

MỤC LỤC

PHẦN 1. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	2
PHẦN 2. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY	3
2.1 QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN.....	4
2.2 MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN.....	5
PHẦN 3. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	7
3.1) TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH TRONG NHỮNG NĂM TỚI	8
PHẦN 4. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	10
4.1 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	11
4.2 BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH	12
4.3 NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC.....	13
4.4 MỘT SỐ MỤC TIÊU TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2017	14
4.5 GIỚI THIỆU CÁC DỰ ÁN.....	16
PHẦN 5. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	20
PHẦN 6. GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN.....	27
PHẦN 7. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN	64
7.1 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ MỸ AN	64
7.2 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ AN THẠNH	64
7.3 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG PHƯƠNG HỒNG	64
7.4 CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH.....	65
PHẦN 8. TỔ CHỨC NHÂN SỰ	66
8.1 SƠ ĐỒ TỔ CHỨC.....	66
8.2 BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH.....	67
PHẦN 9. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY	69
9.1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	69
9.2 BAN KIỂM SOÁT	69

PHẦN 1. THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý vị Cổ Đông!

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Quý vị – những người đã kề vai sát cánh và đặt trọn niềm tin vào Công ty chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Được thành lập từ năm 2004, Công ty Cổ phần An Phú là một đơn vị có truyền thống và nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xuất nhập khẩu và đầu tư-kinh doanh bất động sản. Với chiến lược đầu tư ổn định và lâu dài An Phú đã và đang đầu tư xây dựng những dự án dân dụng phục vụ dân sinh, đồng thời liên kết với các nhà đầu tư khác để đại diện chủ đầu tư phát triển các dự án khu công nghiệp, khu dân cư với quy mô lớn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và một số tỉnh thành lân cận.

Với chiến lược trên, trong những năm tới Công ty vẫn tiếp tục triển khai và khai thác các dự án hiện có như An Phú Tiền Phong (xây dựng khu nhà phố liền kề hoặc khu căn hộ cao tầng), An Phú Plaza (cao ốc văn phòng và căn hộ dịch vụ), khu biệt thự Sealinks (kinh doanh cho thuê và bán), khu căn hộ An Phú giai đoạn 2 (tiếp tục kinh doanh bán các sản phẩm căn hộ còn lại)... và thực hiện các dịch vụ phát triển dự án, dịch vụ quản lý bất động sản để tăng lợi nhuận cho Công ty.

