoạn 2 (số 961 Hậu Giang, Quận 6) và dự án nhà liên kế Lũy Bán Bích, Quận Tân Phú.

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 này trong năm 2012 là hoàn thành việc chuyển đổi chủ đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, tiến hành đền bù giải phóng mặt bằng.

Về Cơ Cấu Nguồn Vốn Và Tài Chính Dự Án

- Dự án An Phú Hưng: Bằng nguồn tiền thu được qua việc phát hành riêng lẻ 75.000.000 cổ phiếu vào đầu năm 2012 (tương đương 750 tỷ đồng), Công ty sẽ sử dụng một phần khoản tiền này phục vụ cho công tác đền bù và giải phóng mặt bằng một phần diện tích đất dự án.
- Dự án An Phú 2: Công ty tính toán lại phương án đầu tư. Giai đoạn làm móng sử dụng vốn tự có và vay 200 tỷ đồng để thực hiện dự án này.

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, dự án Khu chung cư An Phú giai đoạn 2, nhà liên kế Lũy Bán Bích. Với sản giao dịch bất động sản, chủ trương của Công ty sẽ phát triển kinh doanh các dịch vụ bất động sản tại sản nhằm tăng doanh thu, lợi nhuận và góp phần quảng bá thương hiệu An Phú trên thị trường.

Một thuận lợi của Công ty là được Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam, chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh cấp hạn mức tín dụng hơn 500 tỷ đồng mỗi năm cho hoạt động kinh doanh thương mại.

Với lợi thế này, Công ty chủ trương tiếp tục phát triển các cơ hội kinh doanh thương mại trong năm 2012 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.

Ngân hàng TMCP  
Ngoại thương Việt  
nam, chi nhánh thành  
phố Hồ Chí Minh cấp  
hạn mức tín dụng hơn

500 tỷ đồng  
mỗi năm cho hoạt  
động kinh doanh  
thương mại.



Giới Thiệu Dự Án

Dự Án An Phú Plaza

Dự án An Phú Plaza tọa lạc tại 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3.

Dự án hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện và dự kiến sẽ đi vào hoạt động từ tháng 06/2012.

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 TNHH MTV An Phú do Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh 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. Tòa nhà sẽ được cho thuê dài hạn (48 năm).

“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).”

Khu Căn Hộ An Phú (Giai Đoạn 2)

Tọa lạc tại 961 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn đầu tư khoảng 400 tỷ đồng.

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

Mặc dù thị trường bất động sản đang trầm lắng, nhưng hiện có một số khách hàng quan tâm đến việc đăng ký mua căn hộ cũng như thuê diện tích thương mại của tòa nhà, Công ty sẽ khởi công xây dựng trong quý III/2012 bằng vốn tự có và bán hàng trong quý IV/2012. Công ty chỉ vay ngân hàng tối đa 200 tỷ đồng. Công trình sẽ được hoàn tất trong 26 tháng.

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).



Khu Biệt Thự Sân Golf Sealinks

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.

Trong năm 2010 và 2011, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng được 05 căn. Số lượng 20 căn còn lại sẽ phân đấu bán hết trong năm 2012.

Khu Nhà Liên Kế Lũy Bán Bích

Dự án tọa lạc tại 64/7 Lũy Bán Bích, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 3.200 m².

Trước đây, Công ty có kế hoạch xây dựng một cao ốc căn hộ với quy mô 18 tầng tại đây. Tuy nhiên do có sự điều chỉnh diện tích (giải tỏa ranh giới kênh), nên Hội đồng Quản trị quyết định đầu tư xây dựng nhà liên kế 3-4 tầng (khoảng 26 căn có diện tích đất từ 72 đến 128 m2/căn) thay cho chủ trương ban đầu. Việc xây dựng nhà liên kế ở khu vực quận Tân Phú sẽ giúp cho khách hàng có thêm sự chọn lựa, đồng thời giúp Công ty rút ngắn thời gian thu hồi vốn.

Công ty đang tiến hành xin Giấy phép xây dựng và dự kiến sẽ khởi công trong năm 2012.

Khu Dân Cư Trường Mỹ Tại Thị Trấn Cần Giuộc, Tỉnh Long An

Khu dân cư Trường Mỹ (thị trấn Cần Giuộc, tỉnh Long An) là dự án nằm trong Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thị trấn Cần Giuộc, tỉnh Long An đến năm 2025.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Long, địa chỉ: số 606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Giấy chứng nhận ĐKKD số: 0310509830, do Sở Kế hoạch Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Được sự chấp thuận của Đại hội đồng Cổ đông, Công ty Cổ phần An Phú sẽ hợp tác với Công ty Cổ phần Kim Long trên diện tích 20 ha của dự án (tổng diện tích dự án: khoảng 94 ha). Phương án hợp tác: theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh. Công ty cổ phần An Phú sẽ tham gia sau khi đối tác Kim Long hoàn thành giai đoạn đền bù và giải phóng mặt bằng.

Tỷ lệ góp vốn: dự kiến An Phú 49%, Kim Long 51%.





### Khu Đô Thị An Phú Hưng

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: 9.118 tỷ VND

Chi phí đền bù giải tỏa: 3.938 tỷ VND

Chi phí xây dựng hạ tầng: 5.180 tỷ 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:

- Đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án qua việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ để nâng vốn điều lệ lên 1.570,47 tỷ đồng.
- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 của dự án đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc thông qua, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.
- Tập đoàn quy hoạch HOK (Hong Kong) đã gửi đề xuất chi tiết cho phần việc triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 cho dự án.
- 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.
- Đã hoàn thành cơ bản công tác kê biên đất, nhà cửa và tài sản thuộc diện đền bù tại dự án.

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 Regency Park

Tọa lạc tại Liên tỉnh lộ 25B, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 15.541,3 m<sup>2</sup>.

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 trong năm 2012.

Dự án Regency Park được thực hiện với quy mô là 4 khối nhà 25 tầng, với đầy đủ tiện ích như: hồ bơi, câu lạc bộ, sân tennis, phòng tập thể dục...



PHẦN 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Bảng Cân Đối Kế Toán (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                        | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | 31/12/2011             | 01/01/2011             |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| TÀI SẢN                                                         |            |             |                        |                        |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100=110 + 120 + 130 + 140 + 150) | <b>100</b> |             | <b>829.284.584.025</b> | <b>567.854.213.775</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                    | <b>110</b> |             | <b>3.765.742.177</b>   | <b>1.005.661.105</b>   |
| 1. Tiền                                                         | 111        | 03          | 3.765.742.177          | 1.005.661.105          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                                   | 112        |             |                        |                        |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                  | <b>120</b> | <b>04</b>   | <b>190.000.144.700</b> | <b>1.936.855.400</b>   |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                                              | 121        |             | 190.000.242.581        | 3.830.298.594          |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)                        | 129        |             | (97.881)               | (1.893.443.194)        |
| <b>III. Các khoản phải thu</b>                                  | <b>130</b> |             | <b>252.078.722.877</b> | <b>254.218.781.178</b> |
| 1. Phải thu của khách hàng                                      | 131        |             | 186.479.863.521        | 231.296.012.107        |
| 2. Trả trước cho người bán                                      | 132        |             | 4.120.670.140          | 1.858.276.152          |
| 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          | 61.478.189.216         | 21.064.492.919         |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)             | 139        |             |                        |                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                         | <b>140</b> |             | <b>369.009.522.243</b> | <b>300.766.882.843</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                                 | 141        | 06          | 369.009.522.243        | 300.766.882.843        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                           | 149        |             |                        |                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                                 | <b>150</b> |             | <b>14.430.452.028</b>  | <b>9.926.033.249</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                                   | 151        |             | 79.070.558             | 431.039.438            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                      | 152        |             | 12.865.715.469         | 7.282.387.476          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                     | 154        |             |                        |                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                        | 158        | 07          | 1.485.666.001          | 2.212.606.335          |

