

MỤC LỤC

PHẦN 1. THÔNG TIN CHUNG.....	3
PHẦN 2. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	7
• TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2015	8
• ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	9
• ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC	9
• TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH TRONG NHỮNG NĂM TỚI.....	9
• QUẢN TRỊ CÔNG TY	10
PHẦN 3. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC.....	13
• BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	14
• BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH.....	15
• NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC.....	15
• MỘT SỐ MỤC TIÊU TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2016.....	16
PHẦN 4. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	20
PHẦN 5. GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN.....	25
PHẦN 6. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN.....	52
PHẦN 7. TỔ CHỨC NHÂN SỰ.....	54
• SƠ ĐỒ TỔ CHỨC.....	55
• BAN ĐIỀU HÀNH.....	56
• THÔNG TIN VỀ SỞ HỮU CỔ PHIẾU CỦA BAN ĐIỀU HÀNH.....	57
• NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH	57
PHẦN 8. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY	58
• HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT.....	58



THÔNGIỆP 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.

Kinh tế Việt Nam trong năm 2015 đã đạt kết quả khả quan hơn với ổn định kinh tế vĩ mô được duy trì vững chắc, tăng trưởng kinh tế phục hồi rõ nét và đồng đều, thị trường tài chính có những chuyển biến tích cực, cân đối ngân sách được cải thiện. Khó khăn của của doanh nghiệp và hộ gia đình cũng giảm bớt.

Với định hướng mở ra dịch vụ phát triển bất động sản cho các chủ đầu tư khác, trong năm 2015, Công ty đã tiếp nhận và triển khai thực hiện nhiều dự án như dự án tòa nhà văn phòng Savico Lý Tự Trọng, dự án Khu Công nghiệp Việt Phát (1.214 ha), Khu công nghiệp Nam Thuận (347 ha) tại Long An,... Công việc này đã tạo nguồn thu đáng kể, đồng thời giúp ổn định công việc, nâng cao tay nghề, kinh nghiệm và nhất là tác phong chuyên nghiệp để phục vụ khách hàng tốt hơn.

Bên cạnh đó, Công ty đã hoàn tất xây dựng và đang bàn giao căn hộ cho khách hàng tại dự án Khu căn hộ An Phú (giai đoạn 2), đồng thời thực hiện các thủ tục pháp lý dự án Khu nhà liên kế An Phú Tiên Phong để có thể xây dựng và đưa vào kinh doanh trong thời gian sắp tới.

Để đáp ứng được các yêu cầu và nhiệm vụ mới, Công ty đã tiến hành hoàn thiện lại bộ máy

tổ chức, 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,... với mục tiêu thỏa mãn mọi yêu cầu của khách hàng, 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.

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:** 0303481045 (đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 01 tháng 07 năm 2014)
- **Vốn điều lệ:** 1.217.302.090.000 đồng
- **Địa chỉ:** P 7.01 lầu 7, Tòa nhà An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố 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 16), ngày 01 tháng 07 năm 2014, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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).
 - o Bán buôn ô tô và các xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán xe ô tô, xe gắn máy.
 - o Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.
 - o Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng.

- o Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán hải sản (không hoạt động tại trụ sở).
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác cát, đá.
- o 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).
- o Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.
- o 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).
- o 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.
- o 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).
- o 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.
- o 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).
- o Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)
- o Dịch vụ ăn uống khác
- o Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).
- Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh – Bình Dương – Phan Thiết.

MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

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

TỔ CHỨC

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

NHÂN SỰ

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

ĐẦU TƯ

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

SẢN PHẨM DỊCH VỤ

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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

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

BỀN VỮNG VÀ ỔN ĐỊNH: An Phú luôn cam kết với mọi đối tác: “Những nỗ lực hôm nay vì sự phát triển của ngày mai”.



PHẦN 2. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2015 & DỰ BÁO 2016

Năm 2015, dù kinh tế thế giới đang rơi vào chu kỳ tăng trưởng thấp, nền kinh tế Việt Nam vẫn đạt được những thành quả rất đáng phấn khởi với các kết quả nổi bật như sau:

1. *Tốc độ tăng trưởng kinh tế*: đạt 6,68%, cao nhất kể từ năm 2011, với nhiều điểm rất tích cực và rất đáng chú ý:
 - a. Sản xuất công nghiệp phục hồi, đặc biệt là ngành công nghiệp chế biến chế tạo tăng đến 10,60%;
 - b. Tốc độ sản xuất và xuất khẩu của FDI có sự tăng trưởng rất cao;
 - c. Tính chung cả năm 2015, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước tính đạt 3.242,9 nghìn tỷ đồng, tăng 9,5% so với năm trước;
2. *Ổn định kinh tế vĩ mô*: Lạm phát thấp nhất trong 14 năm nay, chưa đến 1%; lãi suất cơ bản ổn định, mặt bằng lãi suất cho vay có giảm, xuất khẩu tăng, cán cân thanh toán thặng dư, nhiều cân đối lớn của nền kinh tế đảm bảo, kể cả khi FED tăng lãi suất.
3. *Tái cơ cấu nền kinh tế*: việc chuyển đổi mô hình tăng trưởng, tái cơ cấu nền kinh tế tiếp tục đạt được kết quả tích cực trong những lĩnh vực trọng tâm như: doanh nghiệp nhà nước, đầu tư công, ngân hàng thương mại, xử lý nợ xấu, tái cơ cấu nông nghiệp...
4. *Môi trường kinh doanh và đầu tư được cải thiện*: chính thức thực hiện cơ chế một cửa quốc gia và kết nối kỹ thuật cơ chế một cửa với ASEAN, đơn giản hóa được các thủ tục hành chính trong lĩnh vực thuế, hải quan, tiếp cận điện năng, đầu tư xây dựng, cấp phép, tài nguyên và môi trường,...
5. Việc ký kết các Hiệp định thương mại tự do như Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương TPP, việc hình thành cộng đồng kinh tế ASEAN (AEC) cộng với hàng loạt Hiệp định FTA song phương và đa phương đã mở ra cho chúng ta những cơ hội vô cùng to lớn.

Từ những kết quả đạt đó, dự báo tình hình kinh tế Việt Nam năm 2016 như sau:

1. Theo dự báo, năm 2016 sẽ có nhiều điều kiện thuận lợi cho tăng trưởng kinh tế Việt Nam. Trước hết, tăng trưởng kinh tế thế giới cao hơn, kinh tế vĩ mô trong nước ổn định, cơ hội từ việc ký kết TPP sẽ tạo điều kiện thu hút đầu tư nước ngoài. Đồng thời, đầu tư tư nhân cũng sẽ cải thiện nhờ những chính sách, giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp, cải thiện môi trường kinh doanh đã triển khai trong thời gian qua sẽ tiếp tục củng cố niềm tin kinh doanh.
2. Bên cạnh đó, việc triển khai thực hiện các luật mới như Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư sửa đổi và các giải pháp cải thiện môi trường kinh doanh sẽ giúp cải thiện năng suất tổng hợp của nền kinh tế. Hơn nữa, TPP cũng tạo ra sức ép buộc Việt Nam phải hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường, cơ cấu lại nền kinh tế, cải thiện môi trường kinh doanh và nâng cao tính minh bạch trong quản lý của Nhà nước, từ đó nâng cao năng suất của nền kinh tế, thúc đẩy tăng trưởng dài hạn
3. Xuất khẩu của Việt Nam năm 2016 sẽ tăng trưởng cao hơn so với năm 2015 nhờ kinh tế và thương mại thế giới được dự báo tăng trưởng cao hơn. Trong khi đó, các hiệp định thương mại có hiệu lực trong năm 2016 giúp mở rộng thị trường xuất khẩu, nhất là đối với mặt hàng dệt may, giày dép, nông, lâm, thủy sản.
4. Năm 2016 lạm phát cơ bản sẽ không cao hơn nhiều năm 2015, ở khoảng 3% và lạm phát sẽ thấp hơn lạm phát cơ bản, ở khoảng 2-3%. So với mục tiêu lạm phát dưới 5% do Quốc hội đề ra, năm 2016 có nhiều dư địa cho việc chủ động điều chỉnh giá hàng hóa và dịch vụ cơ bản cũng như tỷ giá.
5. Đầu tư trực tiếp nước ngoài được dự báo tăng lên 13,5 tỷ USD trong năm 2016. Đầu tư gián tiếp nước ngoài cũng tăng do tăng trưởng tiếp tục cải thiện, kinh tế vĩ mô duy trì ổn định. Hơn nữa, đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán dự kiến sẽ tăng do tỷ lệ sở hữu nước ngoài được nâng lên và hoạt động M&A được đẩy mạnh. Kiều hối cũng được dự báo ước đạt 13 tỷ USD trong năm 2015 và dự báo tăng lên 14 tỷ USD trong năm 2016.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong năm qua, nguồn doanh thu chủ yếu cho Công ty là từ kinh doanh địa ốc (270,23 tỷ), tiếp đến là nguồn thu từ dịch vụ phát triển các dự án đạt 23,50 tỷ, còn lại là từ kinh doanh thương mại (7,10 tỷ).

