

CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2012**

NỘI DUNG

PHẦN 1. THÔNG TIN CHUNG	4
PHẦN 2. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	6
• TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2012	6
• ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	9
• ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC	10
• TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH TRONG NHỮNG NĂM TỚI	10
• QUẢN TRỊ CÔNG TY	10
PHẦN 3. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	13
• BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	13
• BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH	14
• NHỮNG TIỀN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC	15
• MỘT SỐ MỤC TIÊU TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2013	16
• GIỚI THIỆU CÁC DỰ ÁN	17
PHẦN 4. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	20
PHẦN 5. GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIÊM TOÁN	26
PHẦN 6. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN.....	48
PHẦN 7. TỔ CHỨC NHÂN SỰ	49
PHẦN 8. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY	52
• HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIÊM SOÁT	52
• THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG LỚN	54

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thưa Quý Cổ đông!

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

Tiếp tục đà suy thoái của các năm trước, năm 2012 tiếp tục là một năm đầy khó khăn cho nền kinh tế Việt Nam: sản xuất kinh doanh nội địa tăng trưởng chậm, tồn kho hàng hóa ứ đọng, tỷ lệ thất nghiệp gia tăng, hệ thống ngân hàng suy yếu, nợ xấu tăng cao; hàng loạt doanh nghiệp phá sản; phần lớn các doanh nghiệp còn trụ lại hoạt động cầm chừng, giảm bớt lao động, chấp nhận thu hẹp sản xuất, giảm doanh thu, giảm lợi nhuận...

Tuy rằng có những con số thống kê đáng khích lệ như tốc độ lạm phát giảm, tỷ giá đồng Việt Nam khá ổn định, thâm hụt thương mại giảm bớt và dự trữ ngoại tệ tăng, nhưng phải chăng những dấu hiệu được coi là tích cực này chính là dấu chỉ một nền kinh tế đang tăng trưởng chậm dần?

Tình hình thị trường bất động sản càng nghiêm trọng hơn đến nỗi các nhà hoạch định chính sách phải xem xét khả năng “giải cứu thị trường bất động sản” để cứu vãn nền kinh tế. Trong tình hình 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, giúp Công ty tồn tại và vượt qua giai đoạn khó khăn này.

Trong năm 2012, Công ty chi tập trung vào hai dự án chính là An Phú Plaza và An Phú 2. Nhờ đó, công trình An Phú Plaza đã được đưa vào sử dụng từ tháng 11/2012 và hoàn thành phần móng cọc cho dự án An Phú 2. 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 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.

Một trong những công tác quan trọng nhất mà công ty đã ráo riết tiến hành trong năm 2012 là hoàn thiện lại bộ máy tổ chức Công ty, sắp xếp nhân sự, nâng cao vai trò trách nhiệm của cán bộ quản lý, phân định chức năng nhiệm vụ của từng phòng ban, từng vị trí công việc, trẻ hóa nguồn nhân lực,... Chỉ riêng trong năm 2012, số lượng nhân sự mới được tuyển dụng chiếm gần $\frac{1}{2}$ số lượng nhân sự của Công ty hiện nay. Đây chính là lực lượng nòng cốt cho giai đoạn phát triển sau này của Công ty.

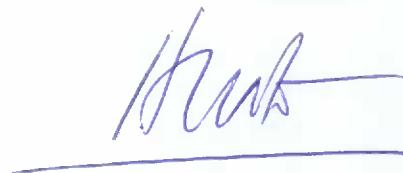
Bên cạnh đó, Công ty đã nỗ lực rà soát và cắt giảm các chi phí không hợp lý, nghiên cứu các hướng kinh doanh mới, phát triển thương hiệu và xây dựng văn hóa công ty. Tất cả đều vì mục tiêu quan trọng nhất là gia tăng giá trị cho cổ đông, nâng cao thu nhập cho người lao động và hoàn thành nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước.

Thị trường bất động sản năm 2013 sẽ tiếp tục 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.

Trân trọng kính chào!



Võ Thành Hùng,

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

PHẦN 1. THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4103002604
- Vốn điều lệ: 1.217.302.090.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 1.254.134.519.343 đồng
- Địa chỉ: Phòng 7.01, Lầu 7, An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại: (08) 3526-5835
- Số fax: (08) 3526-5834
- Website: www.anphucorp.com.vn

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

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 12), ngày 26 tháng 08 năm 2012, 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.

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Hoạt động dịch vụ trống trọt.

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.

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.

TỐ 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 ỐN 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

TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2012 KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NĂM 2012

Năm 2012, kinh tế vẫn chưa thoát khỏi khó khăn, tăng trưởng kinh tế giảm, dẫn đến hàng loạt tác động tiêu cực đến nền kinh tế. Tuy nhiên, năm 2012 vẫn được đánh giá là năm Chính phủ và các bộ ngành đã có nhiều nỗ lực trong việc kiềm chế lạm phát, đưa chỉ số giá tiêu dùng ở mức hợp lý và tái cơ cấu lại nền kinh tế. Những nỗ lực này đang dần giúp nền kinh tế lấy lại đà tăng trưởng, cho dù năm 2013 vẫn được đánh giá còn nhiều khó khăn phía trước.

Lạm phát:

Theo mục tiêu đề ra của Quốc hội, chỉ tiêu lạm phát được đặt ra dưới 10%. So với mục tiêu này, lạm phát năm 2012 đã được thực hiện rất tốt ở mức 6,81 %, thấp nhất từ năm 2007 tới nay.

Tăng trưởng kinh tế:

Năm 2012, tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam là 5,03%, thấp nhất trong một thập kỷ qua.

Cán cân thanh toán:

Cán cân tổng thể của Việt Nam năm 2012 đã biến chuyển theo hướng tích cực: từ bị thâm hụt trong 2 năm 2009 (-8,4 tỷ USD), 2010 (-1,7 tỷ USD) sang thặng dư trong năm 2011 (2,5 tỷ USD) và tiếp tục thặng dư trong các quý năm 2012 - quý I: 4,28 tỷ USD; quý II: 2,17 tỷ USD; quý III: 4,2 tỷ USD. Đây là sự chuyển dịch vị thế quan trọng, góp phần làm tăng sức mạnh tài chính quốc gia chống lại kỳ vọng về biến động tỷ giá, kỳ vọng lạm phát.

Đầu tư trực tiếp nước ngoài:

Trái ngược với xu hướng ổn định của giải ngân vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, vốn đăng ký đã có xu hướng suy giảm rõ rệt trong những năm gần đây. Trong năm 2012, tính chung cả cấp mới và tăng vốn, các nhà đầu tư nước ngoài đã đăng ký đầu tư vào Việt Nam 13,013 tỷ USD, bằng 84,7% so với cùng kỳ 2011.

Mặc dù trong năm 2012 tình hình kinh tế vĩ mô có nhiều cải thiện: lạm phát được kiềm chế, tăng trưởng khá, dự trữ ngoại hối tăng đi liền với tỷ giá USD/VND giảm 0,96% so với năm 2011. Tuy nhiên, sự ổn định này vẫn chưa bền vững vì nguy cơ tái lạm phát còn cao do nhiều vấn đề vẫn chưa được giải quyết, đặc biệt là các vấn đề liên quan đến tái cấu trúc kinh tế và chuyển đổi mô hình kinh tế.

