



CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ

Báo cáo Tài chính
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
đã được kiểm toán



Được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCs)

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 03
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	04 - 07
- Kết quả hoạt động kinh doanh	08 - 08
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 09
- Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 30



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần An Phú (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

CÔNG TY

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 16 ngày 01 tháng 07 năm 2014, 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: Phòng 7.01, lầu 7, toà nhà An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP.HCM.

Công ty có các đơn vị thành viên sau:

Tên	Vốn đầu tư
Công ty liên kết	
Công ty Cổ phần ĐTXD Phú Mỹ An	62.500.000.000 VND
Công ty Cổ phần Phú An Thạnh	149.000.000.000 VND
Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng	99.000.000.000 VND

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 11.646.609.234 VND (Năm 2013 lợi nhuận sau thuế là 804.006.386 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014 là 16.457.021.028 VND (Năm 2013 lợi nhuận chưa phân phối là 4.810.411.794 VND).

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông : Võ Thành Hùng	Chủ tịch	
Ông : Lâm Trúc Nhỏ	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 04/08/2014)
Bà : Âu Bích Liễu	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 04/08/2014)
Ông : Dương Xuân Quốc	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 04/08/2014)
Ông : Phạm Văn Chiến	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 18/04/2014)
Ông: Chiu Bing Keung Kenneth	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 18/04/2014)
Ông: Nguyễn Hữu Phước	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 18/04/2014)
Ông: Trương Văn Dũng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 18/04/2014)
Bà: Trần Thị Thanh Châu	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 18/04/2014)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của ban kiểm soát

Ông : Nguyễn Anh Tuấn

Trưởng ban

Ông : Trương Quốc Dũng

Thành viên

Bà : Hoàng Thị Thu Hằng

Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng bao gồm:

Ông : Võ Thành Hùng

Tổng Giám đốc

Ông : Nguyễn Hữu Phước

Phó Tổng Giám đốc

Bà: Võ Thị Thanh Phương

Phó Tổng Giám đốc

(Bổ nhiệm ngày 04/09/2014)

Ông : Trần Bá Vinh

Kế Toán Trưởng

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 02 năm 2015



Võ Thành Hùng

Số: 136 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Về báo cáo tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
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 04 tháng 02 năm 2015 từ trang 04 đến trang 30, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2015

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam****Tổng Giám đốc****ĐỖ KHẮC THANH**

Số Giấy CN ĐKHN KT: 0064-2013-142-1

Kiểm toán viên**TẠ QUANG TẠO**

Số Giấy CN ĐKHN KT: 0055-2013-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		774.357.603.324	900.704.414.498
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		6.565.266.441	6.651.316.217
1. Tiền	111	03	6.565.266.441	6.651.316.217
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	04	21.000.242.581	242.581
1. Đầu tư ngắn hạn	121		21.000.242.581	242.581
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129			
III. Các khoản phải thu	130		201.406.864.976	266.530.243.167
1. Phải thu của khách hàng	131		140.207.165.721	193.972.319.055
2. Trả trước cho người bán	132		1.105.016.359	5.416.264.457
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	66.638.805.973	73.685.782.732
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139	06	(6.544.123.077)	(6.544.123.077)
IV. Hàng tồn kho	140		537.772.384.276	624.648.702.972
1. Hàng tồn kho	141	07	537.772.384.276	624.648.702.972
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.612.845.050	2.873.909.561
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	08	953.461.240	1.031.587.508
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.250.412.310	835.092.053
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	09	408.971.500	1.007.230.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		996.716.003.967	763.958.982.537
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.140.000.000	9.140.000.000
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	10	9.140.000.000	9.140.000.000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

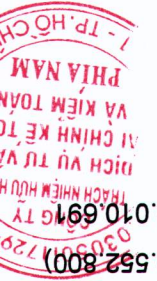
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
----------	-------	-------------	------------	------------

TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định				
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	36.765.956.792	15.128.021.744
- Nguyên giá	222		7.989.081.099	7.280.542.943
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.722.884.651)	(1.330.531.890)
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	12	30.499.760.344	9.069.000.000
- Nguyên giá	228		31.362.700.068	9.618.552.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(862.939.724)	(549.552.800)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	109.010.691	
III. Bất động sản đầu tư				
- Nguyên giá	241		80.863.024.278	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(925.078.792)	
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn				
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		468.822.518.293	310.500.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		398.793.136.220	398.793.136.220
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	259			
V. Tài sản dài hạn khác				
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	2.922.610.176	63.987.573
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268	17	333.837.000	30.333.837.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.771.073.607.291	1.664.663.397.035



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2014	01/01/2014
NGUỒN VỐN				
A . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		494.365.762.743	410.297.214.936
I. Nợ ngắn hạn	310		226.562.694.936	260.613.129.037
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	18	30.000.000.000	83.959.137.000
2. Phải trả cho người bán	312		5.273.315.026	2.795.250.843
3. Người mua trả tiền trước	313		8.771.762.945	1.186.737.037
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	897.090.417	1.370.228.589
5. Phải trả người lao động	315			
6. Chi phí phải trả	316	20	335.739.778	716.261.826
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	21	181.031.972.463	169.997.789.435
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		252.814.307	587.724.307
II. Nợ dài hạn	330		267.803.067.807	149.684.085.899
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	22		30.000.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	23	180.902.241.934	111.758.427.540
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	24	86.900.825.873	7.925.658.359
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B . VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 +430)	400		1.276.707.844.548	1.254.366.182.099
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	1.276.707.844.548	1.254.366.182.099
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		27.722.591.500	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			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.987.910.082	3.987.910.082
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.484.270.223	11.484.270.223
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		16.210.982.743	4.810.411.794
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		1.771.073.607.291	1.664.663.397.035

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết	31/12/2014	01/01/2014
	minh		
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		583,92	20.596,63
6. Dự toán chi hoạt động			

TP.Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 02 năm 2015

Kế toán trưởng



Trần Bá Vinh

Tổng Giám đốc



Võ Thành Hùng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2014	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	148.095.062.407	157.101.213.135
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03	27	2.123.985.561	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	28	145.971.076.846	157.101.213.135
4. Giá vốn hàng bán	11	29	128.633.885.802	148.607.299.293
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.337.191.044	8.493.913.842
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	13.855.667.515	9.926.718.366
7. Chi phí tài chính	22	31	14.087.077.487	8.623.291.292
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		14.084.531.354	8.571.070.090
8. Chi phí bán hàng	24		912.378.388	451.197.222
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.178.644.702	7.033.533.316
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.014.757.982	2.312.610.378
11. Thu nhập khác	31		336.559.093	54.529.843
12. Chi phí khác	32			804.309.841
13. Lợi nhuận khác	40		336.559.093	(749.779.998)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.351.317.075	1.562.830.380
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32	950.746.126	758.823.994
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.400.570.949	804.006.386
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	33	94	7

TP.Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 02 năm 2015

Kế toán trưởng



Trần Bá Vinh

Tổng Giám đốc



Võ Thành Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2014	Năm 2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	293.555.295.384	183.201.485.517
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(82.554.163.956)	(38.902.816.739)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(692.504.210)	(1.224.891.060)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(14.084.531.354)	(7.667.789.405)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(978.128.762)	(1.728.410.510)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	43.753.228.787	86.410.233.832
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(85.030.998.543)	(97.604.338.333)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	153.968.197.346	122.483.473.302
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	(10.025.000)	
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác	23	(37.000.000.000)	(52.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	16.000.000.000	62.000.000.000
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	5.356.776.388	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.618.875.400	470.958.774
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(11.034.373.212)	10.470.958.774
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	38.200.000.000	24.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(181.221.555.000)	(153.532.389.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(308.997.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(143.021.555.000)	(129.841.386.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(87.730.866)	3.113.045.576
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	6.651.316.217	3.538.270.641
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.681.090	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6.565.266.441	6.651.316.217

Kế toán trưởng



Trần Bá Vinh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 02 năm 2015



Tổng Giám đốc

Võ Thành Hùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

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 16 ngày 01 tháng 07 năm 2014, 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: Phòng 7.01, lầu 7, toà nhà An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP.HCM.