Sản phẩm địa ốc chính của Công ty đang tăng trưởng trong năm qua là Khu căn hộ An Phú (giai đoạn 2) với số lượng 268 căn. Ngoài ra, Công ty đang đưa vào khai thác một số biệt thự Sealinks, tuy nhiên nguồn thu vẫn còn khiêm tốn.

Theo Báo cáo tài chính năm 2015, tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 đạt 1.643,87 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn 219,21 tỷ đồng, tài sản dài hạn 1.424,66 tỷ đồng, tổng nguồn vốn chủ sở hữu là 1.277,29 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 300,83 tỷ đồng, đạt 62,03% kế hoạch; lợi nhuận trước thuế 1,16 tỷ đồng, đạt 1,41% kế hoạch.

Một số sự kiện nổi bật của An Phú trong năm 2015:

- Công trình An Phú 2: Hoàn tất xây dựng và bàn giao cho khách hàng.
- Cơ cấu cổ đông: Thành phần cổ đông lớn có nhiều thay đổi.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT 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 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 2016 được dự đoán sẽ âm dần lên, thanh khoản tăng, giá cả ổn định. Tuy nhiên vấn đề đầu tư, đầu cơ vẫn còn dè dặt vì thị trường đang chập chững bước vào vòng quay mới, hệ lụy dự án còn nhiều, sức mua yếu. Trước tình hình này, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần An Phú đã đặt ra mục tiêu cho năm tài chính 2016 và những năm tới như sau:

DUY TRÌ HOẠT ĐỘNG ỔN ĐỊNH, BẢO TOÀN VỐN

- Tiếp tục triển khai và khai thác các dự án hiện có như An Phú Tiên Phong (xây dựng khu nhà liên kế), An Phú Plaza (văn phòng & căn hộ cho thuê), khu biệt thự Sealinks (cho thuê và bán),...
- Thu hồi vốn các khoản đầu tư gián tiếp chưa đạt được hiệu quả như mong muốn.
- Sử dụng nguồn vốn thu hồi để phát triển và đầu tư vào các dự án phù hợp.
- Thực hiện các dịch vụ phát triển dự án, dịch vụ quản lý bất động sản,... để tăng nguồn thu cho 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	9.998.000
2	Nguyễn Hữu Phước	Thành viên	Phó Tổng Giám đốc		0
3	Chiu Bing Keung Kenneth	Thành viên	Không điều hành	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Savico-Vinaland	0
4	Trần Thị Thanh Châu	Thành viên	Không điều hành		44.000
5	Trương Văn Dũng	Thành viên	Không điều hành		0

Các tiêu ban: Không có.

Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Năm 2015, Hội đồng Quản trị tổ chức 21 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 2015; quyết định kế hoạch kinh doanh năm 2015.
- Các quyết định quản lý điều hành Công ty.
- Thông qua báo cáo kinh doanh và kết quả tài chính năm 2015, kế hoạch kinh doanh 2016 và nội dung trình Đại hội Cổ đông năm 2015.

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

Trong năm 2015, các thành viên không điều hành của Hội đồng Quản trị đã hoàn thành tốt 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.

BAN KIỂM SOÁT**Thành viên và cơ cấu Ban Kiểm soát:**

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu
1	Nguyễn Anh Tuấn	Trưởng ban	0
2	Trương Quốc Dũng	Thành viên	18.315
3	Hoàng Thị Thu Hằng	Thành viên	0

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 2015.
- Xem xét các báo cáo về công tác quản lý, điều hành, báo cáo tình hình thực hiện kinh doanh trong năm 2015 và báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2015.
- 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 2015 phê duyệt:

STT	Họ & tên	Chức vụ	Thù lao được duyệt (đồng/tháng)	Tổng cộng chi trong năm 2015 (đồng)
1	Võ Thành Hùng	Chủ tịch HĐQT	20.000.000	240.000.000
2	Nguyễn Anh Tuấn	Trưởng Ban Kiểm soát	5.000.000	60.000.000
3	Hoàng Thị Thu Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát	2.000.000	24.000.000

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

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 31/12/2015, cũng như kết quả 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.”*





PHẦN 3. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN NĂM 2015

Trong năm 2015, Công ty đã đạt được các kết quả như sau:

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	NĂM 2015	NĂM 2014
1.Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	86,67	86,64
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	13,33	13,36
2.Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	22,30	27,91
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	77,70	72,09
3.Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,06	1,04
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,06	1,04
4.Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,07	0,64
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,39	7,81
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,09	0,89

GIÁ TRỊ SỔ SÁCH CÔNG TY THỜI ĐIỂM 31/12/2015

Tổng giá trị sổ sách:1.277.293.905.460 đồng

Giá trị sổ sách tính trên 1 cổ phiếu: 10.492,83 đồng/cổ phiếu

TỔNG SỐ CỔ PHIẾU THEO TỪNG LOẠI

Tổng số cổ phiếu phổ thông: 121.730.209 cổ phiếu, trong đó cổ phiếu quỹ là 0 cổ phiếu.

Tổng số cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY (TÍNH ĐẾN 31/12/2015)

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/ĐKKD	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Hiệp Phúc	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Tp.HCM	4103002312	17.575.100	14,44%
2	Công ty Cổ phần Tân Hiệp	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Tp.HCM	4103002267	17.718.870	14,56%
3	Ô. Lâm Minh Trí			9.682.726	7,95%
4	Ô. Võ Thành Hùng			9.998.000	8,21%
5	Bà Văn Thị Hồng Hoa			10.000.000	8,21%
6	Ô. Nguyễn Tấn Lộc			10.000.000	8,21%
7	Cổ đông khác			46.755.513	38,41%
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 2015 đã được lập và kiểm toán theo đúng chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành:

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	300.828.128.946	148.095.062.407
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	869.649.455	2.123.985.561
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	299.958.479.491	145.971.076.846
4. Giá vốn hàng bán	281.826.690.502	128.633.885.802
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.131.788.989	17.337.191.044
6. Doanh thu hoạt động tài chính	15.364.976.016	13.855.667.515
7. Chi phí tài chính	15.463.503.352	14.087.077.487
+ Trong đó: chi phí lãi vay	15.463.503.352	14.084.531.354
8. Chi phí bán hàng	3.198.534.760	912.378.388
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	13.767.371.955	4.178.644.702
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.067.354.938	12.014.757.982
11. Thu nhập khác	102.969.835	336.559.093
12. Chi phí khác	14.235.314	-
13. Lợi nhuận khác	88.734.521	336.559.093
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.156.089.459	12.351.317.075
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	950.746.126
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.156.089.459	11.400.570.949
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	9	94

So sánh một số chỉ tiêu cơ bản giữa năm 2014 và năm 2015

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước	Tăng/Giảm
Doanh thu thuần	299.958.479.491	145.971.076.846	105,49%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.131.788.989	17.337.191.044	4,58%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.067.354.938	12.014.757.982	-91,12%
Tổng lợi nhuận trước thuế	1.156.089.459	12.351.317.075	-90,64%
Lợi nhuận sau thuế	1.156.089.459	11.400.570.949	-89,86%

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

TÁI CƠ CẤU VÀ KIẾN TOÀN BỘ MÁY NHÂN SỰ

Với mục tiêu kiến tạo 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 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.