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2012

Chưa bao giờ thị trường bất động sản Việt Nam lại đối mặt với nhiều vấn đề nan giải và khó khăn toàn diện như năm 2012:

- Hệ thống chính sách tiền tệ và ngân hàng lộ rõ nhiều mặt bất cập;
- Nợ xấu tăng và biến động phức tạp, tốc độ tăng trưởng GDP rơi về mức thấp (5,03%), tổng cầu nền kinh tế suy giảm nghiêm trọng, tồn kho tăng cao;
- Lạm phát (6,81%) và lãi suất tạm thời hạ nhiệt nhưng vẫn tiềm ẩn nguy cơ tăng trở lại;
- Thị trường vàng đầy bất ổn và cơ chế quản lý còn khập khiễng...

Tất cả những nguyên nhân trên đã tác động đến hầu hết mọi thành phần của nền kinh tế và khiến cho thị trường bất động sản vốn đã trì trệ lại càng khó khăn và ảm đạm hơn.

Những khó khăn lớn mà các doanh nghiệp bất động sản đang đối mặt là:

Khủng hoảng niềm tin, hàng tồn kho tăng cao

Trong 9 tháng đầu năm, thị trường liên tục chứng kiến nhiều đợt giảm giá mạnh tại hầu hết các phân khúc, nhưng hàng tồn kho vẫn không suy giảm. Việc không tiêu thụ được hàng trong một thời gian dài mà vẫn phải trả các chi phí tăng cao đã đẩy nhiều doanh nghiệp vào tình trạng thua lỗ, mất khả năng thanh toán và phá sản (3.360 doanh nghiệp bất động sản và xây dựng phải giải thể hoặc ngừng hoạt động trong năm 2012).

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, hiện nay giá trị tồn kho trong lĩnh vực bất động sản đã xấp xỉ 41.000 tỷ đồng, trong đó tồn kho 16.469 căn chung cư, 5.176 căn hộ thấp tầng, hơn 1,6 triệu m² đất nền... Điều này cho thấy nhà đầu tư đánh mất niềm tin vào thị trường, và có tâm lý chờ đợi giá nhà tiếp tục giảm thêm nữa trong thời gian tới.

Nợ xấu

Tính đến 31/10/2012, tổng dư nợ bất động sản khoảng 207.595 tỷ đồng, tăng 3,6% so với cuối năm ngoái, trong đó nợ xấu chiếm khoảng 13,5% tổng dư nợ bất động sản, tương đương hơn 28.000 tỷ đồng.

Nợ xấu cũng chính là nguyên nhân chính làm tắc nghẽn luồng vốn vì hiện nay các ngân hàng không mấy mặn mà trong việc cấp tín dụng cho lĩnh vực bất động sản. Nhiều dự án thiếu vốn bị đình trệ, tạm ngừng. Khách hàng vay cá nhân mua nhà cũng gặp nhiều khó khăn do lãi suất cho vay còn cao, điều kiện xét duyệt cho vay chặt chẽ.

Các chi phí đầu vào tăng cao

Chi phí đất: Giá thành bất động sản cao là do các quy định về giá đất và cách tính tiền sử dụng đất ở nước ta chưa phù hợp và còn nhiều bất cập, do đó dẫn đến việc chi phí đất đầu vào rất cao, làm cho mặt bằng giá của thị trường bất động sản cao hơn so với các nước trong khu vực.

Chi phí nguyên vật liệu và xây dựng tăng do lạm phát: Kể từ năm 2010, tình hình lạm phát cao đã làm cho các chi phí xây dựng đầu vào – nhất là tiền lương – tăng từ 30% trở lên trong khi giá nhà tiếp tục suy giảm đã đẩy nhiều doanh nghiệp bất động sản vào tình trạng thua lỗ.

Gánh nặng chi phí lãi vay: Mặc dù lãi vay đã giảm nhưng hiện nay mức lãi suất áp dụng cho lĩnh vực bất động sản vẫn còn cao, hơn nữa nợ xấu gia tăng đã làm tăng gánh nặng từ chi phí lãi của các doanh nghiệp.

Chi phí “bôi trơn” không hóa đơn: góp phần đẩy chi phí đầu tư dự án tăng cao.

Vấn đề pháp lý và thủ tục hành chính

Đây là vấn nạn muôn thuở của nền kinh tế Việt Nam, nhất là trong lĩnh vực BDS: thủ tục hành chính rườm rà, phức tạp và kéo dài, các quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực đất đai chưa hoàn thiện, các quy định về giá đất, thuê đất chưa phù hợp gây khó cho chủ đầu tư,... sẽ tiếp tục là rào cản lớn đối với các nhà đầu tư. Nếu những bất cập trên không nhanh chóng thay đổi thì sẽ khó có thể kéo giảm mặt bằng giá bất động sản và các doanh nghiệp sẽ không tích cực đầu tư trong hiện tại, về lâu dài sẽ dẫn đến tình trạng thiếu hụt và mất cân đối nguồn cung trong thời gian 5 - 10 năm sau.

DỰ BÁO TÌNH HÌNH TRONG NĂM 2013

Để thị trường bất động sản đi vào ổn định và có thể vượt qua khó khăn trước hết phụ thuộc rất nhiều vào sự ổn định của nền kinh tế và việc giải quyết vấn đề nợ xấu, tái cơ cấu của hệ thống tiền tệ ngân hàng. Tuy nhiên, tình hình kinh tế năm 2013 được dự báo còn đối mặt với nhiều thách thức khi nợ xấu tăng cao, tổng cầu suy giảm, tình trạng lạm phát có nguy cơ tăng lại nếu không kiểm soát chặt, khối lượng hàng tồn kho lớn,... Chính vì thế, thị trường bất động trong năm 2013 sẽ tiếp tục khó khăn

và chỉ hy vọng cải thiện dần vào các năm tới khi các chính sách của Nhà nước phát huy tác dụng (do độ trễ) và các nhà đầu tư điều chỉnh lượng cung căn hộ.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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. Dự án An Phú Plaza đã được đưa vào sử dụng từ tháng 11/2012 và đã có khách hàng đăng ký thuê đến 60% diện tích văn phòng, nhưng lợi nhuận chỉ có được từ năm 2013. Công ty chỉ còn sản phẩm biệt thự tại dự án Sea Links, Phan Thiết. Tuy nhiên, sức mua đối với phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng rất yếu nên Công ty đang hợp tác với một đơn vị tư vấn nước ngoài để tìm cách khai thác hiệu quả nguồn tài sản này.

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 2012, tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2012 đạt 1.571,81 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn 853,2 tỷ đồng, tài sản dài hạn 718,61 tỷ đồng, tổng nguồn vốn chủ sở hữu là 1.254,1 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 166 tỷ đồng, đạt 41,50% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế 5,7 tỷ đồng, đạt 10,36% kế hoạch.

Một số sự kiện nổi bật của An Phú trong năm 2012:

- **Công trình An Phú Plaza:** Hoàn thành và đưa vào sử dụng từ tháng 11/2012.
- **Công trình An Phú 2:** Khởi công xây dựng giai đoạn 2 khu chung cư An Phú tại đường Hậu Giang, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh.
- **Dự án An Phú Hưng:** Về cơ bản, Thành phố đã đồng ý chuyên đổi toàn bộ dự án cho Công ty làm chủ đầu tư. Công ty đã hoàn tất các thủ tục chứng minh năng lực đầu tư, nguồn vốn,... và đang chờ ý kiến cuối cùng của Thành phố.
- **Phát hành riêng lẻ thành công 39.682.726 cổ phiếu** để tăng vốn điều lệ từ 820.474.830.000 đồng lên 1.217.302.090.000 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).

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Trước tình hình thị trường bất động sản đang gặp nhiều khó khăn, Ban Giám đốc đã đề ra các chương trình, các giải pháp và biện pháp phù hợp với tình hình thực tế thị trường, bảo đảm hiệu quả kinh doanh và hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao của Hội đồng Quản trị.

TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH TRONG NHỮNG NĂM TỚI

Thị trường bất động sản năm 2013 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 2013 và những năm tới như sau:

DUY TRÌ HOẠT ĐỘNG ÔN ĐỊNH, BẢO TOÀN VỐN

Với trách nhiệm duy trì hoạt động ổn định trong năm 2013 và các năm sau, bảo toàn vốn để chờ cơ hội thực hiện các dự án lớn, Công ty chủ trương két hợp thực hiện các dự án quy mô vừa và lớn, giá trị sản phẩm tương đối cao song hành với các dự án quy mô vừa và nhỏ, giá thành thấp, thời gian thực hiện ngắn để có dòng tiền thu nhanh. Công ty cũng sẽ thử thực hiện các dự án dịch vụ sân vườn cây cảnh cho các công trình xây dựng khác và cho chính Công ty để tận dụng năng lực bộ máy và tài sản 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.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu Hội đồng Quản trị:

STT	Họ & tên	Chức vụ	Điều hành / Không điều hành	Chức vụ tại tổ chức khác	Số cổ phần sở hữu
1	Võ Thành Hùng	Chủ tịch	Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT Ngân hàng SCB	215.000
2	Trương Quốc Dũng	Thành viên	Không điều hành	Chủ tịch Cty TNHH MTV An Phú	18.315
3	Lâm Trúc Nhỏ	Thành viên	Không điều hành	Chủ tịch Cty CP Tập đoàn Hưng Thuận	24.852.500

Các tiểu ban: Không có.

Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Năm 2012, Hội đồng Quản trị tổ chức 19 cuộc họp để thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, hoạch định chiến lược, giải quyết các vấn đề phát triển thị trường, các định hướng chiến lược về phát triển kinh doanh.

Qua các cuộc họp, Hội đồng Quản trị giải quyết các vấn đề chính sau:

Nội dung Đại hội Cổ đông năm 2012; quyết định kế hoạch kinh doanh năm 2012. Các quyết định quản lý điều hành Công ty.

Thông qua báo cáo kinh doanh và kết quả tài chính năm 2012, kế hoạch kinh doanh 2013 và nội dung trình Đại hội Cổ đông năm 2013.

Hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập không điều hành:

Trong năm 2012, các Ông Trương Quốc Dũng và Ông Lâm Trúc Nhỏ tiếp tục là thành viên không điều hành của Hội đồng Quản trị, giữ vai trò giám sát và phản biện khi cần thiết đối với các hoạt động của Hội đồng Quản trị nhằm đảm bảo Hội đồng Quản trị hoạt động đúng theo pháp luật, Điều lệ Công ty, phù hợp theo định hướng của Đại hội đồng Cổ đông. Các Ông Trương Quốc Dũng và Lâm Trúc Nhỏ đã thực hiện tốt vai trò này.

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu Ban Kiểm soát:

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu
1	Nguyễn Thế Vinh	Trưởng ban	9.682.726
2	Trần Thanh Châu	Thành viên	44.000
3	Nguyễn Thị Kim Khánh	Thành viên	1.000

Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Đại diện Ban Kiểm soát đã tham gia góp ý vào các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, theo sát tình hình hoạt động, tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông năm 2012.

Xem xét các báo cáo về công tác quản lý, điều hành, báo cáo tình hình thực hiện kinh doanh trong năm 2012 và báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2012.

Xem xét việc chỉ đạo và triển khai hoạt động của Hội đồng Quản trị cũng như việc thực hiện của Ban điều hành.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO & CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT

Thù lao được Đại Hội đồng Cổ đông năm 2012 phê duyệt:

STT	Họ & tên	Chức vụ	Thù lao
Hội đồng Quản trị			
1	Võ Thành Hùng	Chủ tịch	25 triệu đồng/tháng
2	Trương Quốc Dũng	Thành viên	Không
3	Lâm Trúc Nhỏ	Thành viên	15 triệu đồng/tháng
Ban Kiểm soát			
1	Nguyễn Thế Vinh	Trưởng Ban	5 triệu đồng/tháng
2	Trần Thanh Châu	Thành viên	2 triệu đồng/tháng
3	Nguyễn Thị Kim Khánh	Thành viên	2 triệu đồng/tháng

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không có.

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán phía Nam.

Ý kiến kiểm toán: “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 2012, 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 2012, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.”

PHẦN 3. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN NĂM 2012

Đứng trước những khó khăn chung của thị trường bất động sản trong năm 2012, Công ty đã có nhiều cố gắng và đã đạt được các kết quả như sau:

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	NĂM 2012	NĂM 2011
1.Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	45,72	29,80
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	54,28	70,20
2.Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	20,21	23,43
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	79,79	76,57
3.Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,34	2,4
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	4,13	4,32
4.Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,36	3,17
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	3,44	11,50
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,46	4,13

GIÁ TRỊ SỔ SÁCH CÔNG TY THỜI ĐIỂM 31/12/2012

Tổng giá trị sổ sách: 1.254.134.519.343 đồng

Giá trị sổ sách tính trên 1 cổ phiếu: 10.395,17đồng/cổ phiếu

TỔNG SỐ CỔ PHIẾU THEO TÙNG LOẠI

Tổng số cổ phiếu phổ thông: 121.730.209 cổ phiếu, trong đó cổ phiếu quỹ là 1.084.350 cổ phiếu.

Tổng số cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY (TÍNH ĐẾN 31/12/2012)

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/DKKD	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Công ty cổ phần Hiệp Phúc	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	4103002312	16.750.000	13,76%
2	Công ty cổ phần Tân Hiệp	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	4103002267	15.410.000	12,66%
3	Công ty TNHH MTV An Phú	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	4103002604	9.157.247	7,52%
4	Cổ đông khác			80.412.962	66,06%
Tổng cộng				121.730.209	100,00%

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 2012 đã được lập và kiểm toán theo đúng chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành:

CHỈ TIÊU	<i>Đơn vị tính: đồng</i>	
	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	168,395,238,776	325,128,763,909
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2,154,054,545	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	166,241,184,231	325,128,763,909
4. Giá vốn hàng bán	162,106,013,759	318,842,162,268
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4,135,170,472	6,286,601,641
6. Doanh thu hoạt động tài chính	33,082,511,866	69,813,129,567
7. Chi phí tài chính	11,842,631,223	32,656,681,786
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>11,842,729,104</i>	<i>31,824,617,288</i>
8. Chi phí bán hàng	722,559,819	1,648,249,308
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	13,894,163,338	13,320,894,449
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10,758,327,958	28,473,905,665
11. Thu nhập khác	1,053,633,301	21,590,300,331
12. Chi phí khác	4,006,573,285	6,290,111
13. Lợi nhuận khác	(2,952,939,984)	21,584,010,220
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7,805,387,974	50,057,915,885
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2,081,951,677	12,667,326,313
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5,723,436,297	37,390,589,572
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	52	456

So sánh một số chỉ tiêu cơ bản giữa năm 2011 và năm 2012

CHỈ TIÊU	2012	2011	Tăng/giảm (%)
Doanh thu thuần	166,241,184,231	325,128,763,909	-48,87
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4,135,170,472	6,286,601,641	-34,22
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10,758,327,958	28,473,905,665	-62,22
Lợi nhuận trước thuế	7,805,387,974	50,057,915,885	-84,41
Lợi nhuận sau thuế	5,723,436,297	37,390,589,572	-84,69

Tình hình nợ phải trả

Kết thúc năm tài chính 2012, Công ty có một khoản vay dài hạn 111,20 tỷ đồng từ Ngân hàng Vietcombank TP.HCM, dự kiến trong năm 2013, Công ty sẽ thu hồi được khoảng 50% giá trị (bằng một số tài sản đang được tiến hành chuyển đổi chủ quyền cho Công ty Cổ phần An Phú).