Lĩnh vực kinh doanh:

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh của Công Ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà. Cho thuê kho. Cho thuê căn hộ, văn phòng.
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình dân dụng, giao thông, cấp thoát nước, công trình điện (sau điện kế), khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu dân cư, khu du lịch.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị và phụ tùng ngành công nghiệp - xây dựng, máy móc thiết bị văn phòng (không hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị ngành in).
- Bán buôn ô tô và các xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán xe ô tô, xe gắn máy.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng.
- Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán hải sản (không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán đồ dùng cá nhân và gia đình (trừ súng đạn thể thao), vật tư, trang thiết bị y tế, dụng cụ y tế, văn phòng phẩm.
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào 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).
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Thi công cảnh quan, công viên, cây xanh đường phố, công trình công nghiệp.
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt (không bao gồm dịch vụ cung cấp thuốc bảo vệ thực vật, nguyên vật liệu sản xuất thuốc bảo vệ thực vật, không hoạt động tại trụ sở).
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:
 - + Thiết kế kiến trúc công trình;
 - + Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
 - + Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng - công nghiệp;
 - + Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (tư vấn lập dự án đầu tư; lập báo cáo kinh tế kỹ thuật các loại công trình); thẩm tra dự án đầu tư, kỹ thuật và dự toán - quyết toán công trình xây dựng;
 - + Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; tư vấn đấu thầu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không hoạt động tại Tp.HCM).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)
- Dịch vụ ăn uống khác
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng chế độ kế toán 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.

50117
CÔNG T
H NHIỆM H
VỤ TU
HÌNH KẾ
KIỂM T
LÍA NA
TP. HỒ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 năm
- Máy móc, thiết bị	06 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành 22%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

3. TIỀN

	31/12/2014	01/01/2014
Tiền mặt	482.227.678	113.888.054
Tiền mặt - VND	482.227.678	113.888.054
Tiền mặt ngoại tệ - USD	-	-
Tiền gửi ngân hàng	6.083.038.763	6.537.428.163
Tiền gửi VND	6.070.554.553	6.104.157.454
- Ngân hàng TMCP XNK - Tp.HCM	-	-
- Ngân hàng TMCP XNK - Quận 10	-	-
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	3.212.963.347	6.097.955.367
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Bình Tây	-	1.080.641
- Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	-	4.050.092
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn	2.857.591.206	1.071.354
- Ngân hàng VP - CN Sài Gòn	-	-
Tiền gửi ngoại tệ	12.484.210	433.270.709
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	12.484.210	433.270.709
Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	6.565.266.441	6.651.316.217

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	242.581	242.581
- Tiền gửi có kỳ hạn	21.000.000.000	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	-	-
Cộng	21.000.242.581	242.581

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
- Phải thu về cổ phần hoá	-	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Phải thu khác	66.638.805.973	73.685.782.732
+ Ban bồi thường dự án An Phú Hưng	48.823.359.000	48.823.359.000
+ Công ty CP Rạng Đông	2.234.528.380	1.112.915.880
+ Công ty TNHH XD Hoàn Thiện	2.435.512.000	2.435.512.000
+ Công ty CP Xây dựng (Cotec)	-	20.160.045.378
+ Công ty CP ĐT SX XD TM Bình Minh	2.561.179.500	-
+ Võ Duy Thanh Tâm	600.000.000	350.000.000
+ Công ty TNHH Cummins DKSH (VN)	326.757.000	-
+ Công ty TNHH TM DV Kỹ Thuật KIM	2.779.374.507	-
+ Công ty CP Xây dựng Phát Triển Sài Gòn	1.293.600.000	-
+ Công ty TNHH Thang máy Thyssenkrupp VN	2.327.600.000	-
+ Công ty CP XD Kiến Trúc AA	2.296.283.106	-
+ Trích trước lãi tiền gửi	45.555.555	-
+ Khác	915.056.925	803.950.474
Cộng	66.638.805.973	73.685.782.732

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

6. DỰ PHÒNG CÁC KHOẢN PHẢI THU NGÂN HÀNG KHÓ ĐỔI

01/01/2014	31/12/2014	Công ty TNHH TM & DV Đại Minh	Cộng
(6.544.123.077)	(6.544.123.077)		
(6.544.123.077)	(6.544.123.077)		