ĐỊNH HƯỚNG KINH DOANH

Xác định thế mạnh của Công ty là khả năng điều hành và phát triển dự án, Công ty đã mạnh dạn mở một hướng kinh doanh mới là thực hiện việc phát triển dự án cho các chủ đầu tư có quỹ đất nhưng không có đủ bộ máy hoặc năng lực thực hiện dự án. Với định hướng này, Công ty đã tổ chức lại bộ máy, tăng cường nhân lực, nâng cao trình độ chuyên môn,... để có thể tiếp nhận các dự án lớn và triển khai thực hiện theo đúng các yêu cầu của chủ đầu tư.

NHỮNG CẢI TIẾN TRONG HOẠT ĐỘNG KIỂM SOÁT

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

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

Công ty đã thành lập Phòng Pháp lý để tăng cường công tác pháp lý, phòng tránh rủi ro, 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.

MỘT SỐ MỤC TIÊU TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2016

VỀ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

Các dự án do Công ty Cổ phần An Phú làm chủ đầu tư:

- Hoàn tất các thủ tục pháp lý về hoàn công, các thủ tục liên quan chủ quyền căn hộ và bàn giao căn hộ cho khách hàng tại dự án Khu căn hộ An Phú giai đoạn 2.
- Dự án An Phú Tiền Phong (quận Tân Phú): công tác xây dựng 22 căn nhà liên kế sẽ được tiến hành ngay sau khi hoàn tất các thủ tục xin phép xây dựng.

VỀ KINH DOANH

Kiên toàn nhân sự bộ phận kinh doanh tiếp thị để đẩy mạnh công tác tiếp thị - bán hàng tại dự án Sea Links, số căn hộ còn lại tại dự án Khu chung cư An Phú giai đoạn 2.

Tiếp tục phát triển các cơ hội kinh doanh thương mại trên nguyên tắc đảm bảo an toàn vốn trên cơ sở nguồn tín dụng được Ngân hàng cung cấp nhằm giúp mang lại nguồn thu và góp phần duy trì hoạt động của Công ty.

GIỚI THIỆU CÁC DỰ ÁN

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 5.064 m². Vốn đầu tư khoảng 450 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;
- Bắt đầu xây dựng hầm & phần thân: 08/2013;
- Mở bán: 09/2013;
- Hoàn thành & bàn giao: Quý 04/2015.

Dự án được thực hiện với quy mô 25 tầng, gồm 2 tầng thương mại và 23 tầng căn hộ (268 căn); tổng diện tích sàn: 37.012 m².

KHU NHÀ LIÊN KẾ AN PHÚ TIỀN PHONG



Dự án tọa lạc tại Nguyễn Trọng Quyền, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 3.200 m², gồm 22 căn nhà liên kế, hiện đang hoàn tất các thủ tục xây dựng để có thể khởi công trong năm 2016.

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. 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...

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.



KHU BIỆT THỰ SÂN GOLF SEALINKS



Công ty Cổ phần An Phú đang chịu trách nhiệm quản lý và khai thác 41 căn biệt thự (gồm 19 căn thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần An Phú và 22 căn được ủy quyền quản lý và khai thác) 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 đã đầu tư một số căn để khai thác cho thuê ngắn ngày.

CÁC DỰ ÁN AN PHÚ LÀ ĐƠN VỊ PHÁT TRIỂN



SAVICO LÝ TỰ TRỌNG

Vị trí: 277 - 279 đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. HCM.

Quy mô:

- Tổng diện tích khu đất : 450 m²
- Tổng diện tích sàn : 3.047,88 m²
- Tổng số tầng cao: 10 tầng

Chức Năng: Văn phòng cho thuê.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn

Tiến độ: Dự kiến hoàn tất và bàn giao cho Chủ đầu tư cuối tháng 04/2016.

PHẦN 4. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		219.207.132.408	236.585.219.048
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	59.103.415.252	6.565.266.441
1. Tiền	111		7.103.415.252	6.565.266.441
2. Các khoản tương đương tiền	112		52.000.000.000	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	242.581	21.000.242.581
1. Chứng khoán kinh doanh	121		242.581	242.581
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	21.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		153.651.085.689	201.815.836.476
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	110.049.492.987	140.207.165.721
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	1.105.016.359
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	360.250.000	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	53.866.408.510	67.047.777.473
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(10.625.065.808)	(6.544.123.077)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.452.388.886	7.203.873.550
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	539.704.714	953.461.240
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		628.044.702	6.250.412.310
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	5.284.639.470	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.424.658.667.322	1.534.488.388.243
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.473.837.000	9.473.837.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	9.140.000.000	9.140.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	333.837.000	333.837.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.6	-	-
TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định	220		36.439.220.590	36.765.956.792
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6.447.836.646	6.266.196.448
- Nguyên giá	222		8.591.743.566	7.989.081.099
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.143.906.920)	(1.722.884.651)
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	V.9	29.991.383.944	30.499.760.344
- Nguyên giá	228		31.362.700.068	31.362.700.068
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.371.316.124)	(862.939.724)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	79.012.866.698	79.937.945.486
- Nguyên giá	231		80.863.024.278	80.863.024.278
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.850.157.580)	(925.078.792)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	437.372.514.688	537.772.384.276
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		437.372.514.688	537.772.384.276
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	858.653.816.432	867.615.654.513
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		459.860.680.212	468.822.518.293
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		398.793.136.220	398.793.136.220
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.11	3.706.411.914	2.922.610.176
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.706.411.914	2.922.610.176
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.643.865.799.730	1.771.073.607.291
NGUỒN VỐN				
C . NỢ PHẢI TRẢ	300		366.571.894.270	494.365.762.743
I. Nợ ngắn hạn	310		205.832.227.197	226.562.694.936
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	262.624.999	5.273.315.026
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8.166.588.573	8.771.762.945
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	31.403.552	897.090.417
4. Phải trả người lao động	314		86.387.572	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	1.490.440.000	335.739.778
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	195.593.420.647	181.031.972.463
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	-	30.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		201.361.854	252.814.307
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		160.739.667.073	267.803.067.807
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.13	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	16.954.060.714	86.900.825.873
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	5.785.606.359	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	138.000.000.000	180.902.241.934
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

NGUỒN VỐN				
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.277.293.905.460	1.276.707.844.548
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.277.293.905.460	1.276.707.844.548
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
a				
- Cổ phiếu ưu đãi	411		-	
b				
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		27.722.591.500	27.722.591.500
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		16.612.237.400	15.472.180.305
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.656.986.560	16.210.982.743
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421		14.500.897.101	4.810.411.794
a				
- LNST chưa phân phối kỳ này	421		1.156.089.459	11.400.570.949
b				
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.643.865.799.730	1.771.073.607.291