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                      | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | 31/12/2011               | 01/01/2011               |
|---------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| TÀI SẢN                                                       |            |             |                          |                          |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200 = 210 + 220 +240 +250 +260) | <b>200</b> |             | <b>351.957.677.870</b>   | <b>650.648.374.953</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                          | <b>210</b> |             | <b>39.210.000.000</b>    | <b>39.210.000.000</b>    |
| 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           | 39.210.000.000           |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)                      | 219        |             |                          |                          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                    | <b>220</b> |             | <b>397.677.870</b>       | <b>887.050.813</b>       |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                   | 221        | 09          | 282.850.975              | 511.818.522              |
| Nguyên giá                                                    | 222        |             | 1.849.943.034            | 2.095.914.320            |
| Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                    | 223        |             | (1.567.092.059)          | (1.584.095.798)          |
| 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          | 114.826.895              | 375.232.291              |
| Nguyên giá                                                    | 228        |             | 592.976.160              | 578.605.160              |
| Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                    | 229        |             | (478.149.265)            | (203.372.869)            |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                            | 230        |             |                          |                          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                               | <b>240</b> |             |                          |                          |
| Nguyên giá                                                    | 241        |             |                          |                          |
| Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                    | 242        |             |                          |                          |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>                 | <b>250</b> | <b>11</b>   | <b>312.350.000.000</b>   | <b>610.551.324.140</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                                     | 251        |             |                          | 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        |             | 1.850.000.000            |                          |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)                       | 259        |             |                          |                          |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                                | <b>260</b> |             |                          |                          |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                                  | 261        |             |                          |                          |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                             | 262        |             |                          |                          |
| 3. Tài sản dài hạn khác                                       | 268        |             |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>                    | <b>270</b> |             | <b>1.181.242.261.895</b> | <b>1.218.502.588.728</b> |



Bảng Cân Đối Kế Toán (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                            | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | 31/12/2011             | 01/01/2011             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| NGUỒN VỐN                                           |            |             |                        |                        |
| <b>A . NỢ PHẢI TRẢ</b><br>(300 = 310 + 320)         | <b>300</b> |             | <b>276.727.332.693</b> | <b>351.002.768.389</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>191.965.149.119</b> | <b>289.535.995.601</b> |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                               | 311        | 12          | 105.225.929.000        | 214.842.670.980        |
| 2. Phải trả cho người bán                           | 312        |             |                        |                        |
| 3. Người mua trả tiền trước                         | 313        |             | 47.275.023             |                        |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 314        | 13          | 10.301.873.827         | 3.566.221.605          |
| 5. Phải trả người lao động                          | 315        |             |                        | 467.902.000            |
| 6. Chi phí phải trả                                 | 316        | 14          | 323.562.698            |                        |
| 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        | 15          | 75.970.902.947         | 70.584.829.837         |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 320        |             |                        |                        |
| 11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi                     | 323        |             | 95.605.624             | 74.371.179             |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>84.762.183.574</b>  | <b>61.466.772.788</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331        |             |                        |                        |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ                          | 332        |             |                        |                        |
| 3. Phải trả dài hạn khác                            | 333        | 16          | 1.850.000.000          |                        |
| 4. Vay và nợ dài hạn                                | 334        | 17          | 82.892.183.574         | 61.466.772.788         |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 335        |             |                        |                        |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm                    | 336        |             | 20.000.000             |                        |
| 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 | 31/12/2011               | 01/01/2011               |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| NGUỒN VỐN                                     |            |             |                          |                          |
| <b>B . VỐN CHỦ SỞ HỮU</b><br>(400 = 410 +430) | <b>400</b> |             | <b>904.514.929.202</b>   | <b>867.499.820.339</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>410</b> | 18          | <b>904.514.929.202</b>   | <b>867.499.820.339</b>   |
| 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        |             | (16.169.124)             | (688.415)                |
| 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            | 6.339.582.964            |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 419        |             |                          |                          |
| 10. Lợi nhuận chưa phân phối                  | 420        |             | 46.103.775.280           | 9.073.185.708            |
| 11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản          | 421        |             |                          |                          |
| 12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp           | 422        |             |                          |                          |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             |                          |                          |
| 1. Nguồn kinh phí                             | 432        |             |                          |                          |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ          | 433        |             |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>  | <b>440</b> |             | <b>1.181.242.261.895</b> | <b>1.218.502.588.728</b> |

Các Chỉ Tiêu Ngoài Bảng Cân Đối Kế Toán

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                       | THUYẾT MINH | 31/12/2011 | 01/01/2011 |
|------------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| 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                                            |             | 1.219,55   | 1.217,09   |
| 6. Dự toán chi hoạt động                       |             |            |            |

Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Năm 2011

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                     | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | NĂM 2011        | NĂM 2010        |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 01    | 19          | 325.128.763.909 | 506.101.012.703 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                              | 03    | 20          |                 |                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)            | 10    | 21          | 325.128.763.909 | 506.101.012.703 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                          | 11    | 22          | 318.842.162.268 | 475.515.157.119 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)              | 20    |             | 6.286.601.641   | 30.585.855.584  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                             | 21    | 23          | 69.813.129.567  | 36.144.231.520  |
| 7. Chi phí tài chính                                                         | 22    | 24          | 32.656.681.786  | 38.825.703.008  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                    | 23    |             | 31.824.617.288  | 28.244.425.385  |
| 8. Chi phí bán hàng                                                          | 24    |             | 1.648.249.308   | 3.271.653.814   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                              | 25    |             | 13.320.894.449  | 12.470.754.158  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 +25)} | 30    |             | 28.473.905.665  | 12.161.976.124  |
| 11. Thu nhập khác                                                            | 31    |             | 21.590.300.331  | 647.679.169     |
| 12. Chi phí khác                                                             | 32    |             | 6.290.111       |                 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                            | 40    |             | 21.584.010.220  | 647.679.169     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                         | 50    |             | 50.057.915.885  | 12.809.655.293  |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                             | 51    | 25          | 12.667.326.313  | 3.736.835.901   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại                                           | 52    |             |                 |                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)              | 60    |             | 37.390.589.572  | 9.072.819.392   |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)                                             | 70    |             | 456             | 111             |