7. HÀNG TỒN KHO

01/01/2014	31/12/2014	Hàng mua đang đi đường	-
-	-	Nguyên liệu, vật liệu	-
-	-	Công cụ, dụng cụ	-
-	-	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-
768.618.138	-	Thành phẩm	-
-	-	Hàng hóa	-
-	-	Hàng gửi đi bán	-
-	-	Hàng hóa kho bảo thuế	-
-	-	Hàng hóa bất động sản	-
623.880.084.834	537.772.384.276	Cộng giá gốc hàng tồn kho	Cộng
624.648.702.972	537.772.384.276		

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÂN HÀNG

01/01/2014	31/12/2014	Chi phí sửa chữa văn phòng	-
893.484.469	670.113.169	Công cụ, dụng cụ	-
138.103.039	283.348.071		
1.031.587.508	953.461.240		

9. TÀI SẢN NGÂN HÀNG KHÁC

01/01/2014	31/12/2014	Tâm ứng	-
1.007.230.000	408.971.500	Ký quỹ, ký cược ngân hàng	-
-	-		
1.007.230.000	408.971.500		

10. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

01/01/2014	31/12/2014	Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Cộng
9.140.000.000	9.140.000.000		
9.140.000.000	9.140.000.000		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chi 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	5.778.022.300	940.931.968	561.588.675	63.640.000	772.003.636	7.280.542.943
Số tăng trong năm		708.363.636	63.640.000			772.003.636
- Mua trong năm		708.363.636	63.640.000			772.003.636
- Tặng khác						
Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	5.778.022.300	1.649.295.604	561.763.195	63.465.480	63.465.480	7.989.081.099
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	17.243.401	940.931.968	372.356.521	1.330.531.890		1.330.531.890
Số tăng trong năm	327.082.932	76.485.501	52.249.808	455.818.241		455.818.241
- Khấu hao trong năm	327.082.932	76.485.501	52.249.808	455.818.241		455.818.241
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	344.326.333	1.017.417.469	361.140.849	1.722.884.651		1.722.884.651
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
1. Tài ngày đầu năm	5.760.778.899	631.878.135	189.232.154	5.950.011.053		5.950.011.053
2. Tài ngày cuối năm	5.433.695.967	631.878.135	200.622.346	6.266.196.448		6.266.196.448



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình			
Số dư đầu năm	9.069.000.000	549.552.800	9.618.552.800
Số tăng trong năm	20.973.022.691	771.124.577	21.744.147.268
- Mua trong năm	20.973.022.691	771.124.577	21.744.147.268
Số giảm trong năm			
- Thanh lý, nhượng bán			
- Giảm khác			
Số dư cuối năm	30.042.022.691	1.320.677.377	31.362.700.068
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		549.552.800	549.552.800
Khấu hao trong năm	251.334.876	62.052.048	313.386.924
Giảm trong kỳ			
- Thanh lý nhượng bán			
- Giảm khác			
Số dư cuối năm	251.334.876	611.604.848	862.939.724
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
Tại ngày đầu năm	9.069.000.000		9.069.000.000
Tại ngày cuối năm	29.790.687.815	709.072.529	30.499.760.344

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2014	01/01/2014
- Công trình xây dựng nhà Quận 2		109.010.691
		109.010.691

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
I. Nguyên giá bất động sản đầu tư			
Số dư đầu năm			
Số tăng trong năm	38.361.094.687	42.501.929.591	80.863.024.278
- Mua trong năm			
- Tặng khác	38.361.094.687	42.501.929.591	80.863.024.278
Số giảm trong năm			
- Thanh lý, nhượng bán			
- Giảm khác			
Số dư cuối năm	38.361.094.687	42.501.929.591	80.863.024.278
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm			
Khấu hao trong năm		925.078.792	925.078.792
Giảm trong kỳ			
- Thanh lý nhượng bán			
- Giảm khác			
Số dư cuối năm		925.078.792	925.078.792
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư			
Tại ngày đầu năm			
Tại ngày cuối năm	38.361.094.687	41.576.850.799	79.937.945.486