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2015

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	300.828.128.946	148.095.062.407
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	869.649.455	2.123.985.561
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		299.958.479.491	145.971.076.846
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	281.826.690.502	128.633.885.802
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.131.788.989	17.337.191.044
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	15.364.976.016	13.855.667.515
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	15.463.503.352	14.087.077.487
+ Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.463.503.352	14.084.531.354
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	3.198.534.760	912.378.388
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	13.767.371.955	4.178.644.702
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.067.354.938	12.014.757.982
11. Thu nhập khác	31	VI.8	102.969.835	336.559.093
12. Chi phí khác	32	VI.9	14.235.314	-
13. Lợi nhuận khác	40		88.734.521	336.559.093
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.156.089.459	12.351.317.075
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	950.746.126
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.156.089.459	11.400.570.949
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	9	94

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		282.354.840.836	293.555.295.384
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(176.315.965.960)	(82.554.163.956)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(14.818.072.832)	(692.504.210)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(3.183.302.556)	(14.084.531.354)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(5.967.106.955)	(978.128.762)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		21.474.760.288	43.753.228.787
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(5.923.253.178)	(85.030.998.543)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		97.621.899.643	153.968.197.346
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(10.025.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(360.250.000)	(37.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		21.000.000.000	16.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.354.718.790	5.356.776.388
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.823.404.590	4.618.875.400
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		27.817.873.380	(11.034.373.212)
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 trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		54.254.028.240	38.200.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(127.156.270.174)	(181.221.555.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(72.902.241.934)	(143.021.555.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		52.537.531.089	(87.730.866)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.565.266.441	6.651.316.217
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		617.722	1.681.090
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		59.103.415.252	6.565.266.441

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2015

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.). Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất là thay đổi lần thứ 16 ngày 01 tháng 07 năm 2014.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 1.217.302.090.000 VND.

Vốn góp của Công ty tại ngày 31/12/2015 là 1.217.302.090.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại 117-119 Lý Chính Thắng - Phường 7 - Quận 3 - TP.HCM.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà. Cho thuê kho. Cho thuê căn hộ, văn phòng.
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình dân dụng, giao thông, cấp thoát nước, công trình điện (sau điện kế), khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu dân cư, khu du lịch.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị và phụ tùng ngành công - nông nghiệp - xây dựng, máy móc thiết bị văn phòng (không hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị ngành in).
- Bán buôn ô tô và các xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán xe ô tô, xe gắn máy.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng.
- Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán hải sản (không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán đồ dùng cá nhân và gia đình (trừ súng đạn thể thao), vật tư, trang thiết bị y tế, dụng cụ y tế, văn phòng phẩm.
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán nguyên vật liệu phục vụ sản xuất, hoá chất (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), hàng trang trí nội thất.
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và các xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán phụ tùng xe.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác cát, đá.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: Mua bán nông sản (không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).
- 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:

- o Thiết kế kiến trúc công trình;
- o Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
- o Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng - công nghiệp;
- o 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;
- o Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; tư vấn đấu thầu.
- 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 (trà quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: Không có

Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách công ty liên doanh, liên kết

Tên Công ty liên kết	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ góp vốn
Công ty Cổ phần ĐTXD Phú Mỹ An	62.500.000.000	41.67%
Công ty Cổ phần Phú An Thạnh	149.000.000.000	29.8%
Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng	99.000.000.000	24.75%

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Công ty Cổ phần An Phú - CN Bình Dương	Lô H, Đường số 6, KCN Đồng An, Phường Bình Hòa, TX Thuận An, Tỉnh Bình Dương
CN Công ty Cổ phần An Phú - Sàn GD BĐS An Phú	Số 117 - 119 Lý Chính Thắng, Phường 07, Quận 3, TP.HCM
Công ty Cổ phần An Phú - CN Bình Thuận	Căn R5 Sealinks City, Km9 Nguyễn Thông, Phường Phú Hải, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận

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 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 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 doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn sửa đổi, bổ sung.

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 quy định của 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 sổ kế toán : Trên máy vi tính.

Các chính sách kế toán áp dụng

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại; Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;
- Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:
 - o Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
 - o Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
 - o Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh và được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính và số chênh lệch còn lại sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm 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.

Nguyên tắc xác định các khoản tiền: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển

Nguyên tắc xác định các khoản tiền

Các khoản được xác định là tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển... hiện có của doanh nghiệp tại ngày lập Báo cáo tài chính.

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại tất cả các thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- o Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- o Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như : Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

- Các khoản đầu tư được coi như "tương đương tiền" là khoản đầu tư không có nhiều rủi ro, dễ chuyển hóa thành tiền và có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.
- Khoản đầu tư có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Khoản đầu tư có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

Chứng khoán kinh doanh:

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác với mục đích kinh doanh (chờ tăng giá bán kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Công ty trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Là các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo, như tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu và các loại chứng khoán nợ khác. Chỉ tiêu này không bao gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đã được trình bày trong chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền", chỉ tiêu "Phải thu về cho vay ngắn hạn".

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một

phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán phải ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán có thể không ghi giảm khoản đầu tư nhưng phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Kế toán các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi: được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, 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.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Nhà đầu tư chỉ hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà nhà đầu tư nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- o Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- o Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.
- o Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: Công ty trích lập dự phòng đối với các khoản vốn doanh nghiệp đang đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật như công ty nhà nước, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh... và các khoản đầu tư dài hạn khác phải trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà doanh nghiệp đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư); Doanh nghiệp chỉ thực hiện trích lập dự phòng khi tổng số vốn đầu tư thực tế của chủ sở hữu cao hơn tổng giá trị vốn chủ sở hữu thực có của tổ chức kinh tế được đầu tư; Việc trích lập và hoàn nhập khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư.

Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận: bao gồm các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi là khoản dự phòng phần giá trị các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi.

Đánh giá lại cuối kỳ: Tại thời điểm lập báo cáo tài chính các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch. Không đánh giá lại các khoản trả trước cho người bán và các khoản chi phí trả trước bằng ngoại tệ, trừ trường hợp tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hoá, dịch vụ và doanh nghiệp sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận:

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.

Hàng tồn kho không bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường mà nó sẽ được trình bày ở khoản mục " Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn".

Phương tính giá trị hàng tồn kho:

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: Giá đích danh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

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

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm là khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho; Không lập dự phòng cho khoản mục chi phí SXKD dở dang và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư

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

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

Phương tiện vận tải	06 năm
Thiết bị văn phòng	05 năm
Phần mềm quản lý	05 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty, trừ trường hợp BĐS đầu tư chờ tăng giá thì không trích khấu hao mà xác định giá trị tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý và nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Các chi phí trả trước có giá trị lớn cần được phân bổ dần trong nhiều quý nhưng không quá 01 năm tài chính hoặc không quá một chu kỳ sản xuất thông thường được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn, còn các khoản chi phí trả trước trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ sản xuất thông thường được trình bày là chi phí trả trước dài hạn.

Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Nguyên tắc ghi nhận: Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là nợ dài hạn.

Dự phòng phải trả :

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Đánh giá lại cuối kỳ:

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch. Không đánh giá lại các khoản người mua trả tiền trước và các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, trừ trường hợp tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc doanh nghiệp không thể cung cấp hàng hoá, dịch vụ và sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ cho người mua.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Khoản mục này phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính của doanh nghiệp.

Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Công ty hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ.

Phân loại các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính:

- Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn.
- Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hoá khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hoá đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Các khoản chi phí phải trả phải được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế phải được hoàn nhập.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thông.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán nếu không có bằng chứng chắc chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau.