Báo Cáo Lưu Chuyển Tiền Tệ (Theo Phương Pháp Trực Tiếp)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                   | MÃ SỐ | NĂM 2011            | NĂM 2010          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|-------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh                                                 |       |                     |                   |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 01    | 464.883.754.666     | 670.044.973.964   |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 02    | (41.172.310.743)    | (65.841.006.698)  |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                                         | 03    | (3.295.025.375)     | (1.778.629.450)   |
| 4. Tiền chi trả lãi vay                                                                    | 04    | (31.253.546.257)    | (27.805.660.336)  |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                                                 | 05    | (4.809.001.313)     | (5.699.828.338)   |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 06    | 11.881.047.294      | 16.342.378.473    |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                  | 07    | (123.593.302.549)   | (102.844.567.106) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 20    | 272.641.615.723     | 482.417.660.509   |
| 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    |                     |                   |
| 2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác                             | 22    | 25.464.000          | 6.950.000         |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác                                       | 23    | (2.488.800.000.000) | (7.770.000.000)   |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24    | 2.298.800.000.000   | 2.938.136.630     |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.                                                | 25    |                     |                   |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.                                     | 26    | 300.000.000.000     |                   |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27    | 25.779.026.519      | 146.759.304       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30    | 135.804.490.519     | 4.678.154.066     |
| 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    |                     |                   |
| 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    | 89.540.000.000      | 66.626.342.220    |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                 | 34    | (495.112.682.980)   | (527.608.419.720) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                                          | 35    |                     |                   |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36    | (115.650.000)       | (18.143.061.560)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    | (405.688.332.980)   | (479.125.139.060) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                                             | 50    | 2.757.773.262       | (1.385.632.617)   |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                            | 60    | 1.005.661.105       | 2.391.331.082     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61    | 2.307.810           | (37.360)          |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                           | 70    | 3.765.742.177       | 1.005.661.105     |





# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011

## 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 10 ngày 23 tháng 09 năm 2011, Công ty có vốn điều lệ là 820.474.830.000 (Tám trăm hai mươi tỷ bốn trăm bảy mươi bốn triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng chẵn).

**Trụ sở chính: P1403 Lầu 14 Centec Tower, 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:

- 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 - nông 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 đâu. 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 đâu. Chi tiết: Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).

## 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.

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 xoá 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:

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Phương tiện vận tải       | 06 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 05 năm |
| Phần mềm quản lý          | 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 chỉ 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

|                                                      | 31/12/2011                     | 01/01/2011                     |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <strong>Tiền mặt</strong>                            | <strong>123.030.764</strong>   | <strong>97.351.342</strong>    |
| Tiền mặt VND                                         | 123.030.764                    | 97.351.342                     |
| Tiền mặt ngoại tệ-USD                                |                                |                                |
| <strong>Tiền gửi ngân hàng</strong>                  | <strong>3.642.711.413</strong> | <strong>908.309.763</strong>   |
| <strong>Tiền gửi VND</strong>                        | <strong>3.617.310.626</strong> | <strong>885.267.815</strong>   |
| Ngân hàng TMCP XNK - Tp.HCM                          | 1.064.993                      | 420.682                        |
| Ngân hàng TMCP XNK - Quận 10                         | 25.484.113                     |                                |
| Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tp.HCM   | 1.018.520.614                  | 651.339.481                    |
| Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Tây | 1.461.813                      | 22.611.688                     |
| Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Bình Tân              | 64.211.643                     | 210.895.964                    |
| Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Bình Tây              | 475.571.710                    |                                |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn                               | 2.029.443.400                  |                                |
| Ngân hàng VP - Chi nhánh Sài Gòn                     | 1.552.340                      |                                |
| <strong>Tiền gửi ngoại tệ</strong>                   | <strong>25.400.787</strong>    | <strong>23.041.948</strong>    |
| Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tp.HCM   | 25.400.787                     | 23.041.948                     |
| <strong>Tiền đang chuyển</strong>                    |                                |                                |
| <strong>Cộng</strong>                                | <strong>3.765.742.177</strong> | <strong>1.005.661.105</strong> |

4. Các Khoản Đầu Tư Tài Chính Ngắn Hạn

Đơn vị tính: đồng

|                                       | 31/12/2011                       | 01/01/2011                     |
|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Chứng khoán đầu tư ngắn hạn           | 242.581                          | 3.830.298.594                  |
| Tiền gửi có kỳ hạn                    | 190.000.000.000                  |                                |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn                | 190.000.000.000                  |                                |
| Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*) | (97.881)                         | (1.893.443.194)                |
| <strong>Cộng</strong>                 | <strong>190.000.144.700</strong> | <strong>1.936.855.400</strong> |

5. Các Khoản Phải Thu Ngắn Hạn Khác

Đơn vị tính: VND

|                                                      | 31/12/2011                      | 01/01/2011                      |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Phải thu về cổ phần hoá                              |                                 |                                 |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia            |                                 |                                 |
| Phải thu người lao động                              |                                 |                                 |
| Phải thu khác                                        | 61.478.189.216                  | 21.064.492.919                  |
| Ban bồi thường dự án An Phú Hưng                     | 43.781.609.000                  | 13.276.509.000                  |
| Công ty CP Rạng Đông                                 | 2.202.319.977                   |                                 |
| Công ty Cp Đầu tư Xây dựng số 01                     | 804.119.731                     | 1.359.734.366                   |
| Công ty TNHH XD Hoàn Thiện                           | 2.435.512.000                   | 2.435.512.000                   |
| Công ty TNHH Kỹ thuật điện HTD                       | 6.924.416.049                   | 2.043.276.329                   |
| Công ty TNHH Tư vấn DP                               | 2.057.280.000                   |                                 |
| Trích trước lãi tiền gửi có kỳ hạn - NH TMCP Sài Gòn | 1.753.888.889                   |                                 |
| Khác                                                 | 1.519.043.570                   | 1.949.461.224                   |
| <strong>Cộng</strong>                                | <strong>61.478.189.216</strong> | <strong>21.064.492.919</strong> |

6. Hàng Tồn Kho

Đơn vị tính: VND

|                                            | 31/12/2011                       | 01/01/2011                       |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Hàng mua đang đi đường                     |                                  |                                  |
| Nguyên liệu, vật liệu                      |                                  |                                  |
| Công cụ, dụng cụ                           |                                  |                                  |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang       | 368.534.339.697                  | 300.291.700.297                  |
| Thành phẩm                                 |                                  |                                  |
| Hàng hóa                                   | 475.182.546                      | 475.182.546                      |
| Hàng gửi đi bán                            |                                  |                                  |
| Hàng hóa kho bảo thuế                      |                                  |                                  |
| Hàng hóa bất động sản                      |                                  |                                  |
| <strong>Cộng giá gốc hàng tồn kho</strong> | <strong>369.009.522.243</strong> | <strong>300.766.882.843</strong> |



### 7. Tài sản ngắn hạn khác

|                          | 31/12/2011    | 01/01/2011    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Tạm ứng                  | 1.485.666.001 | 1.953.980.125 |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn |               | 258.626.210   |
| Cộng                     | 1.485.666.001 | 2.212.606.335 |

### 8. Phải thu dài hạn khác

|                            | 31/12/2011     | 01/01/2011     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An | 39.210.000.000 | 39.210.000.000 |
| Cộng                       | 39.210.000.000 | 39.210.000.000 |