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
- Vốn góp liên doanh	158.322.518.293	
+ Dự án An Phú Plaza (1)	158.322.518.293	
- 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	398.793.136.220	398.793.136.220
+ Công ty CP Hoa Thương (4)	1.850.000.000	1.850.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn (5)	396.943.136.220	396.943.136.220
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	-	-
Cộng	<u>867.615.654.513</u>	<u>709.293.136.220</u>

(1) Ngày 26/02/2009, Công ty Cổ phần An Phú và Công ty TNHH MTV An Phú đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh để phát triển khu phức hợp văn phòng và căn hộ cho thuê trên khu đất số 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP.HCM. Theo Biên bản thỏa thuận ngày 20/04/2014, Công ty Cổ phần An Phú tạm tính giá trị đầu tư của Hợp đồng hợp tác kinh doanh này là **164.658.658.092 đồng**, chiếm tỷ lệ 49% vốn đầu tư ban đầu của dự án. Tính đến thời điểm 31/12/2014, theo Biên bản Quyết toán lợi nhuận, vốn góp của An Phú Plaza năm 2013 và 6 tháng đầu năm 2014, tổng giá trị thu hồi của khoản đầu tư này là **6.336.139.799 đồng**, giá trị đầu tư còn lại là **158.322.518.293 đồng**.

(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 31/12/2014, số cổ phần thực hữu của Công ty Cổ phần An Phú tại Công ty Cổ phần Hoa Thương là 185.000 cổ phần.

(5) Theo các giấy đề nghị kiểm tra 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 31/12/2014 nên Công ty không trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
Sealink Phan Thiết	2.893.129.040	
- Mua sắm trang thiết bị - CCDC	1.342.249.262	
- Chi phí phân bổ, cp công tác..	1.444.223.111	
- Chi phí Sửa chữa	106.656.667	
Văn phòng	29.481.136	63.987.573
- Công cụ, dụng cụ	29.481.136	63.987.573
Cộng	2.922.610.176	63.987.573

17. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	333.837.000	30.333.837.000
+ Đặt cọc thuê văn phòng	333.837.000	333.837.000
+ Đặt cọc mua dự án Phong Phú Villas		30.000.000.000
Cộng	333.837.000	30.333.837.000

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
Vay ngắn hạn - VND		
- NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM		59.959.137.000
- Bà Nguyễn Thị Mậu		24.000.000.000
- Phạm Thị Kim Chung (1)	30.000.000.000	
Cộng	30.000.000.000	83.959.137.000

(1) Đây là khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng số 2014/KT/TD-01 ngày 01/01/2014, hợp đồng số 2014/KT/TD-02 ngày 21/03/2014, hợp đồng số 2014/KT/TD-03 ngày 16/04/2014, phụ lục hợp đồng tín dụng 2014/KT/PLHĐTD-01 ngày 23/04/2014.

- Hạn mức: 38.200.000.000 VND

- Thời hạn mỗi khoản vay: 06 - 12 tháng

- Lãi suất (tại ngày 31/12/2014): 9.2%/năm

- Mục đích vay: Vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2014	01/01/2014
- Thuế giá trị gia tăng	29.441.968	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	682.467.485	709.850.121
- Thuế thu nhập cá nhân	185.180.964	660.378.468
Cộng	897.090.417	1.370.228.589

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.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2014	01/01/2014
- Trích trước chi phí lãi vay	335.739.778	716.261.826
Cộng	335.739.778	716.261.826

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

	31/12/2014	01/01/2014
- Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
- Kinh phí công đoàn	39.722.770	26.806.331
- Bảo hiểm xã hội	320.429.911	2.081.934
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Phải trả về cổ phần hóa	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	852.617.122	1.124.775.872
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	179.819.202.660	168.844.125.298
+ Công ty TNHH MTV An Phú	157.737.018.809	163.462.780.313
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 1		505.769.496
+ Công ty TNHH Kỹ thuật điện HTD	3.756.744.734	3.756.744.734
+ Công ty CP Xây dựng (Cotec)	17.147.349.449	
+ Tiền cổ tức	754.610.100	1.014.810.100
+ Khác	423.479.568	104.020.655
Cộng	181.031.972.463	169.997.789.435

22. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		30.000.000.000
+ Đặt cọc mua dự án Phong Phú Villas		30.000.000.000
Cộng		30.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
- NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM - Dự án An Phú Plaza (1)	53.000.000.000	84.000.000.000
- NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM - Dự án An Phú 2 (2)	127.902.241.934	27.758.427.540
Cộng	180.902.241.934	111.758.427.540

(1) Đây là khoản vay dài hạn theo hợp đồng vay dài hạn số 0037/DTDA/09CD ký ngày 27/08/2009 giữa Công ty Cổ phần An Phú, Công ty TNHH MTV An Phú và Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN.

- Thời hạn: 84 tháng

- Lãi suất (tại ngày 31/12/2014): 10.6%/năm

- Mục đích: Vay thực hiện dự án An Phú Plaza tại 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TPHCM.

(2) Đây là khoản vay dài hạn theo hợp đồng vay dài hạn số 0039/ĐTDA/12CD ký ngày 26/11/2012 giữa Công ty CP An Phú và Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN.

- Thời hạn: 60 tháng

- Lãi suất (tại ngày 31/12/2014): 10.8%/năm

- Mục đích: Vay thực hiện dự án chung cư An Phú giai đoạn 2 tại 961-973/1 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, TPHCM.

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2014	01/01/2014
- Doanh thu theo tiến độ dự án An Phú 2	86.900.825.873	7.925.658.359
Cộng	86.900.825.873	7.925.658.359



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	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	1.217.302.090.000	27.625.000.000	(10.843.500.000)		3.987.910.082	10.339.582.964	5.723.436.297
Tăng vốn trong năm trước							
Lãi trong năm trước							804.006.386
Tăng do trích từ lợi nhuận							
Tăng khác							
Giảm vốn trong năm trước							
Lỗ trong năm trước							
Chia cổ tức							
Trích lập quỹ						1.144.687.259	(1.717.030.889)
Giảm khác							
Số dư cuối năm trước	1.217.302.090.000	27.625.000.000	(10.843.500.000)		3.987.910.082	11.484.270.223	4.810.411.794
Tăng vốn trong năm nay		97.591.500	10.843.500.000				
Lãi trong năm nay (*)							11.400.570.949
Tăng do trích từ lợi nhuận							
Tăng khác							
Giảm vốn trong năm nay							
Lỗ trong năm nay							
Chia cổ tức							
Trích lập quỹ							
Giảm khác							
Số dư cuối năm nay	1.217.302.090.000	27.722.591.500			3.987.910.082	11.484.270.223	16.210.982.743

(*) Lợi nhuận trong năm 2014 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 15).



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Cuối năm</u>	%	<u>Đầu năm</u>	%
Vốn góp của Nhà nước	91.572.470.000	7,52%	91.572.470.000	7,59%
Vốn góp của các đối tượng khác	1.125.729.620.000	92,48%	1.114.886.120.000	92,41%
Trong đó:				
- Do pháp nhân nắm giữ	765.791.760.000	62,91%	765.791.760.000	63,47%
- Do thể nhân nắm giữ	359.937.860.000	29,57%	349.094.360.000	28,94%
Cổ phiếu quỹ	-		10.843.500.000	
Cộng	<u>1.217.302.090.000</u>	100%	<u>1.217.302.090.000</u>	100%

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
+Vốn góp đầu năm	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
+Vốn góp tăng trong năm	-	-
+Vốn góp giảm trong năm	-	-
+Vốn góp cuối năm	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000

d) Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	121.730.209	121.730.209
- Cổ phiếu phổ thông	121.730.209	121.730.209
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	1.084.350
- Cổ phiếu ưu đãi	-	1.084.350
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	121.730.209	120.645.859
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ/CP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

e) Các quỹ của công ty:

	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
- Quỹ đầu tư phát triển	3.987.910.082	3.987.910.082
- Quỹ dự phòng tài chính	11.484.270.223	11.484.270.223
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
Cộng	15.472.180.305	15.472.180.305