Các khoản chênh lệch tỷ giá được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - o Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - o Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Công cụ tài chính*Tài sản tài chính*

Theo thông tư 210/2009/TT-BTC, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo thông tư 210/2009/TT-BTC, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Nguyên tệ	Số cuối năm	Nguyên tệ	Số đầu năm
Tiền mặt		3.822.493		482.227.678
<i>Tiền mặt VND</i>		3.822.493		482.227.678
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		7.098.981.360		6.083.038.763
<i>Tiền gửi VND</i>		7.086.780.095		6.070.554.553
<i>Tiền gửi USD</i>	570,72	12.201.265	583,92	12.484.210
Các khoản tương đương tiền		52.000.000.000		-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng</i>		52.000.000.000		
Tổng cộng		59.102.803.853		6.565.266.441

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Tổng giá trị cổ phiếu	242.581	242.581	-	242.581	242.581	-
+ Cổ phiếu lẻ	242.581	242.581	-	242.581	242.581	-
Tổng cộng	242.581	242.581	-	242.581	242.581	-

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ		Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
Ngắn hạn:	-	-		21.000.000.000	21.000.000.000	
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-		21.000.000.000	21.000.000.000	
Tổng cộng	-	-		21.000.000.000	21.000.000.000	

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty liên doanh	459.860.680.212	459.860.680.212	-	468.822.518.293	468.822.518.293	-
Vốn góp liên doanh						
+ Dự án An Phú Plaza (1)	149.360.680.212	149.360.680.212		158.322.518.293	158.322.518.293	
Đầu tư vào công ty liên kết						
+ Công ty CP ĐTXD Phú Mỹ An	62.500.000.000	62.500.000.000		62.500.000.000	62.500.000.000	
+ Công ty CP Phú An Thanh (2)	149.000.000.000	149.000.000.000		149.000.000.000	149.000.000.000	
+ Công ty CP Đông Phương Hồng (3)	99.000.000.000	99.000.000.000		99.000.000.000	99.000.000.000	
- Đầu tư vào các đơn vị khác	398.793.136.220	398.793.136.220	-	398.793.136.220	398.793.136.220	-
+ Công ty CP Hoa Thương (4)	1.850.000.000	1.850.000.000		1.850.000.000	1.850.000.000	
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn (5)	396.943.136.220	396.943.136.220		396.943.136.220	396.943.136.220	
Tổng cộng	858.653.816.432	858.653.816.432	-	867.615.654.513	867.615.654.513	-

(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 31/12/2015, theo Biên bản Quyết toán lợi nhuận, vốn góp của An Phú Plaza năm 2015, tổng giá trị thu hồi của khoản đầu tư này là **15.297.977.880 đồng**, giá trị đầu tư còn lại là **149.360.680.212 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 Thanh 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 31/12/2015, 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 kiêm thỏa 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). Đến ngày 26/01/2016, toàn bộ số cổ phần này đã được chuyển nhượng với giá bán bằng mệnh giá.

CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Phải thu khách hàng ngắn hạn

- + Công ty CP XD Kiến Trúc AA
- + Công ty TNHH TM & DV Đại Minh
- + Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ An
- + Các đối tượng khác

Tổng cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
		20.467.598.789
	65.924.192.703	65.924.192.703
	29.444.923.942	29.365.291.498
	14.681.950.096	24.450.082.731
	110.051.066.741	140.207.165.721

PHẢI THU VỀ CHO VAY

Phải thu về cho vay ngắn hạn

- + Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ An

Tổng cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	360.250.000	
	360.250.000	

Phải thu về cho vay ngắn hạn

- + Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ An

Tổng cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	9.140.000.000	
	9.140.000.000	

PHẢI THU KHÁC

Phải thu ngắn hạn khác

- Tạm ứng cho người lao động
- Bảo hiểm xã hội nộp thừa
- Trích trước lãi tiền gửi
- Phải thu ngắn hạn khác
 - + Ban bồi thường dự án An Phú Hưng
 - + Công ty CP Rạng Đông
 - + Công ty TNHH XD Hoàn Thiện
 - + Công ty CP ĐT SX XD TM Bình Minh
 - + Võ Duy Thanh Tâm
 - + Công ty TNHH Cummins DKSH (VN)
 - + Công ty TNHH TM DV Kỹ Thuật KIM
 - + Công ty CP Xây dựng Phát Triển Sài Gòn
 - + Công ty TNHH Thang máy Thyssenkrupp VN
 - + Công ty CP XD Kiến Trúc AA
 - + Khác

Tổng cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	627.994.500	408.971.500
	577.177.581	45.555.555
		45.555.555
	52.536.147.540	66.593.250.418
	46.959.235.000	48.823.359.000
	2.409.888.380	2.234.528.380
	2.435.512.000	2.435.512.000
		2.561.179.500
		600.000.000
		326.757.000
		2.779.374.507
	590.612.160	1.293.600.000
		2.327.600.000
		2.296.283.106
	140.900.000	915.056.925
	53.741.319.621	67.047.777.473

Phải thu dài hạn khác

- Ký cược, ký quỹ
 - + Đặt cọc thuê văn phòng

Tổng cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	333.837.000	333.837.000
	333.837.000	333.837.000
	333.837.000	333.837.000

NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc khó có khả năng thu hồi:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn	65.924.192.703	55.299.126.895	(10.625.065.808)	65.924.192.703	59.380.069.626	(6.544.123.077)
+ Công ty TNHH TM & DV Đại Minh	65.924.192.703	55.299.126.895	(10.625.065.808)	65.924.192.703	59.380.069.626	(6.544.123.077)
Tổng cộng	65.924.192.703	55.299.126.895	(10.625.065.808)	65.924.192.703	59.380.069.626	(6.544.123.077)

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập ngày tại lập Báo cáo tài chính.

TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án Khu căn hộ Bình Phú - Chung cư An Phú 2	182.727.809.470	182.727.809.470	271.478.784.961	271.478.784.961
+ Dự án Hóc Môn - An Phú Hưng	23.467.476.963	23.467.476.963	23.461.636.782	23.461.636.782
+ Dự án An Phú Plaza - Hợp đồng Đồng Kiểm soát	192.044.496.356	192.044.496.356	206.336.607.193	206.336.607.193
+ Đầu tư 25 biệt thự Phan Thiết, Bình Thuận	3.174.203.992	3.174.203.992	3.174.203.992	3.174.203.992
+ Dự án khu du lịch sinh thái Suối Nhỏ	281.818.182	281.818.182	-	-
+ Dự án Tiên Phong	33.951.234.150	33.951.234.150	31.809.923.066	31.809.923.066
+ Vườn ươm Long An	1.725.475.575	1.725.475.575	1.511.228.282	1.511.228.282
Tổng cộng	437.372.514.688	437.372.514.688	537.772.384.276	537.772.384.276

TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện, vận tải truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
1. Số dư đầu năm	5.778.022.300	-	1.649.295.604	561.763.195	-	7.989.081.099
2. Số tăng trong năm	-	-	722.358.181	-	-	722.358.181
- Mua trong năm			722.358.181			722.358.181
- Đầu tư XDCB hoàn thành						-
- Tăng khác						-
3. Số giảm trong năm	-	-	119.695.714	-	-	119.695.714
- Chuyển sang BĐS đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán	-		119.695.714	-	-	119.695.714
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm	5.778.022.300	-	2.251.958.071	561.763.195	-	8.591.743.566
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm	344.326.333	-	1.017.417.469	361.140.849	-	1.722.884.651
2. Khấu hao trong năm	327.082.932	-	155.516.219	58.118.832	-	540.717.983
- Khấu hao tăng trong năm	327.082.932	-	155.516.219	58.118.832	-	540.717.983
- Tăng khác						-
3. Giảm trong năm	-	-	119.695.714	-	-	119.695.714
- Chuyển sang BĐS đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán	-		119.695.714	-	-	119.695.714
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm	671.409.265	-	1.053.237.974	419.259.681	-	2.143.906.920
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
1. Tại ngày đầu năm	5.433.695.967	-	631.878.135	200.622.346	-	6.266.196.448
2. Tại ngày cuối năm	5.106.613.035	-	1.198.720.097	142.503.514	-	6.447.836.646

TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình						
1. Số dư đầu năm	30.042.022.691			1.320.677.377		31.362.700.068
2. Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						
- Tăng khác						
3. Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	30.042.022.691			1.320.677.377		31.362.700.068
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm	251.334.876			611.604.848		862.939.724
2. Khấu hao trong năm	251.334.876			257.041.524		508.376.400
- Khấu hao tăng trong năm	251.334.876			257.041.524		508.376.400
- Tăng khác						
3. Giảm trong năm						
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	502.669.752			868.646.372		1.371.316.124
III. Giá trị còn lại của TSCĐ VH						
1. Tại ngày đầu năm	29.790.687.815			709.072.529		30.499.760.344
2. Tại ngày cuối năm	29.539.352.939			452.031.005		29.991.383.944

TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và QSDD	Cơ sở hạ tầng	BDS khác	Tổng cộng
a. Bất động sản đầu tư cho thuê						
Nguyên giá:						
- Số dư đầu năm	38.361.094.687	42.501.929.591				80.863.024.278
- Số tăng trong năm						
- Số giảm trong năm						
- Số dư cuối năm	38.361.094.687	42.501.929.591				80.863.024.278
Hao mòn lũy kế						
- Số dư đầu năm		925.078.792				925.078.792
- Khấu hao trong năm		925.078.788				925.078.788
- Giảm trong năm						
- Số dư cuối năm		1.850.157.580				1.850.157.580
Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	38.361.094.687	41.576.850.799				79.937.945.486
2. Tại ngày cuối năm	38.361.094.687	40.651.772.011				79.012.866.698

CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Chi phí sửa chữa văn phòng	446.742.049	670.113.169
- Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng	92.962.665	283.348.071
Tổng cộng	539.704.714	953.461.240
Chi phí trả trước dài hạn		
Sealink Phan Thiết	1.806.594.634	2.893.129.040
- Mua sắm trang thiết bị - CCDC	869.018.323	1.342.249.262
- Chi phí phân bổ, cp công tác..	795.802.355	1.444.223.111
- Chi phí sửa chữa	141.773.956	106.656.667
ANPHU_SIPD	1.899.817.280	-
- Công cụ, dụng cụ	1.899.817.280	-
Văn phòng	-	29.481.136
- Công cụ, dụng cụ	-	29.481.136
Tổng cộng	3.706.411.914	2.922.610.176

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn				30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Phạm Thị Kim Chung				30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng cộng				30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Vay và nợ thuộc tài chính dài hạn	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	138.000.000.000	138.000.000.000	54.254.028.240	97.156.270.174	180.902.241.934	180.902.241.934
+ NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM - Dự án An Phú Plaza		-		53.000.000.000	53.000.000.000	53.000.000.000
+ NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM - Dự án An Phú 2 (*)	138.000.000.000	138.000.000.000	54.254.028.240	44.156.270.174	127.902.241.934	127.902.241.934
Tổng cộng	138.000.000.000	138.000.000.000	54.254.028.240	97.156.270.174	180.902.241.934	180.902.241.934

Đối tượng	Hợp đồng	Hạn mức	Lãi suất	Thời hạn	Dư nợ	Mục đích	Đảm bảo
(*) NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM	0039/ĐTDA/1 2CD ký ngày 26/11/2012	200.000.000.000	10,8%/năm	60 tháng	138.000.000.000	Vay thực hiện dự án chung cư An Phú giai đoạn 2 tại 961-973/1 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, TP.HCM.	Thế chấp tài sản

PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

Ngắn hạn:	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Công ty TNHH Bê Tông LAFARGE Việt Nam			2.136.735.006	2.136.735.006
+ Công ty TNHH Cốt Liều và Bê Tông (Việt Nam)	262.624.999	262.624.999	580.584.999	580.584.999
+ Công ty CP Quốc Tế Gốm Sứ Việt			589.379.949	589.379.949
+ Công Ty TNHH Thương Mại Thép Pomina			1.966.615.072	1.966.615.072
Tổng cộng	262.624.999	262.624.999	5.273.315.026	5.273.315.026

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN NỢ CHO NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm		Trong năm		Cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT đầu ra phải nộp		29.441.968	809.317.445	816.982.934		21.776.479
Thuế thu nhập doanh nghiệp		682.467.485		5.967.106.955	5.284.639.470	
Thuế thu nhập cá nhân		185.180.964	734.744.428	910.298.319		9.627.073
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			14.235.314	14.235.314		
Tổng cộng		897.090.417	1.558.297.187	7.708.623.522	5.284.639.470	31.403.552

CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay	1.490.440.000	335.739.778
Tổng cộng	1.490.440.000	335.739.778

PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	38.054.100	39.722.770
- Bảo hiểm xã hội		320.429.911
- Bảo hiểm y tế	371.777.340	112.190.850
- Bảo hiểm thất nghiệp	159.669.600	49.862.600
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	895.858.372	852.617.122
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	194.128.061.235	179.657.149.210
+ Công ty TNHH MTV An Phú	154.081.800.007	157.737.018.809
Trong đó:		
(i) Nhận vốn góp thực hiện An Phú Plaza (Tạm tính)	162.483.416.902	162.483.416.902
(ii) Lợi nhuận được chia từ An Phú Plaza	(7.069.283.999)	(4.746.398.093)
(iii) Vốn đầu tư thu hồi từ An Phú Plaza	(1.332.332.896)	
+ Công ty TNHH Kỹ thuật điện HTD		3.756.744.734
+ Công ty CP Xây dựng (Cotec)	15.435.546.220	17.147.349.449
+ Công ty TNHH TM DV KT KIM	4.329.489.456	
+ Công ty CP XD Kiến trúc AA	1.850.347.485	
+ Chi phí chờ quyết toán Dự án An Phú 2	16.569.758.261	
+ Tiền cổ tức	728.360.100	754.610.100
+ Khác	1.132.759.706	261.426.118
Tổng cộng	195.593.420.647	181.031.972.463

Phải trả dài hạn khác

-2% kinh phí bảo trì - Dự án An Phú 2	5.559.606.359
- Hợp tác đầu tư KDL Sinh Thái Suối Nhỏ	226.000.000
Tổng cộng	5.785.606.359

-

DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**Số cuối năm****Số đầu năm****Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

- Doanh thu theo tiến độ dự án An Phú 2	16.954.060.714	86.900.825.873
Tổng cộng	16.954.060.714	86.900.825.873

VỐN CHỦ SỞ HỮU**BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.217.302.090.000	27.625.000.000	(10.843.500.000)	15.472.180.305	4.810.411.794	1.254.366.182.099
- Tăng trong năm		97.591.500	10.843.500.000		11.400.570.949	22.341.662.449
- Tăng vốn trong năm trước						-
- Lãi trong năm trước					11.400.570.949	11.400.570.949
- Trích lập quỹ						-
- Tăng khác		97.591.500	10.843.500.000			10.941.091.500
- Giảm trong năm						-
- Giảm vốn trong năm trước						-
- Lỗ trong năm trước						-
- Trích lập quỹ						-
- Giảm khác						-
Số dư đầu năm nay	1.217.302.090.000	27.722.591.500		15.472.180.305	16.210.982.743	1.269.485.918.301
- Tăng trong năm				1.140.057.095	1.156.089.459	2.296.146.554
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Lãi trong năm nay					1.156.089.459	1.156.089.459
- Trích lập quỹ				1.140.057.095		1.140.057.095
- Tăng khác						-
- Giảm trong năm					(1.710.085.642)	(1.710.085.642)
- Giảm vốn trong năm nay						-
- Lỗ trong năm nay						-
- Trích lập quỹ					(1.710.085.642)	(1.710.085.642)
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm nay	1.217.302.090.000	27.722.591.500		16.612.237.400	15.656.986.560	1.282.683.261.709

CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của Nhà nước		91.572.470.000
Vốn góp của các đối tượng khác	1.217.302.090.000	1.125.729.620.000
Tổng cộng	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000

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	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
+ 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
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

CỔ PHIẾU

	Số cuối năm	Số đầu năm
- 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		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	121.730.209	121.730.209
+ Cổ phiếu phổ thông	121.730.209	121.730.209
+ Cổ phiếu ưu đãi		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ/CP		

CÁC QUỸ CỦA DOANH NGHIỆP

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển		27.722.591.500
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng hóa thương mại	7.098.999.277	127.869.906.786
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.500.771.881	18.229.818.115
- Doanh thu kinh doanh địa ốc	270.228.357.788	1.995.337.506
Tổng cộng	300.828.128.946	148.095.062.407

CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Hàng bán bị trả lại	869.649.455	2.123.985.561
Tổng cộng	869.649.455	2.123.985.561

GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn hàng hóa đã bán	5.841.585.988	122.808.936.691
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.756.132.110	5.824.949.111
- Giá vốn của hoạt động kinh doanh địa ốc	266.228.972.404	-
Tổng cộng	281.826.690.502	128.633.885.802

DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.119.530.183	1.047.845.123
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.706.806.072	8.399.476.549
- Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	617.722	1.681.090
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	538.022.039	4.406.664.753
Tổng cộng	15.364.976.016	13.855.667.515

CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	15.463.503.352	14.084.531.354
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		2.546.133
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Tổng cộng	15.463.503.352	14.087.077.487

CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên		140.828.144
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	794.293.833	
- Chi phí khấu hao TSCĐ	-	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.404.240.927	771.550.244
Tổng cộng	3.198.534.760	912.378.388

CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	2.307.026.316	2.237.539.239
- Chi phí vật liệu quản lý		
- Chi phí đồ dùng văn phòng	128.886.410	119.511.911
- Chi phí khấu hao TSCĐ	293.771.194	88.050.096
- Thuế, phí, lệ phí	11.243.021	15.951.392
- Chi phí dự phòng	4.080.942.731	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.549.626.707	1.618.554.160
- Chi phí bằng tiền khác	2.395.875.576	99.037.904
Tổng cộng	13.767.371.955	4.178.644.702

THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	90.909.091	11.200.000
- Xử lý công nợ		217.800.000
- Tiền phạt thu được	12.060.743	107.559.000
- Thu nhập khác	1	93
Tổng cộng	102.969.835	336.559.093

CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản bị phạt	14.235.314	
Tổng cộng	14.235.314	-

CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.841.585.988	122.808.936.691
- Chi phí nhân công	15.348.367.303	12.055.873.506
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.974.173.171	769.205.165
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	179.514.874.445	166.932.118.245
- Chi phí khác bằng tiền	5.744.879.594	222.363.714
Tổng cộng	208.423.880.501	302.788.497.321

CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	950.746.126
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng cộng	-	950.746.126

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 nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	1.156.089.459	11.400.570.949
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		-
CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	121.730.209	121.091.482
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	9	94

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 lợi nhuận từ góp vốn kinh doanh An Phú Plaza	12.702.947.975
		Thu hồi vốn góp kinh doanh An Phú Plaza	3.607.119.291
		Tiền thuê mặt bằng, tiền điện, phí giữ xe, phí quản lý	2.600.884.480
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Lãi cho vay	78.058.690
		Cho vay ngắn hạn	360.250.000
Hội đồng quản trị	Bên liên quan	Thù lao	240.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	Lương, thưởng	2.294.913.100
Cho đến ngày 31/12/2015, 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 CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Cho vay dài hạn	9.140.000.000
		Cho vay ngắn hạn	360.250.000
		Lãi cho vay	29.443.350.188
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Nhận lợi nhuận từ góp vốn kinh doanh An Phú Plaza	7.069.283.999
		Thu hồi vốn góp kinh doanh An Phú Plaza	1.332.332.896
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 (Tạm tính)	162.483.416.902

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.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty Cổ phần An Phú là thương mại, dịch vụ và địa ốc.

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 2015, doanh thu trong lĩnh vực thương mại và doanh thu dịch vụ không đáng kể so với tổng doanh thu của các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Cụ thể, tỷ trọng của doanh thu lĩnh vực thương mại là 2,36%, của doanh thu lĩnh vực dịch vụ là 7,81%. Ngoài ra, doanh thu tại thành phố Phan Thiết cũng không đáng kể so với tổng doanh thu các bộ phận theo lĩnh vực địa lý (0,89%).

Do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong các điều kiện theo lĩnh vực kinh doanh hay theo vị trí địa lý theo quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ tài chính V/v hướng dẫn thực hiện 06 Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	59.103.415.252	6.565.266.441	59.103.415.252	6.565.266.441
Phải thu khách hàng	110.049.492.987	140.207.165.721	110.049.492.987	140.207.165.721
Trả trước cho người bán		1.105.016.359		1.105.016.359
Các khoản phải thu khác	54.200.245.510	67.381.614.473	54.200.245.510	67.381.614.473
Cộng	223.353.153.749	215.259.062.994	223.353.153.749	215.259.062.994
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	262.624.999	5.273.315.026	262.624.999	5.273.315.026
Người mua trả tiền trước	8.166.588.573	8.771.762.945	8.166.588.573	8.771.762.945
Vay và nợ	138.000.000.000	210.902.241.934	138.000.000.000	210.902.241.934
Phải trả người lao động	86.387.572		86.387.572	
Chi phí phải trả	1.490.440.000	335.739.778	1.490.440.000	335.739.778
Các khoản phải trả khác	201.379.027.006	181.031.972.463	201.379.027.006	181.031.972.463
Cộng	349.385.068.150	406.315.032.146	349.385.068.150	406.315.032.146

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 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 đáp 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.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

Số cuối năm	Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm
Phải trả cho người bán	262.624.999	-	
Người mua trả tiền trước	8.166.588.573	-	
Vay và nợ	-	138.000.000.000	
Phải trả người lao động	86.387.572		
Chi phí phải trả	1.490.440.000	-	
Các khoản phải trả phải nộp khác	195.593.420.647	5.785.606.359	
Cộng	205.599.461.791	143.785.606.359	-

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 31/12/2015, 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 - giai đoạn 2
 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 31/12/2015, 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.

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 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCS); Số liệu này được phân loại lại theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính để so sánh.