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

TÁI CƠ CẤU VÀ KIỆN TOÀN BỘ MÁY NHÂN SỰ

Tiếp theo những thay đổi về bộ máy nhân sự thực hiện trong năm 2011, trong năm 2012 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, trẻ hóa đội ngũ... Chỉ riêng trong năm 2012, có đến 23 nhân sự mới được tuyển dụng, chiếm gần $\frac{1}{2}$ số lượng nhân sự của Công ty hiện nay. Đây chính là lực lượng nòng cốt cho giai đoạn phát triển sau này của Công ty. Cơ cấu tổ chức Công ty cũng được điều chỉnh cho phù hợp với nhu cầu và nhiệm vụ mới.

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 đổi chức năng (từ chung cư cao tầng sang nhà liền kề 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), 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, nghiên cứu khả năng thực hiện một số dự án nhà ở tại Long An.

NHỮNG CẢI TIẾN TRONG HOẠT ĐỘNG KIỂM SOÁT

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

Để nâng cao chất lượng công tác kiểm soát tài chính, kiểm soát chất lượng dịch vụ và quản trị rủi ro hoạt động, Ban Lãnh đạo Công ty đã chủ động triển khai đồng thời việc chuẩn hóa các quy trình, quy chế quản trị với việc tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực thi các quy trình quy chế này trong các mặt hoạt động của Công ty. Mặt khác, bộ phận Pháp chế của Công ty được tăng cường thêm nhân lực, chuẩn hóa các quy trình

hoạt động, tăng cường đào tạo nghiệp vụ. Đây là những biện pháp hữu hiệu đem lại kết quả trong việc giám sát hoạt động của Công ty, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho việc phát triển bền vững, đảm bảo cân đối hài 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.

Trong năm 2013, công tác kiểm soát sẽ được tăng cường bằng việc thành lập một Ban kiểm soát để thực hiện nhiệm vụ hỗ trợ và phòng ngừa các rủi ro trong quá trình hoạt động của Công ty.

MỘT SỐ MỤC TIÊU TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2013

VỀ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

Trong năm 2013, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác bán hàng tại dự án Biệt thự Sea Links hoặc có phương án kinh doanh phù hợp để khai thác sản phẩm này.

Về kế hoạch triển khai dự án mới, do tình hình thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, trong năm 2013, 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 2013 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 2: Ngân hàng Vietcombank đã đồng ý cung cấp một khoản tín dụng 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, dự án Khu chung cư An Phú giai đoạn 2, hỗ trợ việc khai thác và lập đầy diện tích cho thuê của dự án An Phú Plaza,... Với sàn giao dịch bất động sản, chủ trương của Công ty sẽ phát triển kinh doanh các dịch vụ bất động sản tại sàn nhằm tăng doanh thu, lợi nhuận và góp phần quảng bá thương hiệu An Phú trên thị trường.

Ngoài ra, Công ty vẫn tiếp tục được Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam, chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh tin tưởng cấp một hạn mức tín dụng 350 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 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.

GIỚI THIỆU CÁC DỰ ÁN

KHU PHỨC HỢP VĂN PHÒNG – CĂN HỘ AN PHÚ PLAZA



Dự án An Phu Plaza tọa lạc tại 117-119 Lý Chính Thắng, phường 7, quận 3.

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.

Dự án hiện đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ tháng 11/2012 dưới sự quản lý của CBRE.

Diện tích khu đất là 2.031m², dự án được triển khai với quy mô 18 tầng (tổng diện tích sàn: 21.993m²) 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, Tp.HCM. Sau khi triển khai giai đoạn 1, diện tích đất còn lại ở giai đoạn 2 là 4.202 m². Vốn đầu tư khoảng 360 tỷ đồng (trong đó Vietcombank tài trợ 200 tỷ) và công trình sẽ được hoàn thành sau 26 tháng.

Phần móng cọc của công trình đã được hoàn thành vào tháng 11/2012. 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, nên Công ty đang xúc tiến việc bán hàng và tiếp tục xây dựng phần thân và phần hoàn thiện.

Dự án được thực hiện với quy mô 25 tầng, gồm 2 tầng thương mại và 23 tầng căn hộ (279 căn).

KHU NHÀ LIÊN KẾ LŨY BÁN BÍCH

Dự án tọa lạc tại 64/7 Luỹ 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 đang xem xét điều chỉnh phương án thực hiện phù hợp với tình hình thị trường.

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 m².

Đây là dự án được đầu tư theo hình thức liên doanh giữa Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phú Mỹ An (một Công ty liên kết của Công ty cổ phần An Phú) với Công ty Allgreen, Singapore và đã được cấp giấy phép đầu tư vào tháng 11 năm 2007 với tổng mức đầu tư là 106 triệu USD. Dự án đã được thi công phần móng và dự kiến tiếp tục triển khai vào thời điểm thích hợp.



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...

KHU BIỆT THỰ SÂN GOLF SEALINKS



Công ty cổ phần An Phú đầu tư 25 căn biệt thự (trong đó đã chuyển nhượng 05 căn) tại khu vực sân golf Sea Links của chủ đầu tư là Công ty cổ phần Rạng Đông.

Dự án tọa lạc tại Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Hiện nay, Công ty đang hợp tác với một đơn vị tư vấn nước ngoài chuyên về sản phẩm nghỉ dưỡng để tìm cách khai thác hiệu quả các căn biệt thự này.

KHU ĐÔ THỊ AN PHÚ HƯNG

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

Tổng chi phí đầu tư dự kiến: 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:

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 hoàn thành cơ bản công tác kê biên đất, nhà cửa và tài sản thuộc diện đền bù tại 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 đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của Sở Xây dựng về việc chứng minh năng lực thực hiện dự án và đang chờ văn bản sau cùng của Thành phố về việc chuyển đổi chủ đầu tư.

PHẦN 4. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
TÀI SẢN				
A . TÀI SẢN NGÀN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		853,201,321,015	829,284,584,025
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3,538,270,641	3,765,742,177
1. Tiền	111	03	3,538,270,641	3,765,742,177
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	04	10,000,242,581	190,000,144,700
1. Đầu tư ngắn hạn	121		10,000,242,581	190,000,242,581
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129			(97,881)
III. Các khoản phải thu	130		251,756,858,706	252,078,722,877
1. Phải thu của khách hàng	131		199,714,786,432	186,479,863,521
2. Trả trước cho người bán	132		4,437,941,304	4,120,670,140
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	54,148,254,047	61,478,189,216
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139	06	(6,544,123,077)	
IV. Hàng tồn kho	140		576,752,253,061	369,009,522,243
1. Hàng tồn kho	141	07	576,752,253,061	369,009,522,243
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11,153,696,026	14,430,452,028
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		681,826,492	79,070,558
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9,139,921,534	12,865,715,469
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	08	1,331,948,000	1,485,666,001

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
TÀI SẢN				
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 +240 +250 +260)	200		718,610,325,478	351,957,677,870
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9,140,000,000	39,210,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218	09	9,140,000,000	39,210,000,000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		177,189,258	397,677,870
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	166,411,010	282,850,975
- Nguyên giá	222		1,472,639,060	1,849,943,034
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1,306,228,050)	(1,567,092,059)
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	11	10,778,248	114,826,895
- Nguyên giá	228		592,976,160	592,976,160
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(582,197,912)	(478,149,265)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			
III. Bất động sản đầu tư	240			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242			
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	12	709,293,136,220	312,350,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
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		398,793,136,220	1,850,000,000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1,571,811,646,493	1,181,242,261,895