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

	<i>Năm 2014</i>	<i>Năm 2013</i>
- Doanh thu bán hàng	127.869.906.786	144.961.544.944
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.229.818.115	6.748.523.196
- Doanh thu kinh doanh địa ốc	1.995.337.506	5.391.144.995
Cộng	148.095.062.407	157.101.213.135

27. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	<i>Năm 2014</i>	<i>Năm 2013</i>
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	2.123.985.561	-
- Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp)	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
- Thuế xuất khẩu	-	-
Cộng	2.123.985.561	-

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

	<i>Năm 2014</i>	<i>Năm 2013</i>
- Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa	127.869.906.786	144.961.544.944
- Doanh thu thuần dịch vụ	18.229.818.115	6.748.523.196
- Doanh thu kinh doanh địa ốc	(128.648.055)	5.391.144.995
Cộng	145.971.076.846	157.101.213.135

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<i>Năm 2014</i>	<i>Năm 2013</i>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	122.808.936.691	142.639.360.980
- Giá vốn của thành phẩm, dịch vụ đã cung cấp	5.824.949.111	41.696.552
- Chi phí kinh doanh địa ốc	-	5.926.241.761
- Hao hụt, mất mát hàng tồn kho	-	-
- Các khoản chi phí vượt mức bình thường	-	-
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng	128.633.885.802	148.607.299.293

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Năm 2014</i>	<i>Năm 2013</i>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.047.845.123	1.576.045.708
- Hoạt động đầu tư tài chính (mua bán chứng khoán...)	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.399.476.549	-
- Lãi bán ngoại tệ	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	87.968
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.681.090	2.296.133
- Lãi bán hàng trả chậm	4.406.664.753	8.298.363.547
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	49.925.010
Cộng	13.855.667.515	9.926.718.366

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
- Lãi tiền vay	14.084.531.354	8.571.070.090
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	49.925.010
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	-
- Phí môi giới mua bán chứng khoán	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.546.133	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	2.296.192
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-
- Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	<u>14.087.077.487</u>	<u>8.623.291.292</u>

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	950.746.126	719.710.754
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	12.351.317.075	1.562.830.380
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận	369.732.776	1.316.012.634
+ Các chi phí không được trừ	369.732.776	1.316.012.634
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận	8.399.476.549	-
+ Lợi nhuận được chia	8.399.476.549	-
- Lợi nhuận tính thuế TNDN	4.321.573.302	2.878.843.014
- Thuế suất	22%	25%
- Thuế TNDN phải nộp	950.746.126	719.710.754
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	39.113.240
Cộng	<u>950.746.126</u>	<u>758.823.994</u>

33. 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:

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
- Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	11.400.570.949	804.006.386
- Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	121.091.482	120.645.859
- Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	94	7

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	122.808.936.691	148.607.299.293
- Chi phí nhân công	12.055.873.506	3.836.249.490
- Chi phí khấu hao TSCĐ	769.205.165	119.834.731
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	166.932.118.245	2.786.956.050
- Chi phí bằng tiền khác	222.363.714	741.690.267
Cộng	<u>302.788.497.321</u>	<u>156.092.029.831</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

35. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

35.1 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	Tiền điện, phí giữ xe, phí quản lý	2.395.614.123
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Lãi cho vay năm 2014	967.578.681
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Thu hồi vốn đầu tư	4.256.720.224
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Lợi nhuận được chia từ An Phú Plaza	12.016.062.381
Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	Lương, thưởng	2.023.260.116
Hội đồng quản trị	Bên liên quan	Thù lao	108.000.000

Cho đến ngày 31/12/2014, 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 TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Lợi nhuận được chia từ An Phú Plaza cho giai đoạn 6 tháng cuối năm 2014	4.746.398.093
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	29.365.291.498

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	162.483.416.902

35.2 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:

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

Báo cáo bộ phận chính yếu tại Công ty Cổ phần An Phú - Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh : Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, kinh doanh địa ốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Kết quả kinh doanh bộ phận năm 2014