### 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 TSCĐ vô hình            |                   |                  |             |
| Số dư đầu năm                         |                   | 578.605.160      | 578.605.160 |
| Số tăng trong năm                     |                   | 14.371.000       | 14.371.000  |
| Mua trong năm                         |                   | 14.371.000       | 14.371.000  |
| Số giảm trong năm                     |                   |                  |             |
| Thanh lý, nhượng bán                  |                   |                  |             |
| Số dư cuối năm                        |                   | 592.976.160      | 592.976.160 |
| II. Giá trị hao mòn lũy kế            |                   |                  |             |
| Số dư đầu năm                         |                   | 203.372.869      | 203.372.869 |
| Khấu hao trong năm                    |                   | 274.776.396      | 274.776.396 |
| Giảm trong kỳ                         |                   |                  |             |
| Số dư cuối năm                        |                   | 478.149.265      | 478.149.265 |
| III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình |                   |                  |             |
| Tại ngày đầu năm                      |                   | 375.232.291      | 375.232.291 |
| Tại ngày cuối năm                     |                   | 114.826.895      | 114.826.895 |

### 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 | TSCĐ 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                 |                       |                  |                     | 52.360.000       |           | 52.360.000    |
| - Mua trong năm                   |                       |                  |                     | 52.360.000       |           | 52.360.000    |
| - Tặng khác                       |                       |                  |                     |                  |           |               |
| Số giảm trong năm                 |                       |                  | 298.331.286         |                  |           | 298.331.286   |
| - Thanh lý, nhượng bán            |                       |                  | 298.331.286         |                  |           | 298.331.286   |
| Số dư cuối năm                    |                       |                  | 954.167.168         | 895.775.866      |           | 1.849.943.034 |
| Giá trị hao mòn lũy kế            |                       |                  |                     |                  |           |               |
| Số dư đầu năm                     |                       |                  | 941.462.624         | 642.633.174      |           | 1.584.095.798 |
| Số tăng trong năm                 |                       |                  | 174.204.744         | 100.832.692      |           | 275.037.436   |
| - Khấu hao trong năm              |                       |                  | 174.204.744         | 100.832.692      |           | 275.037.436   |
| - Tặng khác                       |                       |                  |                     |                  |           |               |
| Số giảm trong năm                 |                       |                  | 292.041.175         |                  |           | 292.041.175   |
| - Thanh lý, nhượng bán            |                       |                  | 292.041.175         |                  |           | 292.041.175   |
| Số dư cuối năm                    |                       |                  | 823.626.193         | 743.465.866      |           | 1.567.092.059 |
| Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình |                       |                  |                     |                  |           |               |
| 1. Tại ngày đầu năm               |                       |                  | 311.035.830         | 200.782.692      |           | 511.818.522   |
| 2. Tại ngày cuối năm              |                       |                  | 130.540.975         | 152.310.000      |           | 282.850.975   |

### 11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

|                                                      | 31/12/2011      | 01/01/2011      |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Đầu tư vào công ty con (Công ty CP BĐS Phú Vinh) (1) |                 | 300.051.324.140 |
| Đầu tư vào công ty liên kết                          | 310.500.000.000 | 310.500.000.000 |
| + Công ty CP ĐTXD Phú Mỹ An                          | 62.500.000.000  | 62.500.000.000  |
| + Công ty CP Phú An Thạnh (2)                        | 149.000.000.000 | 149.000.000.000 |
| + Công ty CP Đông Phương Hồng (3)                    | 99.000.000.000  | 99.000.000.000  |
| Đầu tư dài hạn khác                                  | 1.850.000.000   |                 |
| + Công ty CP Hoa Thương (4)                          | 1.850.000.000   |                 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn                     |                 |                 |
| Cộng                                                 | 312.350.000.000 | 610.551.324.140 |

(1): 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.

(2): 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.

(3): 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.

(4): Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 25 tháng 10 năm 2011 giữa Công ty Cổ phần An Phú và ông Võ Thành Hùng, Công ty mua lại 500.000 cổ phần của ông Võ Thành Hùng tại Công ty Cổ phần Hoa Thương với giá là 5.000.000.000 đồng. Tính đến thời điểm 31/12/2011, số cổ phần thực hữu của Công ty Cổ phần An Phú tại Công ty Cổ phần Hoa Thương là 185.000 cổ phần.

### 12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

|                                  | 31/12/2011      | 01/01/2011      |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM   | 103.042.838.000 | 188.937.692.980 |
| + VND                            | 103.042.838.000 | 188.937.692.980 |
| NH Ngoại Thương VN - CN Bình Tây | 2.183.091.000   | 23.804.978.000  |
| + VND                            | 2.183.091.000   | 23.804.978.000  |
| Công ty TNHH TM & DV Đại Minh    |                 | 2.100.000.000   |
| Cộng                             | 105.225.929.000 | 214.842.670.980 |

### 13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

|                            | 31/12/2011     | 01/01/2011    |
|----------------------------|----------------|---------------|
| 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 | 10.119.814.750 | 2.261.489.750 |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 182.059.077    | 124.462.730   |
| Cộng                       | 10.301.873.827 | 3.566.221.605 |

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. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

|                             | 31/12/2011  | 01/01/2011 |
|-----------------------------|-------------|------------|
| Trích trước chi phí lãi vay | 323.562.698 |            |
| Cộng                        | 323.562.698 |            |

### 15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

|                                        | 31/12/2011     | 01/01/2011     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Tài sản thừa chờ xử lý                 |                |                |
| Kinh phí công đoàn                     | 33.524.580     | 63.763.010     |
| Bảo hiểm xã hội                        | 53.545.307     | 7.040.071      |
| Bảo hiểm y tế                          | 15.811.900     |                |
| Bảo hiểm thất nghiệp                   |                |                |
| Phải trả về cổ phần hóa                |                |                |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn          |                |                |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác      | 75.868.021.160 | 70.514.026.756 |
| Công ty TNHH MTV An Phú                | 60.957.573.809 | 46.810.172.667 |
| Đặt cọc thuê căn hộ dự án An Phú Plaza | 2.970.842.850  | 3.456.679.250  |
| Thu theo tiến độ dự án An Phú Plaza    | 10.671.501.357 | 6.028.575.766  |
| Tiền cổ tức 2009                       | 104.099.600    | 219.749.600    |
| Khác                                   | 1.164.003.544  | 13.998.849.473 |
| Cộng                                   | 75.970.902.947 | 70.584.829.837 |



16. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

|                                                   | 31/12/2011    | 01/01/2011 |
|---------------------------------------------------|---------------|------------|
| Ông Võ Thành Hùng (Mua cổ phần Cty CP Hoa Thương) | 1.850.000.000 |            |
| Cộng                                              | 1.850.000.000 |            |