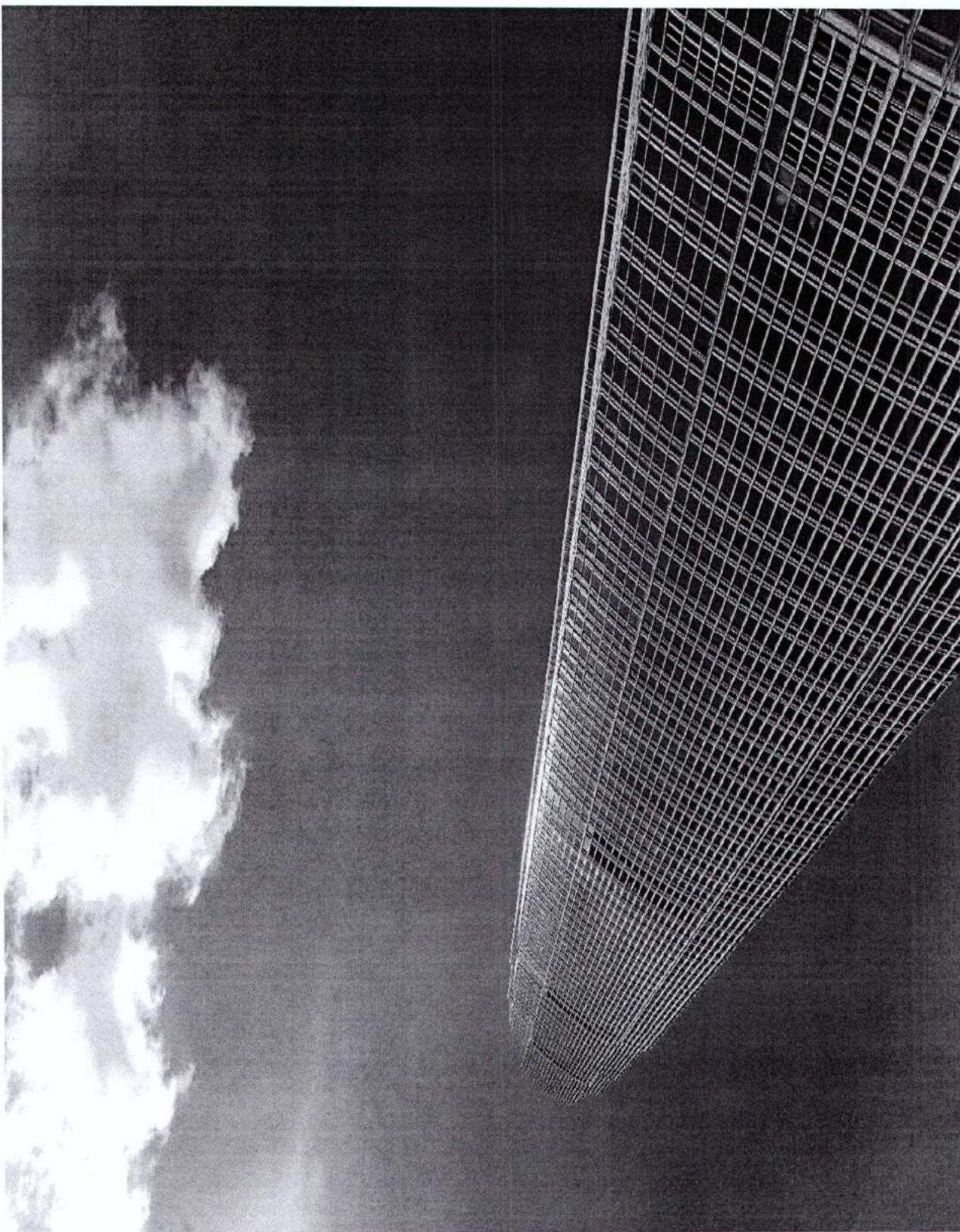
Bên cạnh đó Công ty đã xây dựng một đội ngũ lãnh đạo chủ chốt trẻ trung, năng động, sáng tạo, dám nghĩ, dám làm, có trình độ chuyên môn và quản lý cao, cùng với lực lượng cán bộ, công nhân viên có nghiệp vụ và tay nghề vững vàng. Tất cả cùng hướng đến mục tiêu chung mang lại sự thành công và phát triển thịnh vượng cho Công ty cũng như không ngừng nỗ lực tạo ra giá trị thặng dư cho Cổ đông, nhà đầu tư, nhằm khẳng định vị thế và thương hiệu An Phú trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần An Phú, tôi xin chân thành cảm ơn quý vị khách hàng, các đối tác kinh doanh đã tin tưởng, hợp tác với Công ty chúng tôi 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, thử thách; cảm ơn quý Cổ đông đã luôn quan tâm, tin tưởng và sát cánh cùng chúng tôi.

Trân trọng kính chào!



DƯƠNG BÁ NAM



LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY

1.1) QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN

a) CÁC CỘT MỐC QUAN TRỌNG

- ✓ **Năm 2004:** Công ty cổ phần An Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303481045 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2004 với ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản và kinh doanh xuất nhập khẩu
- ✓ **Tháng 8/2007:** Công ty cổ phần An Phú trở thành Công ty cổ phần đại chúng. Đây là cột mốc quan trọng trong quá trình phát triển công ty.

b) NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (đăng ký thay đổi lần thứ 18), ngày 21 tháng 3 năm 2016, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê : Kinh doanh nhà. Cho thuê kho. Cho thuê căn hộ, văn phòng.

Xây dựng nhà các loại : 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 máy 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 xe có động cơ khác : Mua bán xe ô tô, xe gắn máy

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đất giá quyền sử dụng đất : Sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng.

Chuẩn bị mặt bằng : San lấp mặt bằng

Bán buôn thực phẩm : Mua bán hải sản (không hoạt động tại trụ sở)

Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình : Mua bán đồ dùng cá nhân và gia đình (trừ dược phẩm, 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 : Mua bán nguyên vật liệu phục vụ sản xuất, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh và hóa chất sử dụng trong nông nghiệp), hàng trang trí nội thất.

Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác : Mua bán phụ tùng xe

Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét : Khai thác cát, đá

Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống : Mua bán nông sản (không hoạt động tại trụ sở)

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng : Mua bán vật liệu xây dựng

Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu : Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác : 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 :

- 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.