	Hàng hóa	Dịch vụ	Địa ốc	Tổng cộng
Tổng doanh thu của bộ phận	127.869.906.786	18.229.818.115	(128.648.055)	145.971.076.846
Giá vốn hàng bán	(122.808.936.691)	(5.824.949.111)	-	(128.633.885.802)
Chi phí bán hàng	-	-	-	(912.378.388)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	(4.178.644.702)
Doanh thu tài chính	-	-	-	13.855.667.515
Chi phí tài chính	-	-	-	(14.087.077.487)
Thu nhập khác	-	-	-	336.559.093
Chi phí khác	-	-	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện	-	-	-	(950.746.126)
Lợi nhuận sau thuế TNDN				11.400.570.949

Tài sản bộ phận - Nợ phải trả bộ phận tại ngày 31/12/2014

Tài sản của bộ phận	106.604.493.836	82.831.074.526	629.481.191.999	818.916.760.361
Tài sản không phân bổ	-	-	-	952.156.846.930

Tổng tài sản

1.771.073.607.291

Nợ phải trả của bộ phận	5.273.315.026	8.040.612.500	478.385.660.366	491.699.587.892
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	2.666.174.851

Tổng nợ phải trả

494.365.762.743

35.3 Công cụ tài chính

a) Tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	31/12/2014	01/01/2014	31/12/2014	01/01/2014
Tài sản tài chính				
- Tiền	6.565.266.441	6.651.316.217	6.565.266.441	6.651.316.217
- Đầu tư ngắn hạn	21.000.242.581	242.581	21.000.242.581	242.581
- Phải thu của khách hàng	140.207.165.721	193.972.319.055	140.207.165.721	193.972.319.055
- Phải thu ngắn hạn khác	66.638.805.973	73.685.782.732	66.638.805.973	73.685.782.732
- Phải thu dài hạn khác	9.140.000.000	9.140.000.000	9.140.000.000	9.140.000.000
Cộng	243.551.480.716	283.449.660.585	243.551.480.716	283.449.660.585
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ ngắn hạn	30.000.000.000	83.959.137.000	30.000.000.000	83.959.137.000
- Chi phí phải trả	335.739.778	716.261.826	335.739.778	716.261.826
- Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	181.031.972.463	169.997.789.435	181.031.972.463	169.997.789.435
- Các khoản phải trả, phải nộp khác dài hạn		30.000.000.000		30.000.000.000
- Vay và nợ dài hạn	180.902.241.934	111.758.427.540	180.902.241.934	111.758.427.540
Cộng	392.269.954.175	396.431.615.801	392.269.954.175	396.431.615.801

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

b) 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.

b.1 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.

b.2 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.

b.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản 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 khoản. Rủi ro thanh khoản 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 khoản 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 áp 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

b.4 Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Tại ngày 31/12/2014, Công ty có các tài sản thế chấp sau:

(1) 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 50 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.
(2) Hợp đồng thế chấp	Số 0061/NHNT-TC ngày 30/11/2012
Bên nhận thế chấp	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam
Tài sản thế chấp	Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Chung cư An Phú
Giá trị thế chấp của tài sản	352.742.000.000 VND
Mục đích thế chấp	Bảo đảm nghĩa vụ của Bên thế chấp theo Hợp đồng tín dụng số 39/ĐTDA/12CD ngày 12 tháng 11 năm 2012 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 31/12/2014, 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, P.Tân Hưng, Q.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.

35.4 Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 01 tháng 07 năm 2014, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 đồng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, các cổ đông đã nộp đủ vốn góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Tên các cổ đông	Đơn vị tính: VND Vốn đã góp vào Công ty
- Công ty Cổ phần Tân Hiệp	177.188.700.000
- Công ty Cổ phần Hiệp Phúc	175.751.000.000
- Ông Võ Thành Hùng	98.630.000.000
- Công ty TNHH MTV An Phú	91.572.470.000
- Ông Lâm Minh Trí	96.827.260.000
- Bà Ngô Thị Xuân Thủy	100.000.000.000
- Bà Văn Thị Hồng Hoa	100.000.000.000
- Ông Nguyễn Tấn Lộc	100.000.000.000
- Các cổ đông khác	277.332.660.000
Tổng cộng	1.217.302.090.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

35.5 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 2013 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Kế toán trưởng



Trần Bá Vinh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc



Võ Thành Hùng