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

|                            | Vốn đầu tư của CSH | Thặng dư vốn cổ phần |  | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận chưa phân phối |
|----------------------------|--------------------|----------------------|--|----------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm trước        | 820.474.830.000    | 27.625.000.000       |  | (791.051.821)              | 3.987.910.082         | 3.795.029.830          | 21.359.919.450           |
| Tăng vốn trong năm trước   |                    |                      |  |                            |                       |                        |                          |
| Lãi trong năm trước        |                    |                      |  |                            |                       |                        | 9.072.819.392            |
| Tăng do trích từ lợi nhuận |                    |                      |  |                            |                       |                        |                          |
| Tăng khác                  |                    |                      |  | 791.051.821                |                       |                        | 1.455.446.866            |
| Giảm vốn trong năm trước   |                    |                      |  |                            |                       |                        |                          |
| Lỗ trong năm trước         |                    |                      |  |                            |                       |                        |                          |
| Chia cổ tức                |                    |                      |  |                            |                       |                        | (18.362.811.160)         |
| Trích lập quỹ              |                    |                      |  |                            |                       | 4.000.000.000          | (4.452.188.840)          |
| Giảm khác                  |                    |                      |  | (688.415)                  |                       | (1.455.446.866)        |                          |
| Số dư cuối năm trước       | 820.474.830.000    | 27.625.000.000       |  | (688.415)                  | 3.987.910.082         | 6.339.582.964          | 9.073.185.708            |
| Tăng vốn trong năm nay     |                    |                      |  |                            |                       |                        |                          |
| Lãi trong năm nay          |                    |                      |  |                            |                       |                        | 37.390.589.572           |
| Tăng do trích từ lợi nhuận |                    |                      |  |                            |                       |                        |                          |
| Tăng khác                  |                    |                      |  |                            |                       |                        |                          |
| Giảm vốn trong năm nay     |                    |                      |  |                            |                       |                        |                          |
| Lỗ trong năm nay           |                    |                      |  |                            |                       |                        |                          |
| Chia cổ tức                |                    |                      |  |                            |                       |                        |                          |
| Trích lập quỹ              |                    |                      |  |                            |                       |                        | (360.000.000)            |
| Giảm khác                  |                    |                      |  | (15.480.709)               |                       |                        |                          |
| Số dư cuối năm nay         | 820.474.830.000    | 27.625.000.000       |  | (16.169.124)               | 3.987.910.082         | 6.339.582.964          | 46.103.775.280           |

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           | 383.088.000.000 | 46,69 | 569.600.000.000 | 69,42 |
| Do thể nhân nắm giữ            | 345.814.360.000 | 42,15 | 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 | 820.474.830.000 |
| Vốn góp tăng trong năm    |                 |                 |
| Vốn góp giảm trong năm    |                 |                 |
| Vốn góp cuối năm          | 820.474.830.000 | 820.474.830.000 |

d) Cổ phiếu (Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ/CP)

|                                        | 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                        |            |            |

e) 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  | 6.339.582.964  |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu |                |                |
| Cộng                          | 10.327.493.046 | 10.327.493.046 |

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

Đơn vị tính: VND

|                             | NĂM 2011        | NĂM 2010        |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Doanh thu bán hàng          | 302.309.699.214 | 447.218.159.162 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ  | 1.189.017.759   | 5.988.720.966   |
| Doanh thu kinh doanh địa ốc | 21.630.046.936  | 52.894.132.575  |
| Cộng                        | 325.128.763.909 | 506.101.012.703 |

20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

Đơn vị tính: VND

|                                            | NĂM 2011 | NĂM 2010 |
|--------------------------------------------|----------|----------|
| Chiết khấu thương mại                      |          |          |
| Giảm giá hàng bán                          |          |          |
| Hàng bán bị trả lại                        |          |          |
| Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp) |          |          |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                     |          |          |
| Thuế xuất khẩu                             |          |          |
| Cộng                                       |          |          |

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

Đơn vị tính: VND

|                                    | NĂM 2011        | NĂM 2010        |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa | 302.309.699.214 | 447.218.159.162 |
| Doanh thu thuần dịch vụ            | 1.189.017.759   | 5.988.720.966   |
| Doanh thu kinh doanh địa ốc        | 21.630.046.936  | 52.894.132.575  |
| Cộng                               | 325.128.763.909 | 506.101.012.703 |



22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Đơn vị tính: VND

|                                             | NĂM 2011        | NĂM 2010        |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                 | 297.910.516.653 | 433.061.281.905 |
| Giá vốn của thành phẩm, dịch vụ đã cung cấp |                 | 1.583.296.821   |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư      | 20.931.645.615  | 40.870.578.393  |
| Hao hụt, mất mát hàng tồn kho               |                 |                 |
| Các khoản chi phí vượt mức bình thường      |                 |                 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho              |                 |                 |
| Cộng                                        | 318.842.162.268 | 475.515.157.119 |

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

|                                                     | NĂM 2011       | NĂM 2010       |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                          | 36.158.701.899 | 6.322.457.878  |
| Hoạt động đầu tư tài chính (mua bán chứng khoán...) |                | 1.421.407.080  |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                         | 139.742.900    |                |
| Lãi bán ngoại tệ                                    |                |                |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                  |                | 1.233.380      |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện                |                |                |
| Lãi bán hàng trả chậm                               | 33.514.684.768 | 28.399.133.182 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                  |                |                |
| Cộng                                                | 69.813.129.567 | 36.144.231.520 |

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

|                                                   | NĂM 2011        | NĂM 2010       |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Lãi tiền vay                                      | 31.824.617.288  | 28.244.425.385 |
| Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm      |                 |                |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn | 2.722.531.233   | 65.256         |
| Phí môi giới mua bán chứng khoán                  | 2.878.578       | 7.169.202      |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                 |                 | 10.312.944.021 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện               |                 |                |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư                | (1.893.367.034) | 261.099.144    |
| Chi phí tài chính khác                            | 21.721          |                |
| Cộng                                              | 32.656.681.786  | 38.825.703.008 |

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Đơn vị tính: VND

|                                                                                                             | NĂM 2011       | NĂM 2010      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                               | 12.491.123.505 | 3.060.231.737 |
| Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | 176.202.808    | 676.604.164   |
| Cộng                                                                                                        | 12.667.326.313 | 3.736.835.901 |

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

|                               | NĂM 2011        | NĂM 2010        |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 318.842.162.268 | 475.515.157.119 |
| Chi phí nhân công             | 5.822.236.165   | 5.544.118.340   |
| Chi phí khấu hao TSCĐ         | 549.813.832     | 493.163.416     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài     | 6.474.297.564   | 9.379.631.275   |
| Chi phí bằng tiền khác        | 2.122.796.196   | 325.494.941     |
| Cộng                          | 333.811.306.025 | 491.257.565.091 |

27. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về các bên liên quan

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

| Các bên liên quan                                                                     | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ                                                    | Giá trị giao dịch (VND)      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Công ty TNHH MTV An Phú                                                               | Bên liên quan | Nhận vốn góp thực hiện An Phú Plaza                                   | 6.220.203.049                |
| Công ty TNHH MTV An Phú                                                               | Bên liên quan | Vay ngân hàng VCB HCM nhập vốn góp thực hiện An Phú Plaza             | 4.561.355.190                |
| Công ty TNHH MTV An Phú                                                               |               | Chi phí lãi vay ngân hàng VCB HCM nhập vốn góp thực hiện An Phú Plaza | 4.189.868.935                |
| Công ty CPĐT XD Phú Mỹ An                                                             | Bên liên quan | Lãi cho vay năm 2011                                                  | 7.325.107.640                |
| Công ty CP BĐS Phú Vinh                                                               | Công ty con   | Chuyển nhượng cổ phần                                                 | 300.051.324.140              |
| Công ty CP BĐS Phú Vinh                                                               | Công ty con   | Nhận tiền vay                                                         | 340.000.000                  |
| Công ty CP BĐS Phú Vinh                                                               | Công ty con   | Trả lãi vay                                                           | 34.292.778                   |
| Cho đến ngày 31/12/2011, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau |               |                                                                       |                              |
| Các bên liên quan                                                                     | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ                                                    | Giá trị khoản phải thu (VND) |
| Công ty CPĐT XD Phú Mỹ An                                                             | Bên liên quan | Cho vay dài hạn                                                       | 39.210.000.000               |
| Công ty CPĐT XD Phú Mỹ An                                                             | Bên liên quan | Lãi cho vay                                                           | 22.737.926.184               |
| Các bên liên quan                                                                     | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ                                                    | Giá trị khoản phải trả (VND) |
| Công ty TNHH MTV An Phú                                                               | Bên liên quan | Nhận vốn góp thực hiện An Phú Plaza                                   | 60.957.573.809               |

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 23 tháng 09 năm 2011, Công ty có vốn điều lệ là 820.474.830.000 tỷ đồng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, các số cổ đông đã nộp đủ vốn góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

| 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           | 355.000.000.000                          | 154.100.000.000        |
| Công ty Cổ phần Hiệp Phúc          | 355.000.000.000                          | 167.500.000.000        |
| Công ty TNHH Một thành viên An Phú | 100.000.000.000                          | 91.572.470.000         |
| Các cổ đông khác                   | 10.474.830.000                           | 407.302.360.000        |
| Tổng cộng                          | 820.474.830.000                          | 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 2010 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.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

### VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011 KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 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 2012 gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 2011 được trình bày từ trang 32 đến trang 57 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 2011, 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 2011, 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 05 tháng 03 năm 2012

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam  
Tổng Giám đốc  
  
  
**LÊ VĂN TUẤN**  
Chứng chỉ KTV số: 0479/KTV

Kiểm toán viên  
  
**TẠ QUANG LONG**  
Chứng chỉ KTV số: 0649/KTV



## PHẦN 6

## CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN







Các Công Ty Liên Quan

Tính đến thời điểm 31/12/2011, Công ty cổ phần An Phú đã 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 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%           |

Ghi chú:  
Trong các năm trước, Công ty Cổ phần An Phú có đầu tư vào một công ty con là Công ty cổ phần bất động sản Phú Vinh 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 tháng 04/2011, Công ty Cổ phần An Phú đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần bất động sản Phú Vinh cho nhà đầu tư khác và chấm dứt quyền thực hiện dự án Khu căn hộ Bình Thới tại số 220 Bình Thới, phường 14, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.



Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng 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 2,2 ha tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