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
NGUỒN VỐN				
A . NỢ PHẢI TRÁ (300 = 310 + 320)	300		317,677,127,150	276,727,332,693
I. Nợ ngắn hạn	310		206,477,127,150	191,965,149,119
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	57,191,727,000	105,225,929,000
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	14	2,167,405,446	10,301,873,827
5. Phải trả người lao động	315			
6. Chi phí phải trả	316	15	139,424,474	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	16	146,447,846,553	75,970,902,947
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		530,723,677	95,605,624
II. Nợ dài hạn	330		111,200,000,000	84,762,183,574
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	17		1,850,000,000
4. Vay và nợ dài hạn	334	18	111,200,000,000	82,892,183,574
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			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
NGUỒN VỐN				
B . VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 +430)	400		1,254,134,519,343	904,514,929,202
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	1,254,134,519,343	904,514,929,202
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1,217,302,090,000	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		(10,843,500,000)	
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			(16,169,124)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3,987,910,082	3,987,910,082
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		10,339,582,964	6,339,582,964
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		5,723,436,297	46,103,775,280
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1,571,811,646,493	1,181,242,261,895

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	31/12/2012	01/01/2012
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		1,222.02	1,219.55
6. Dự toán chi hoạt động			

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	168,395,238,776	325,128,763,909
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03	21	2,154,054,545	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	166,241,184,231	325,128,763,909
4. Giá vốn hàng bán	11	23	162,106,013,759	318,842,162,268
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20)	20		4,135,170,472	6,286,601,641
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	33,082,511,866	69,813,129,567
7. Chi phí tài chính	22	25	11,842,631,223	32,656,681,786
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		11,842,729,104	31,824,617,288
8. Chi phí bán hàng	24		722,559,819	1,648,249,308
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		13,894,163,338	13,320,894,449
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10,758,327,958	28,473,905,665
11. Thu nhập khác	31		1,053,633,301	21,590,300,331
12. Chi phí khác	32		4,006,573,285	6,290,111
13. Lợi nhuận khác	40		(2,952,939,984)	21,584,010,220
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7,805,387,974	50,057,915,885
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	2,081,951,677	12,667,326,313
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5,723,436,297	37,390,589,572
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	27	52	456

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2012	Năm 2011
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	183,651,700,901	464,883,754,666
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(40,385,283,813)	(41,172,310,743)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(4,578,713,303)	(3,295,025,375)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(12,026,867,328)	(31,253,546,257)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(10,607,148,314)	(4,809,001,313)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	119,183,678,276	11,881,047,294
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(579,114,472,904)	(123,593,302,549)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(343,877,106,485)	272,641,615,723
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
3. Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác	23	(1,351,000,000,000)	(2,488,800,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1,531,000,000,000	2,298,800,000,000
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, cố tức và lợi nhuận được chia	27	10,324,670,351	25,779,026,519
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	190,324,670,351	135,804,490,519
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	396,827,260,000	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	18,876,848,292	89,540,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(223,112,255,000)	(495,112,682,980)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cố tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(39,266,888,500)	(115,650,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	153,324,964,792	(405,688,332,980)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(227,471,342)	2,757,773,262
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	3,765,742,177	1,005,661,105
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61	(194)	2,307,810
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	3,538,270,641	3,765,742,177

PHẦN 5. GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012 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 12 ngày 26 tháng 08 năm 2012, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 đồng (Một nghìn hai trăm mười bảy tỷ ba trăm lẻ hai triệu không trăm chín mươi nghìn đồng chẵn).

Trụ sở chính: P.7.01, Lầu 7, Tòa nhà An Phu Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng , Phường 7, 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. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

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, quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.

Hoạt động dịch vụ tròng trọt.

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).

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

Theo thông tư 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bình quân của các ngân hàng thương mại mà doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Doanh nghiệp không được chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức trên lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

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 luỹ 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 chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí tài chính, chi phí chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận khi thực tế có phát sinh và được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

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

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

TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2012	01/01/2012
Tiền mặt		
Tiền mặt - VND	113,297,695	123,030,764
Tiền mặt ngoại tệ - USD	-	-
Tiền gửi ngân hàng	3,424,972,946	3,642,711,413
Tiền gửi VND	3,399,520,713	3,617,310,626
Ngân hàng TMCP XNK - Tp.HCM	16,451,672	1,064,993
Ngân hàng TMCP XNK - Quận 10	1,858,673	25,484,113
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	3,369,600,572	1,018,520,614
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Bình Tây	1,201,270	475,571,710
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Bình Tân	4,041,797	64,211,643
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Bình Tây	1,005,353	1,461,813
Ngân hàng TMCP Sài Gòn	3,780,473	2,029,443,400
Ngân hàng VP - CN Sài Gòn	1,580,903	1,552,340
Tiền gửi ngoại tệ	25,452,233	25,400,787
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	25,452,233	25,400,787
Tiền đang chuyển		
Cộng	3,538,270,641	3,765,742,177

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2012	01/01/2012
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	242,581	242,581
Tiền gửi	10,000,000,000	190,000,000,000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	-	(97,881)
Cộng	10,000,242,581	190,000,144,700

CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2012	01/01/2012
Phải thu về cổ phần hoá	-	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
Phải thu người lao động	-	-
Phải thu khác	54,148,254,047	61,478,189,216
+ Ban bồi thường dự án An Phú Hưng	48,823,359,000	43,781,609,000
+ Công ty CP Rạng Đông	1,106,555,881	2,202,319,977
+ Công ty Cp Đầu tư Xây dựng số 01	-	804,119,731
+ 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
+ Công ty TNHH Tư vấn DP	-	2,057,280,000
+ Trích trước lãi tiền gửi	62,500,000	1,753,888,889
+ Khác	1,720,327,166	1,519,043,570
Cộng	54,148,254,047	61,478,189,216

DỰ PHÒNG CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Đơn vị tính: VND

31/12/2012

01/01/2012

- Công ty TNHH TM & DV Đại Minh

Cộng

(6,544,123,077)

(6,544,123,077)

HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

31/12/2012

01/01/2012

- Hàng mua đang đi đường
- Nguyên liệu, vật liệu
- Công cụ, dụng cụ
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang
- Thành phẩm
- Hàng hóa
- Hàng gửi đi bán
- Hàng hóa kho bảo thuế
- Hàng hóa bất động sản

Cộng giá gốc hàng tồn kho

576,357,257,570

368,534,339,697

394,995,491

475,182,546

576,752,253,061369,009,522,243

TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

31/12/2012

01/01/2012

- Tạm ứng
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn

Cộng

1,331,948,000

1,485,666,001

1,331,948,0001,485,666,001

PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

31/12/2012

01/01/2012

- Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An

Cộng

9,140,000,000

39,210,000,000

9,140,000,00039,210,000,000

TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ 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	TSC Đ khác	Fòng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm			954,167,168	895,775,866		1,849,943,034
Số tăng trong năm				72,053,091		72,053,091
- Mua trong năm				72,053,091		72,053,091
- Tăng khác						
Số giảm trong năm				449,357,065		449,357,065
- Thanh lý, nhượng bán				449,357,065		449,357,065
Số dư cuối năm			954,167,168	518,471,892		1,472,639,060
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm			823,626,193	743,465,866		1,567,092,059
Số tăng trong năm			98,113,791	90,008,376		188,122,167
- Khâu hao trong năm			98,113,791	90,008,376		188,122,167
- Tăng khác						
Số giảm trong năm				448,986,176		448,986,176
- Thanh lý, nhượng bán				448,986,176		448,986,176
Số dư cuối năm			921,739,984	384,488,066		1,306,228,050
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
1. Tại ngày đầu năm			130,540,975	152,310,000		282,850,975
2. Tại ngày cuối năm			32,427,184	133,983,826		166,411,010

TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình			
Số dư đầu năm		592,976,160	592,976,160
Số tăng trong năm			
- Mua trong năm			
Số giảm trong năm			
- Thanh lý, nhượng bán			
Số dư cuối năm		592,976,160	592,976,160
II. Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	478,149,265	478,149,265	
Khấu hao trong năm	104,048,647	104,048,647	
Giảm trong kỳ			
Số dư cuối năm	582,197,912	582,197,912	
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
Tại ngày đầu năm	114,826,895	114,826,895	
Tại ngày cuối năm	10,778,248	10,778,248	

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2012	01/01/2012
- 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 (1)	149,000,000,000	149,000,000,000
+ Công ty CP Đông Phương Hồng (2)	99,000,000,000	99,000,000,000
- Đầu tư dài hạn khác	398,793,136,220	1,850,000,000
+ Công ty CP Hoa Thương (3)	1,850,000,000	1,850,000,000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn (4)	396,943,136,220	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	-	-
Cộng	709,293,136,220	312,350,000,000

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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 31/12/2012, số cổ phần thực hữu của Công ty Cổ phần An Phú tại Công ty Cổ phần Hoa Thương là 185.000 cổ phần.

(4) Theo các giấy đề nghị kiêm thoả thuận chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Sài Gòn giữa Công ty Cổ phần An Phú và bà Trần Thị Lài, bà Trần Thị Ngọc Xuân, bà Hồ Thị Ánh Nguyệt, bà Nguyễn Thị Kim Châu, bà Phạm Thị Kim Cương, Công ty mua lại 39.682.726 cổ phần của các cá nhân này tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn với giá là 396.943.136.220 đồng (bao gồm phí chuyển nhượng).

(*) *Chứng khoán của Ngân hàng TMCP Sài Gòn (Mã chứng khoán SCB) chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các Công ty đại chúng. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính, Công ty không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán này do không thu thập được bằng chứng đáng tin cậy từ các Công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2012 nên Công ty không trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.*

VAY VÀ NỢ NGÂN HẠN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2012	01/01/2012
NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM	57,191,727,000	103,042,838,000
+ VND	57,191,727,000	103,042,838,000
NH Ngoại Thương VN - CN Bình Tây	-	2,183,091,000
+ VND	-	2,183,091,000
Cộng	57,191,727,000	105,225,929,000

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	31/12/2012	01/01/2012
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,594,618,113	10,119,814,750
Thuế thu nhập cá nhân	572,787,333	182,059,077
Cộng	2,167,405,446	10,301,873,827

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.

CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	31/12/2012	01/01/2012
- Trích trước chi phí lãi vay	139,424,474	323,562,698
Cộng	139,424,474	323,562,698

CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC*Đơn vị tính: VND*

31/12/2012

01/01/2012

Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	39,298,527	33,524,580
Bảo hiểm xã hội	86,812,854	53,545,307
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	146,321,735,172	75,868,021,160
+ Công ty TNHH MTV An Phú	119,288,679,042	60,957,573,809
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 1	16,130,928,911	-
+ Công ty TNHH Kỹ thuật điện HTD	6,454,261,240	-
+ Công ty Bachy Soletanche Việt Nam	2,571,433,379	-
+ Đặt cọc thuê căn hộ dự án An Phú Plaza	86,730,000	2,970,842,850
+ Thu theo tiến độ dự án An Phú Plaza	-	10,671,501,357
+ Tiền cổ tức	1,326,207,600	104,099,600
+ Khác	463,495,000	1,164,003,544
Cộng	146,447,846,553	75,970,902,947

PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC*Đơn vị tính: VND*

31/12/2012

01/01/2012

Ông Võ Thành Hùng (Mua cổ phần Cty CP Hoa Thương)	-	1,850,000,000
Cộng		1,850,000,000

VAY VÀ NỢ DÀI HẠN*Đơn vị tính: VND*

31/12/2012

01/01/2012

NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM	111,200,000,000	82,892,183,574
Cộng	111,200,000,000	82,892,183,574

VỐN CHỦ SỞ HỮU
BẢNG ĐỔI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch ty giá hồi doái	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	(688,415)	3,987,910,082	6,339,582,964	9,073,185,708
Tăng vốn trong năm trước						
Lãi tròn năm trước						37,390,589,57
Tăng do trích từ lợi nhuận						
Tăng khác						
Giảm vốn trong năm trước						
Lỗ tròn năm trước						
Chia cổ tức						
Trích lager quỹ						(360,000,000)
Giảm khác			(154,80,705)			
Số dư cuối năm trước	820,474,830,000	27,625,000,000	(16,169,124)	3,987,910,082	6,339,582,964	46,103,775,280
Tăng vốn trong năm nay	396,827,260,000					
Lãi tròn năm nay (*)						5,723,436,297
Tăng do trích từ lợi nhuận						
Tăng khác			16,169,124			
Giảm vốn trong năm nay						
Lỗ tròn năm nay						
Chia cổ tức						(41,023,741,50)
Trích lager quỹ					4,000,000,000	(5,080,033,78)
Giảm khác						
Số dư cuối năm nay	1,217,302,090,000	27,625,000,000		3,987,910,082	10,339,582,964	5,723,436,297

(*) Lợi nhuận trong năm 2012 được xác định dựa trên cơ sở chưa trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán Ngân hàng TMCP Sài Gòn và các ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục có liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính của Công ty (Xem thuyết minh số 12).

CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VNĐ

	Cuối năm	%	Đầu năm	%
Vốn góp của Nhà nước	91,572,470,000	7.59%	91,572,470,000	11.16%
Vốn góp của các đối tượng khác	1,114,886,120,000	92.41%	728,902,360,000	88.84%
Trong đó:				
- Do pháp nhân nắm giữ	367,879,500,000	30.49%	383,088,000,000	46.69%
- Do thẻ nhân nắm giữ	747,006,620,000	61.92%	345,814,360,000	42.15%
Cổ phiếu quỹ	10,843,500,000			
Cộng	1,217,302,090,000	100%	820,474,830,000	100%

**CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU & 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	396,827,260,000	-
+Vốn góp giảm trong năm	-	-
+Vốn góp cuối năm	1,217,302,090,000	820,474,830,000

CỔ PHIẾU

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	121,730,209	82,047,483
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	121,730,209	82,047,483
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1,084,350	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1,084,350	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	120,645,859	82,047,483
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	120,645,859	82,047,483
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ/CP		

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	10,339,582,964	6,339,582,964
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
Cộng	14,327,493,046	10,327,493,046

TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012	Năm 2011
- Doanh thu bán hàng	165,030,188,865	302,309,699,214
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	337,846,018	1,189,017,759
- Doanh thu kinh doanh địa ốc	3,027,203,893	21,630,046,936
Cộng	168,395,238,776	325,128,763,909

CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2012	Năm 2011
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	2,154,054,545	-
- Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp)	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
- Thuế xuất khẩu	-	-
Cộng	2,154,054,545	-

DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012	Năm 2011
- Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa	165,030,188,865	302,309,699,214
- Doanh thu thuần dịch vụ	337,846,018	1,189,017,759
- Doanh thu kinh doanh địa ốc	873,149,348	21,630,046,936
Cộng	166,241,184,231	325,128,763,909

GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2012	Năm 2011
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	162,106,013,759	297,910,516,653
- Giá vốn của thành phẩm, dịch vụ đã cung cấp	-	-
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	-	20,931,645,615
- Hao hụt, mất mát hàng tồn kho	-	-
- Các khoản chi phí vượt mức bình thường	-	-
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng	162,106,013,759	318,842,162,268

DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15,006,350,007	36,158,701,899
- Hoạt động đầu tư tài chính (mua bán chứng khoán...)	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	139,742,900
- Lãi bán ngoại tệ	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
- Lãi bán hàng trả chậm	18,076,161,859	33,514,684,768
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng	33,082,511,866	69,813,129,567

CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
- Lãi tiền vay	11,842,729,104	31,824,617,288
- 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
- Phí môi giới mua bán chứng khoán	-	2,878,578
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(97,881)	(1,893,367,034)
- Chi phí tài chính khác	-	21,721
Cộng	11,842,631,223	32,656,681,786

CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2012	Năm 2011
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1,951,346,993	12,491,123,505
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	130,604,684	176,202,808
Cộng	2,081,951,677	12,667,326,313

LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2012	Năm 2011
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	5,723,436,297	37,390,589,572
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	109,956,709	82,047,483
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	52	456

CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YÊU TỐ

	Năm 2012	Năm 2011
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	162,106,013,759	318,842,162,268
Chi phí nhân công	4,139,320,714	5,822,236,165
Chi phí khấu hao TSCĐ	248,066,284	549,813,832
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,534,196,554	6,474,297,564
Chi phí băng tiền khác	6,695,139,605	2,122,796,196
Cộng	176,722,736,916	333,811,306,025

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	58,331,105,233
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Lãi cho vay năm 2012	4,554,699,699
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Cho vay	155,000,000
Hội đồng quản trị	Bên liên quan	Lương, thưởng, thù lao	1,349,520,159
Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	Lương, thưởng	977,076,468

Cho đến ngày 31/12/2012, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Cho vay dài hạn	9,140,000,000
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Lãi cho vay	27,292,625,883

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	119,288,679,042

Thông tin về bộ phận

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

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

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

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

a) Tổng Doanh thu của bộ phận từ việc bán hàng ra ngoài và từ giao dịch với các bộ phận khác phải chiếm từ 10% trở lên trên tổng doanh thu của tất cả bộ phận, hoặc

b) Kết quả kinh doanh của bộ phận này bất kể lãi (hay lỗ) chiếm từ 10% trở lên trên tổng lãi (hay lỗ) của tất cả các bộ phận có lãi (hoặc trên tổng lỗ của tất cả các bộ phận lỗ) nếu đại lượng nào có giá trị tuyệt đối lớn hơn, hoặc

c) Tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên trên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty Cổ phần An Phú là thương mại và dịch vụ, khu vực địa lý là Thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng, trong năm 2012, doanh thu trong lĩnh vực dịch vụ không đáng kể so với tổng doanh thu của các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (0,02%) và doanh thu tại thành phố Phan Thiết cũng không đáng kể so với tổng doanh thu các bộ phận theo lĩnh vực địa lý (0,08%).

CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2012	01/01/2012
Tài sản tài chính				
Tiền	3,538,270,641	3,765,742,177	3,538,270,641	3,765,742,177
Đầu tư ngắn hạn	10,000,242,581	190,000,242,581	10,000,242,581	190,000,242,581
Phải thu của khách hàng	199,714,786,432	186,479,863,521	199,714,786,432	186,479,863,521
Phải thu ngắn hạn khác	54,148,254,047	61,478,189,216	54,148,254,047	61,478,189,216
Phải thu dài hạn khác	9,140,000,000	39,210,000,000	9,140,000,000	39,210,000,000
Cộng	276,541,553,701	480,934,037,495	276,541,553,701	480,934,037,495
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ ngắn hạn	57,191,727,000	105,225,929,000	57,191,727,000	105,225,929,000
Chi phí phải trả	139,424,474	323,562,698	139,424,474	323,562,698
Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	146,447,846,553	75,970,902,947	146,447,846,553	75,970,902,947
Vay và nợ dài hạn	111,200,000,000	82,892,183,574	111,200,000,000	82,892,183,574
Cộng	314,978,998,027	264,412,578,219	314,978,998,027	264,412,578,219

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính là giá trị mà một tài sản có thể được trao đổi, hoặc một khoản nợ phải trả có thể được thanh toán giữa các bên có đầy đủ hiểu biết, mong muốn giao dịch, trong một giao dịch trao đổi ngang giá.

MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các nhân tố rủi ro tài chính:

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Tổng Giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, giám sát rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

RỦI RO THỊ TRƯỜNG

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất, và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hoá, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán chủ yếu là đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Công ty không có rủi ro lãi suất do các khoản vay phát hành theo lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Vấn đề này không ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty.

RỦI RO TÍN DỤNG

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách đưa ra chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình công nợ để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

RỦI RO THANH TOÁN

Rủi ro thanh toán là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh toán. Rủi ro thanh toán của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh toán thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

TÀI SẢN ĐẢM BẢO

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Tại ngày 31/12/2012, Công ty có các tài sản thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp	:	Số 0222/NHNT ngày 20/06/2012
Bên nhận thế chấp	:	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam
Tài sản thế chấp	:	Hai căn biệt thự số 70 và 71 Khu Paradise tại Sân Golf Sea Links, Phan Thiết
Giá trị ghi sổ của tài sản	:	8,566,193,000 VND
Giá trị thế chấp của tài sản	:	10,229,500,000 VND
Mục đích thế chấp	:	Bảo đảm bổ sung một phần cho tất cả các nghĩa vụ thanh toán của Bên thế chấp Hợp đồng tín dụng số 0204/KH/11NH ngày 22 tháng 09 năm 2011 và các hợp đồng tín dụng khác (nếu có) được ký giữa Công ty Cổ phần An Phú và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Tại ngày 31/12/2012, Công ty đang giữ các tài sản thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp	:	Số 0155/2012/HĐ-AP ngày 16/07/2012
Bên thế chấp	:	Công ty Cổ phần Xây dựng - Kiến trúc AA
Tài sản thế chấp	:	Căn hộ cao cấp thuộc dự án Sunrise City, mã số V3-31.03 Khu dân cư Him Lam, đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM
Giá trị thế chấp của tài sản	:	6,584,225,590 VND
Mục đích thế chấp	:	Bảo đảm bổ sung một phần cho tất cả các nghĩa vụ thanh toán của Bên thế chấp cho Công ty CP An Phú bao gồm nhưng không giới hạn ở nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn và phí phát sinh từ hoặc liên quan đến Biên bản thoả thuận về hạn mức nợ trả chậm số 153/2012/AP-BB ngày 09/07/2012 được ký giữa Công ty CP An Phú và bên thế chấp.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 26 tháng 08 năm 2012, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 đồng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, các cổ đông đã nộp đủ vốn góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Đơn vị tính: VND

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	407,302,090,000	804,129,620,000
Tổng cộng	1,217,302,090,000	1,217,302,090,000

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 2011 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Về báo cáo tài chính năm 2012 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
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 22 tháng 01 năm 2013 gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 2012 được trình bày từ trang 04 đến trang 27 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.