Thực hiện theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính, Công ty thực hiện điều chỉnh một số chỉ tiêu đầu năm của Bảng cân đối kế toán cho năm tài chính 2015 kết thúc vào ngày 31/12/2015 và số liệu của Báo cáo Kết quả kinh doanh cho năm tài chính 2014 kết thúc tại ngày 31/12/2014 như sau:

Trình bày theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC

Trình bày theo Thông tư 200/2014/TT-BTC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	Chỉ tiêu	31/12/2014	Mã số	Chỉ tiêu	31/12/2014
TÀI SẢN			TÀI SẢN		
121	Đầu tư ngắn hạn	21.000.242.581	121	Chứng khoán kinh doanh	242.581
138	Các khoản phải thu khác	66.638.805.973	123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	21.000.000.000
158	Tài sản ngắn hạn khác	408.971.500	136	Phải thu ngắn hạn khác	67.047.777.473
218	Phải thu dài hạn khác	9.140.000.000	215	Phải thu về cho vay dài hạn	9.140.000.000
268	Tài sản dài hạn khác	333.837.000	216	Phải thu dài hạn khác	333.837.000
Tổng cộng		97.521.857.054	Tổng cộng		97.521.857.054
NGUỒN VỐN			NGUỒN VỐN		
417	Quỹ đầu tư phát triển	3.987.910.082	418	Quỹ đầu tư phát triển	15.472.180.305
418	Quỹ dự phòng tài chính	11.484.270.223			
Tổng cộng		15.472.180.305	Tổng cộng		15.472.180.305

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

- Cổ đông Công ty Cổ phần An Phú
- Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần An Phú
- Ban Giám đốc Công ty Cổ phần An Phú

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần An Phú được lập ngày 15/02/2016 từ trang 8 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban 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 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 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 31/12/2015, cũng như kết quả 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.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kiểm toán và Kiểm toán Phía Nam

Phó Tổng Giám đốc



LÊ VĂN TUẤN

Số GCN ĐKHN KT: 0479 - 2013-142-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2016

Kiểm toán viên



NGUYỄN THỊ THẢO

Số Giấy CN ĐKHN KT: 2626-2013-142-1

PHẦN 5. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN



CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

Tính đến thời điểm 31/12/2015, 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

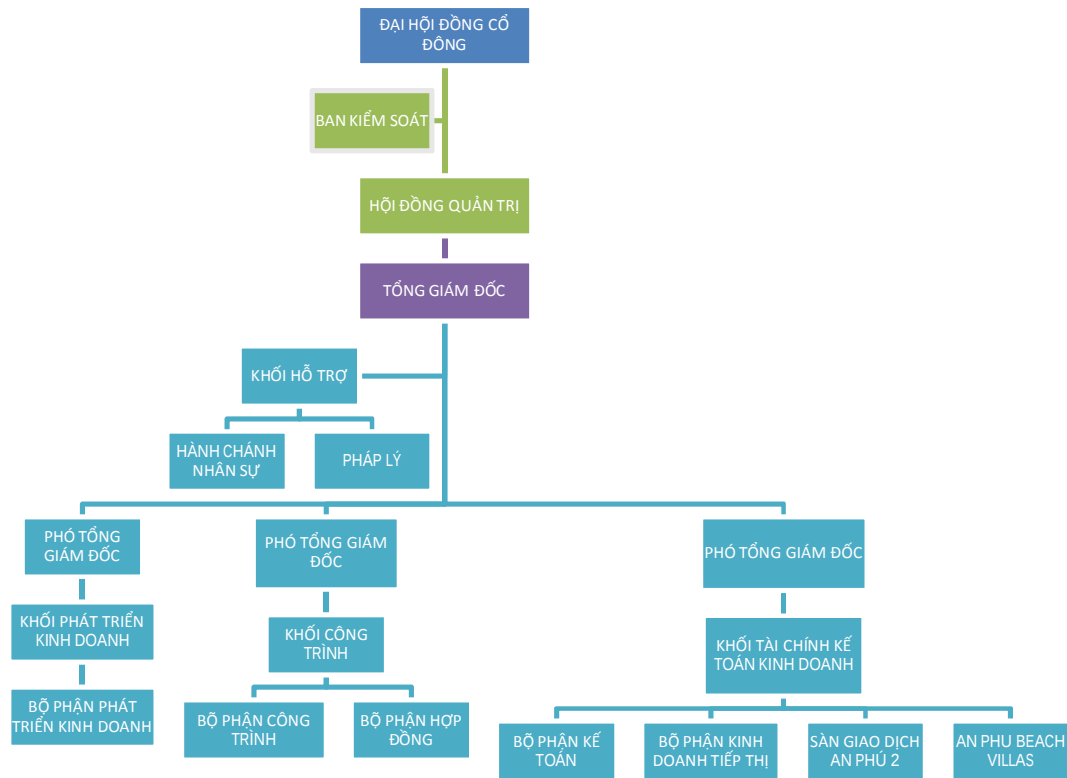
Công ty cổ phần Đông Phương Hồng được thành lập theo Giấy chứng nhận ngành nghề kinh doanh số 4103001883 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/10/2003. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà với số vốn điều lệ là 400 tỷ đồng. Công ty Cổ phần 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 6. TỔ CHỨC NHÂN SỰ





SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY



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 Nãi, phường Bình An, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Toán Lý (Đại học Tổng hợp Minsk, Liên Xô cũ), Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (Viện quản trị Cnam, Paris, Pháp).



Ông Nguyễn Hữu Phước

Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính – kinh doanh

Ngày sinh: 02/02/1966
Số CMND: 024554527
Địa chỉ thường trú: 589 Nguyễn Duy Trinh P. Bình Trưng Đông, Q.2 TP.HCM
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành kế toán

Ông Võ Tấn Đạt

Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công trình

Ngày sinh: 18/6/1966
Số CMND: 022010828
Địa chỉ thường trú: 234/14 Phan Văn Hân, Bình Thạnh
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ chuyên ngành xây dựng



Ông Trần Bá Vinh*Kế Toán Trưởng*

Ngày sinh: 30/05/1973
Số CMND: 022617525
Địa chỉ thường trú: 443/60 Lê văn Sỹ, phường 12, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
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	9.998.000	8,21%
Nguyễn Hữu Phước	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
Võ Tấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
Trần Bá Vinh	Kế toán trưởng	0	0%

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

- Ông Trần Phụng Tiên Phương thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công trình từ ngày 01/09/2015.
- Bà Võ Thị Thanh Phương thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách bất động sản từ ngày 01/10/2015.
- Ông Võ Tấn Đạt giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công trình từ ngày 15/09/2015.

PHẦN 7. 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

1. 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 Nãi, phường Bình An, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Toán Lý (Đại học Tổng hợp Minsk, Liên Xô cũ), Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (Viện quản trị Cnam, Paris, Pháp).

2. Ông Chiu Binh Keung Kenneth

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Ngày sinh: 18/05/1967
Số Hộ chiếu: K01373416
Địa chỉ thường trú: 31/F Apartment 36, Celestial Heights, Ho Man Tin, Hong Kong.
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ luật (Đại học Hong Kong), Cử nhân quản trị kinh doanh (Đại học Monash, Australia).

3. Ông Nguyễn Hữu Phước

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Ngày sinh: 02/02/1966
Số CMND: 024554527
Địa chỉ thường trú: 589 Nguyễn Duy Trinh, P. Bình Trưng Đông, Q.2
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

4. Bà Trần Thị Thanh Châu

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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

5. Ông Trương Văn Dũng

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Ngày sinh: 06/10/1962
Số CMND: 024373766

Địa chỉ thường trú: 216 Lô K, đường số 6, cư xá Bình Thới, P.8, Q.11
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

BAN KIỂM SOÁT

1. Ông Nguyễn Anh Tuấn
Trưởng Ban Kiểm soát

Ngày sinh: 14/11/1967
Số CMND: 024776768
Địa chỉ thường trú: 288 Trần Thủ Độ, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn: Cử nhân quản trị kinh doanh

2. Ông Trương Quốc Dũng
Thành viên Ban Kiểm soát

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

3. Cô Hoàng Thị Thu Hằng
Thành viên Ban Kiểm soát

Ngày sinh: 04/12/1984
Số CMND: 024580588
Địa chỉ thường trú: 224 Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ luật (chuyên ngành luật kinh tế)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2015,
TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ,
CHỦ TỊCH,



VÕ THÀNH HÙNG