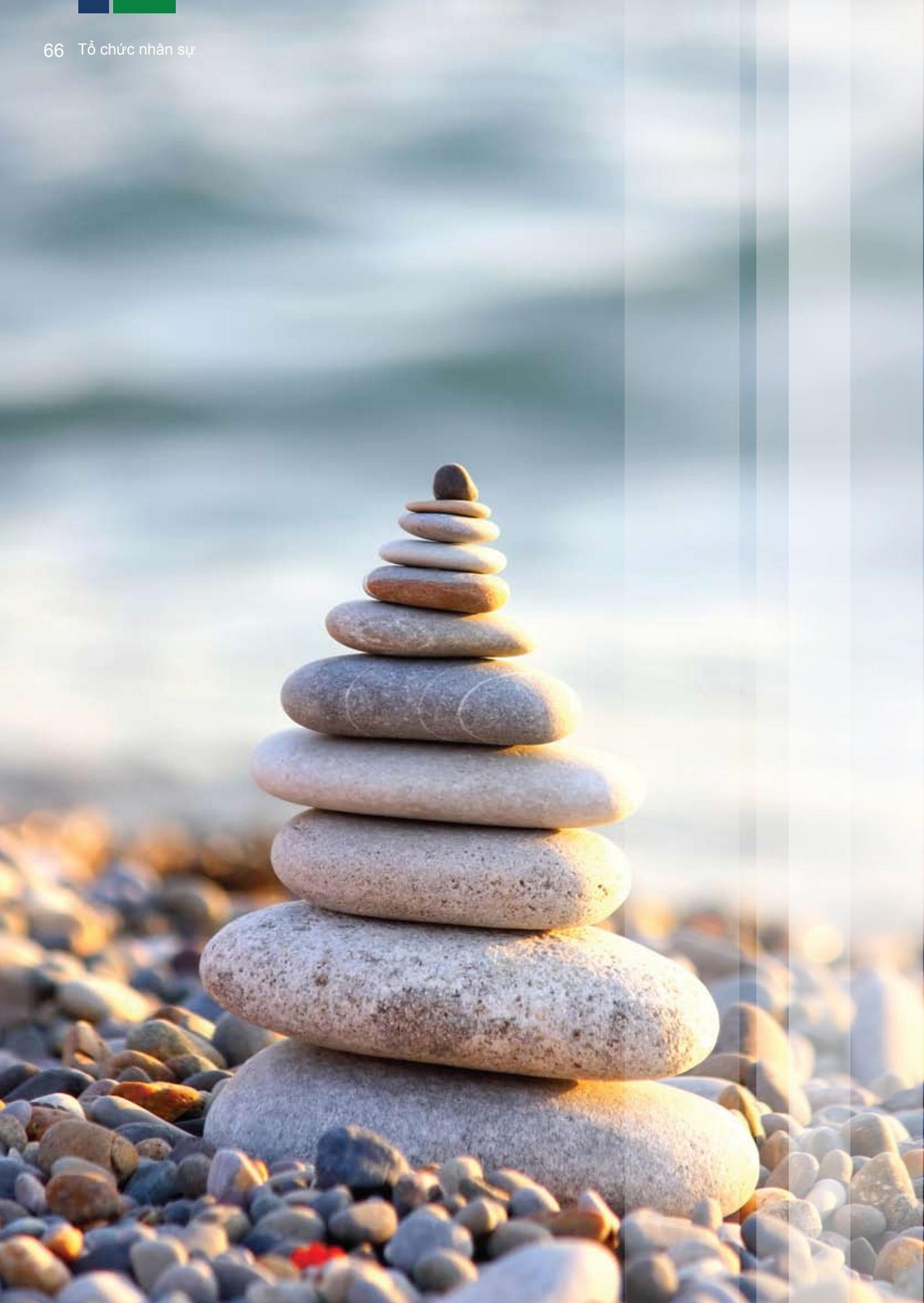


## PHẦN 7

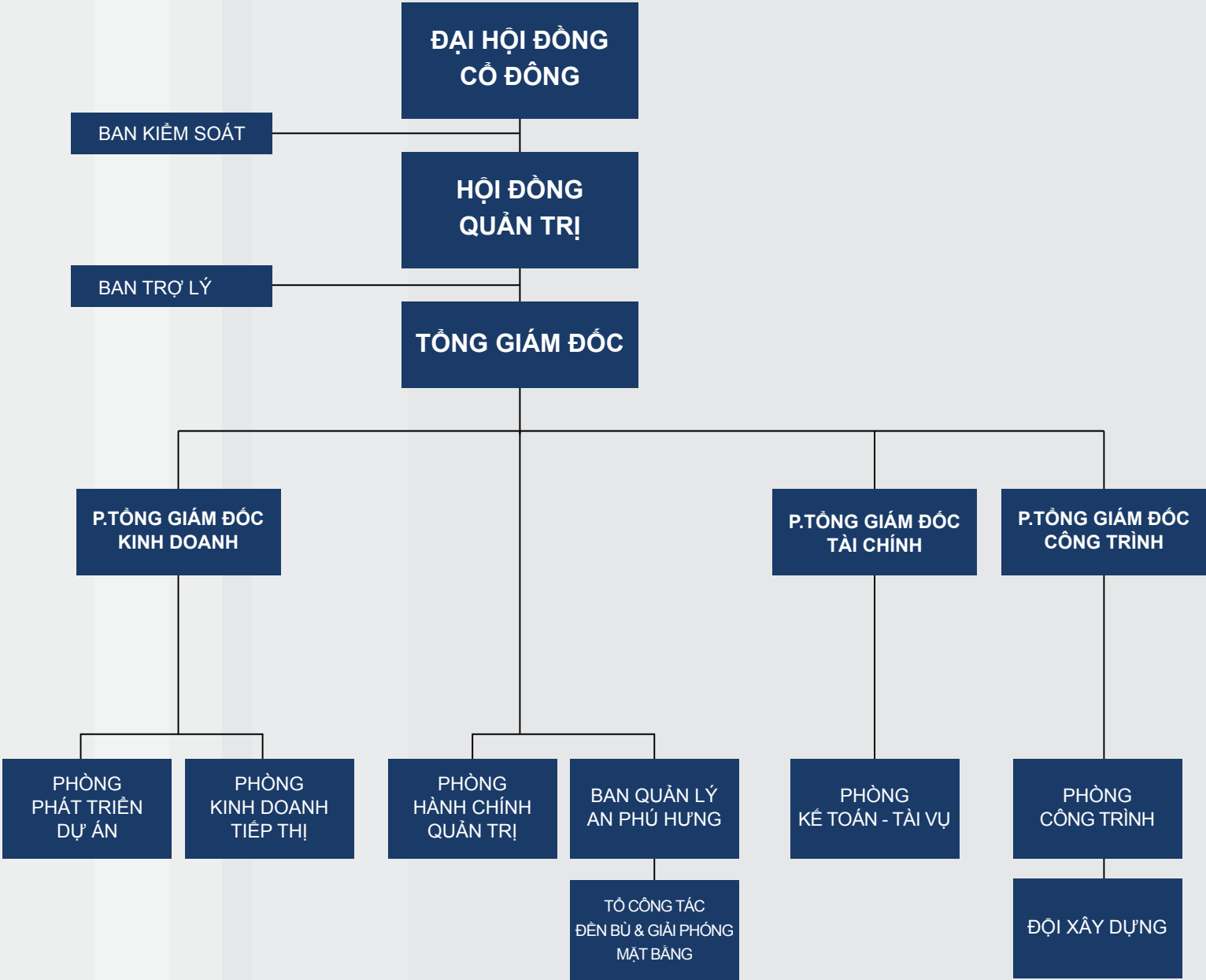
## TỔ CHỨC NHÂN SỰ







SƠ ĐỒ TỔ CHỨC





BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



**Ông Võ Thành Hùng**  
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám đốc

**Ngày sinh:** 09/06/1953  
**Số CMND:** 020413372  
**Địa chỉ thường trú:** 97/6 Trần Nảo, 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).

Ông Võ Thành Hùng được bổ nhiệm vào vị trí Tổng Giám đốc thay thế Ông Nguyễn Ngọc Thường theo Nghị quyết số 58/AP-HĐQT/NQ của Hội đồng Quản trị ngày 29/09/2011.



**Ông Dương Xuân Quốc**  
Phó Tổng Giám đốc

**Ngày sinh:** 21/09/1946  
**Số CMND:** 020014659  
**Địa chỉ thường trú:** 40A Trần Quý Cáp, phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.  
**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế.



**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

|                    | Chức vụ         | Số cổ phần<br>nắm giữ | Tỷ lệ sở hữu<br>cổ phần |
|--------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|
| Võ Thành Hùng      | Tổng giám đốc   | 215.000               | 0,26%                   |
| Dương Xuân Quốc    | P.Tổng Giám đốc | 40.000                | 0,05%                   |
| Phạm Phú Hiếu Nhơn | P.Tổng Giám đốc | 30.000                | 0,04%                   |



## PHẦN 8

## THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

Thành Viên Và Cơ Cấu Hội Đồng Quản Trị

Ông Võ Thành Hùng

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám đốc

**Ngày sinh:** 09/06/1953  
**Số CMND:** 020413372  
**Địa chỉ thường trú:** 97/6 Trần Nảo, 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).

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).

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.

Ghi chú: Ông Nguyễn Hồng Hà, nguyên là thành viên Hội đồng Quản trị trong nhiệm kỳ vừa qua. Đến tháng 09/2011, vì lý do cá nhân, Ông Nguyễn Hồng Hà có nguyện vọng không tiếp tục tham gia Hội đồng Quản trị và việc này đã được Hội đồng Quản trị phê chuẩn.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm Soát

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

Bà 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:** Thạc sỹ Tài chính (trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh)