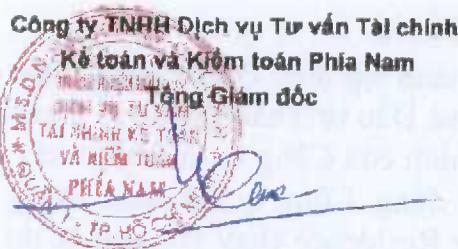
Cơ sở ý kiến:

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 2012, 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 2012, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 03 năm 2013



ĐỖ KHẮC THANH
Chứng chỉ KTV số: Đ0064/KTV

Kiểm toán viên

TẠ QUANG LONG
Chứng chỉ KTV số: 0649/KTV

PHẦN 6. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

Tính đến thời điểm 31/12/2012, 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 liên kết	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

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

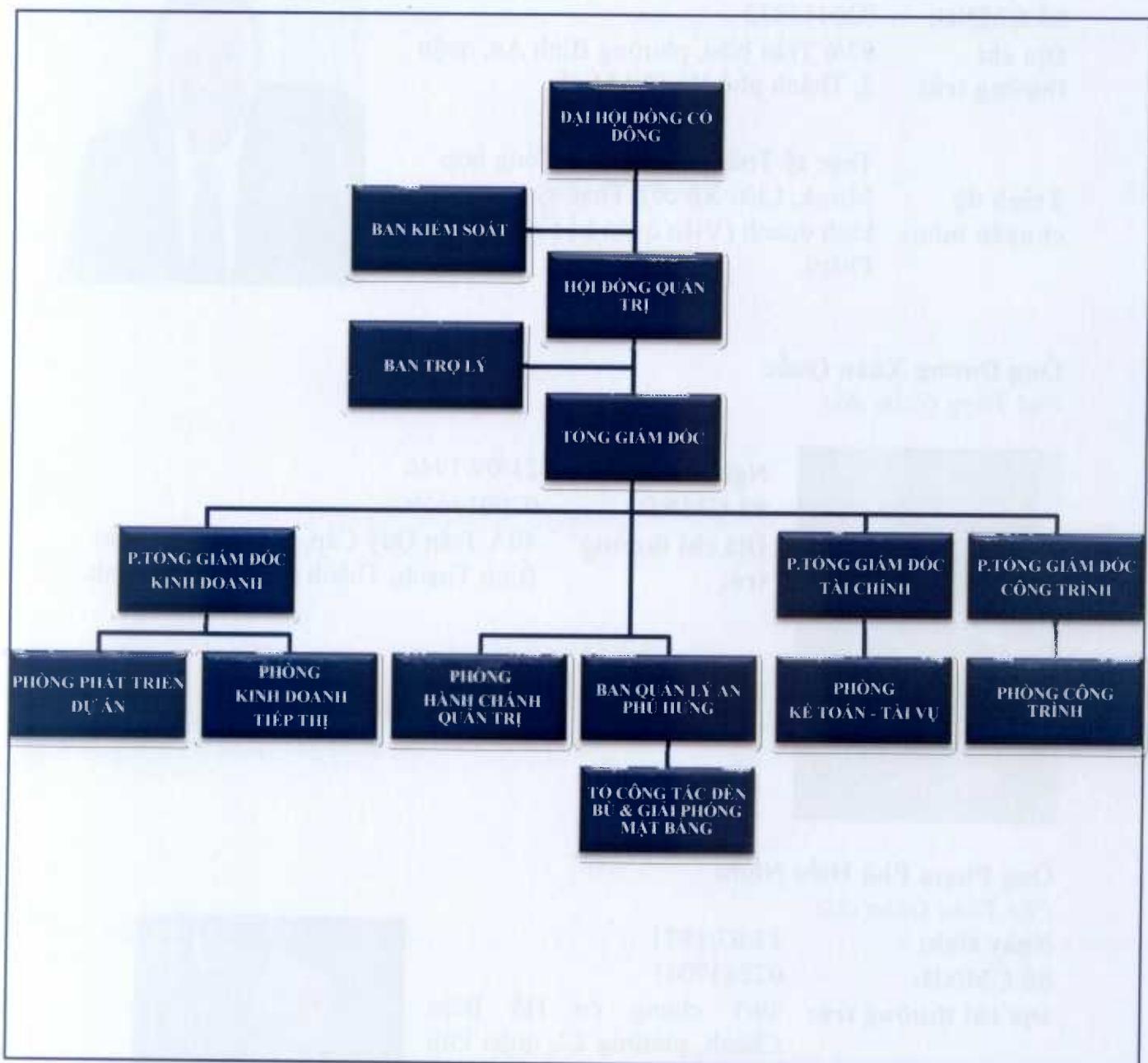
Công ty cổ phần Phú An Thạnh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005667 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/12/2006. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, 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 2,2ha tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

PHẦN 7. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



BAN 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 Não, 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 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).



Ông Trần Bá Vinh

Kế Toán Trưởng

Ngày sinh: 30/05/1973
Số CMND: 022617525
Địa chỉ thường trú: 443/60 Lê văn Sỹ, P.12, Q.3,
TP.HCM
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ tài chính ngân hàng

THÔNG TIN VỀ SỞ HỮU CỔ PHIẾU CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN NĂM GIỮ	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN
Võ Thành Hùng	Tổng Giám đốc	215.000	0.18%
Dương Xuân	Phó Tổng Giám	40.000	0.03%
Phạm Phú Hiếu	Phó Tổng Giám	30.000	0.02%
Trần Bá Vinh	Kế toán trưởng	10.000	0.01%

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 Não, 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT**BAN KIỂM SOÁT****Ông Nguyễn Thế Vinh
Trưởng Ban kiểm soát**

Ngày sinh: 02/04/1978
Số CMND: 023170559
Địa chỉ thường trú: 2/6 Đào Duy Từ, P.17, Q. Phú Nhuận, TP.HCM
Trình độ chuyên môn: Kiến Trúc Sư, Thạc Sỹ Quản Trị Kinh Doanh, Thạc Sỹ Bất Động Sản.

**Bà Trần Thị Thanh Châu
Thành viên Ban kiểm soát**

Ngày sinh: 03/05/1960
Số CMND: 021575613
Địa chỉ thường trú: 31A Lý Tự Trọng, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

**Bà Nguyễn Thị Kim Khánh
Thành viên Ban kiểm soát**

Ngày sinh: 04/01/1982
Số CMND: 225202365
Địa chỉ thường trú: 07 Trường Lạc, Diên Lạc, Diên Khánh, Khánh Hòa
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG LỚN

Tổng số cổ phần: 121.730.209

STT	CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SỐ CỔ PHẦN	TỶ LỆ %
1	Công ty Cổ phần Tân Hiệp	85 Thạch Thị Thanh, P.Tân Định, Q.1, TP.HCM	15,410,000.00	12.66
2	Công ty Cổ phần Hiệp Phúc	606 Trần Hưng Đạo P.2 Q.5, Tp.HCM	16,750,000.00	13.76
3	Công ty TNHH MTV An Phú	606 Trần Hưng Đạo P.2 Q.5, Tp.HCM	9,157,247.00	7.52
4	Lâm Trúc Nhỏ	85 Thạch Thị Thanh, phường Tân Định, quận 1, Tp.HCM	24,852,500.00	20.42
5	Lư Thanh Huy	252/70A Lý Chính Thắng, P9, Q3, Tp HCM	10,000,000.00	8.21
6	Lý Cầm Thành	837 Tạ Quang Bửu, P.5, Q.8, TP.HCM	10,000,000.00	8.21
7	Âu Bích Liễu	169/19 Gia Phú, P1, Q6, Tp HCM	10,000,000.00	8.21
8	Nguyễn Thế Vinh	2/6 Đào Duy Từ, P17, Q Phú Nhuận, Tp HCM	9,682,726.00	7.95
TỔNG CỘNG:				105,852,473.00
				86.96

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2013,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ,
CHỦ TỊCH,

VÕ THÀNH HÙNG