Bà Trương Thị Hồng Châu

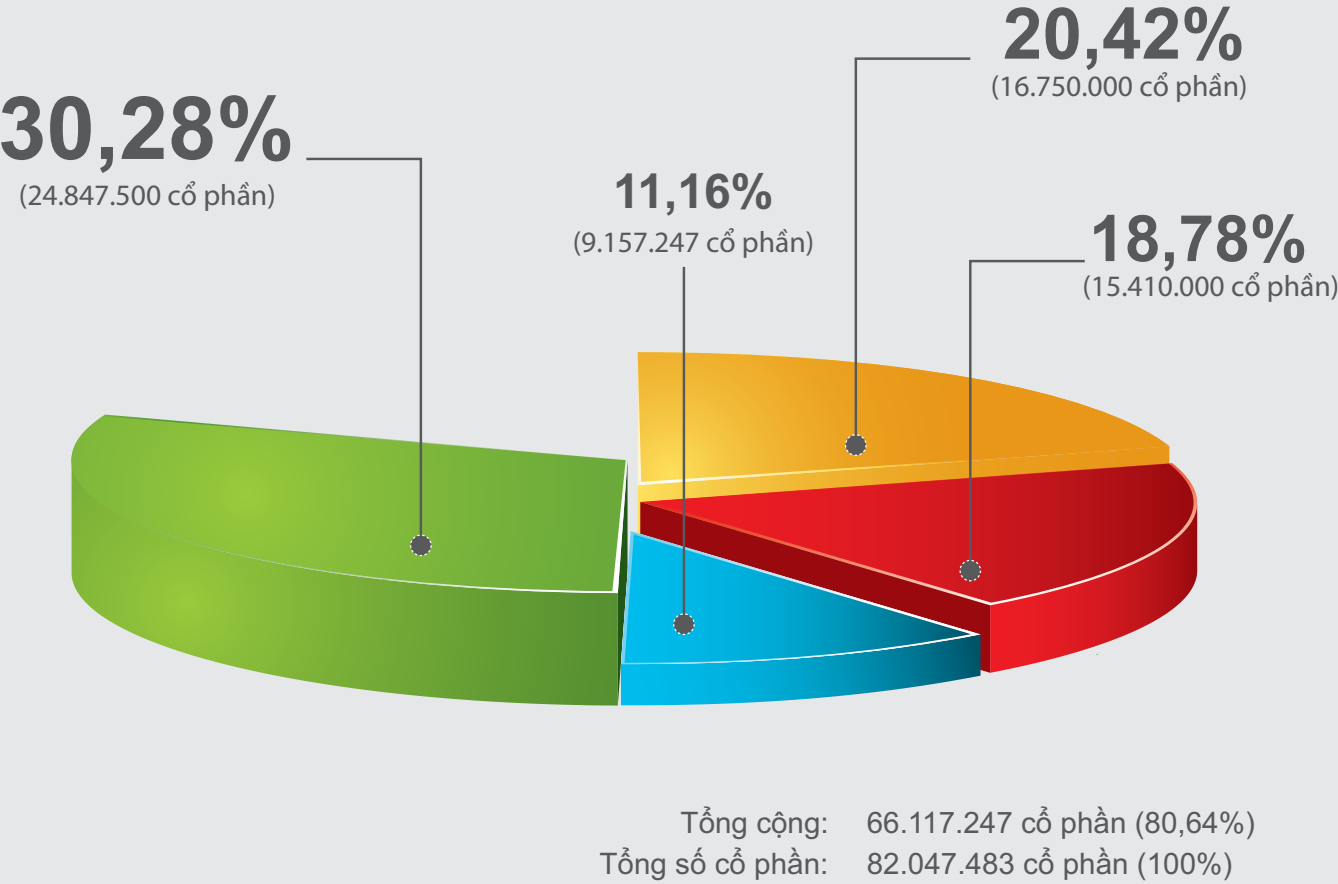
Thành viên Ban kiểm soát

**Ngày sinh:** 26/06/1981  
**Số CMND:** 023700383  
**Địa chỉ thường trú:** B8/144 Tân Nhựt, Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.  
**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Luật, cử nhân Kinh tế.



Cơ Cấu Cổ Đông Của Công Ty

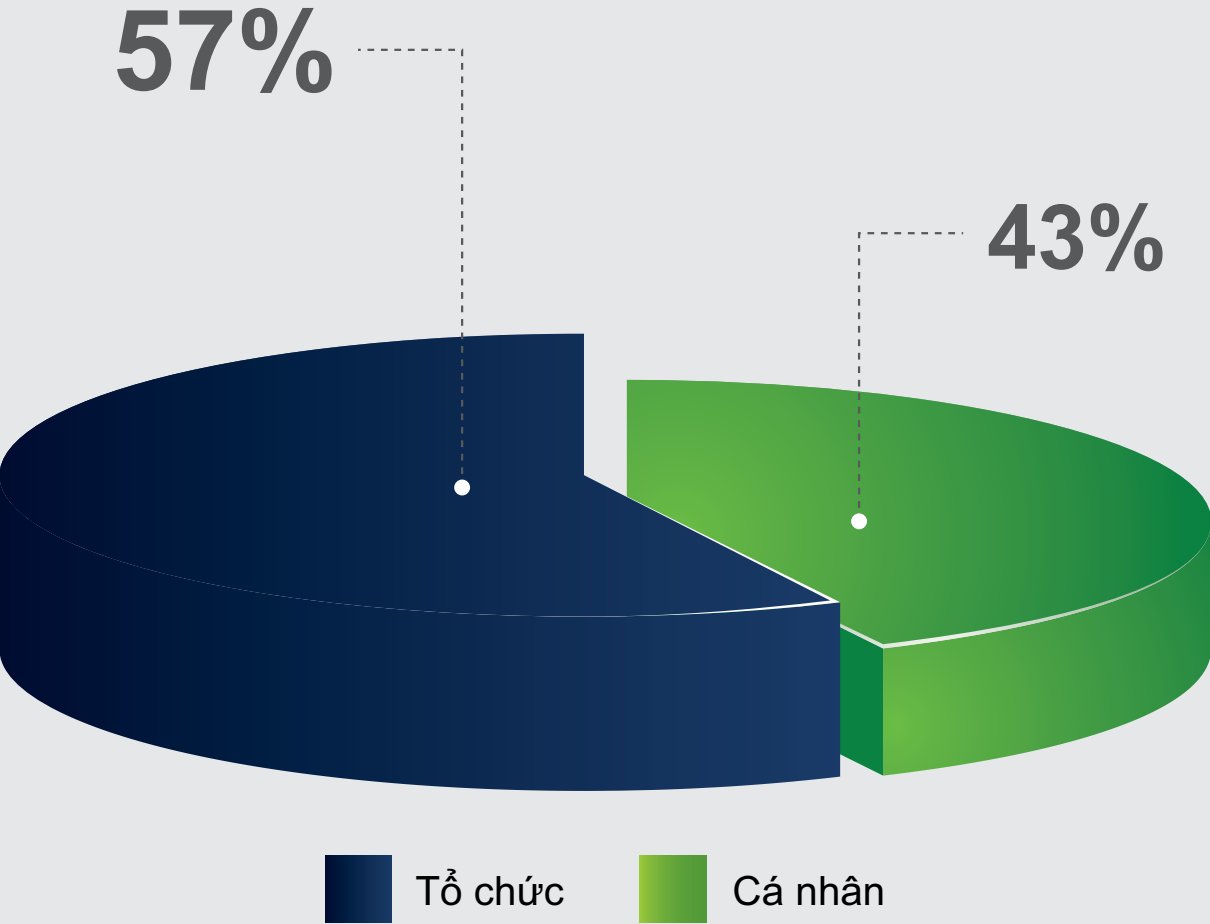
Thông Tin Về Cổ Đông Lớn



| Cổ đông                               | Địa chỉ                                                            | Số CMND/ĐKKD |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| <div></div> Lâm Trúc Nhỏ              | 85 Thạch Thị Thanh, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh | 022164468    |
| <div></div> Công ty cổ phần Hiệp Phúc | 606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh          | 4103002312   |
| <div></div> Công ty cổ phần Tân Hiệp  | 606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh          | 4103002267   |
| <div></div> Công ty TNHH MTV An Phú   | 606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh          | 4103002604   |

Cơ Cấu Cổ Đông Của Công Ty

Cơ cấu cổ đông



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2012,  
TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ,  
CHỦ TỊCH,





Dự Án Regency Park

**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