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày :

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

1.2) MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

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

TỔ CHỨC

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

NHÂN SỰ

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

ĐẦU TƯ

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

SẢN PHẨM DỊCH VỤ

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI***TIN CẬY***

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

THỊNH VƯỢNG

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

BỀN VỮNG VÀ ỔN ĐỊNH

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

PHẦN 2. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Dự án An Phú Plaza đã được đưa vào sử dụng từ tháng 11/2012 và đang có khách hàng đăng ký thuê hơn 95% diện tích văn phòng, duy trì hơn 90% khách thuê căn hộ. Công ty chỉ còn sản phẩm biệt thự tại dự án Sea Links, Phan Thiết. Tuy nhiên, sức mua đối với phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng rất yếu nên Công ty đang hợp tác với một số cá nhân thuê dài hạn để tìm cách khai thác hiệu quả nguồn tài sản này.

Theo Báo cáo tài chính năm 2016, tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2016 đạt 1.968,03 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn 807,03 tỷ đồng, tài sản dài hạn 1,161 tỷ đồng, tổng nguồn vốn chủ sở hữu là 1.279,4 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 115 tỷ đồng, đạt 19,2% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế 2,47 tỷ đồng, đạt 117,8% kế hoạch.

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2015	Kế hoạch năm 2016	Thực hiện năm 2016	Tỷ lệ
Tổng doanh thu (đồng)	300,828,128,946	600,000,000,000	115,134,592,937	19.2%
Tổng lợi nhuận trước thuế (đồng)	1,156,089,459	2,100,000,000	2,473,662,390	117.8%

Một số sự kiện nổi bật của An Phú trong năm 2016:

- Công trình An Phú Plaza: Đạt doanh thu cao vì có lượng khách ổn định.
- Xây dựng xong công trình khu chung cư An Phú giai đoạn 2 đường Hậu Giang Q.6 do Công ty làm chủ đầu tư. Đồng thời đã bán hết toàn bộ sản phẩm, ngoài ra còn tổ chức thành công Hội Nghị Nhà Chung cư lần thứ 1 cho cư dân.
- Trong kế hoạch dài hạn phát triển các dự án tại khu vực trung tâm thành phố, bước đầu Công ty đã thuê tòa nhà 4 lầu có diện tích khuôn viên là 493,47m² và diện tích sử dụng là 1.371,86m² tại địa điểm số 3,5,7,11 Nguyễn Huệ, Quận 1. Tp.HCM, và mở rộng địa bàn hoạt động, hình ảnh Công ty thông qua việc thành lập thêm Chi nhánh Bạch Đằng tại vị trí trung tâm này.

2.1) TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH TRONG NHỮNG NĂM TỚI

Thị trường bất động sản năm 2017 được dự đoán sẽ có nhiều rủi ro khi nguồn cung quá nhiều và nguồn tín dụng cho bất động sản dần bị hạn chế. Trước tình hình này và trên cơ sở tổng hợp các ý kiến, chỉ đạo, định hướng của đại đa số Quý cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần An Phú đã đặt ra mục tiêu cho năm tài chính 2017 và những năm tới như sau:

a) DUY TRÌ HOẠT ĐỘNG ỔN ĐỊNH, BẢO TOÀN VỐN

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

b) 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.

c) TÌM KIẾM VÀ TẬN DỤNG HIỆU QUẢ CÁC CƠ HỘI ĐẦU TƯ

Bên cạnh việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, bảo toàn nguồn vốn, cũng sẽ tìm kiếm và tận dụng hiệu quả các cơ hội đầu tư mới. Công ty sẽ tăng cường công tác tìm kiếm cơ hội hợp tác, liên kết với các đối tác nhằm phát triển các dự án trên cơ sở khai thác quỹ đất hiện có của các bên, hoặc đầu tư mới để có thêm quỹ đất sạch, vị trí tốt, đủ điều kiện triển khai các dự án mới, sẵn sàng để Công ty phát triển các dự án trong dài hạn.

PHẦN 3. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC



3.1) BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**a) CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN NĂM 2016**

Đứng trước những khó khăn chung của thị trường bất động sản trong năm 2016, Công ty đã có nhiều cố gắng và đã đạt được các kết quả như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2016	Năm 2015
1.Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	58,99	86,67
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	41,01	13,33
2.Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	34,99	22,30
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	65,01	77,70
3.Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1.32	1,06
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.32	1,06
4.Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,13	0,07
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,15	0,39
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,02	0,09

b) GIÁ TRỊ SỔ SÁCH CÔNG TY THỜI ĐIỂM 31/12/2016

- Tổng giá trị sổ sách: 1.249.904.560.306 đồng
- Giá trị sổ sách tính trên 1 cổ phiếu: 10.268 đồng

c) 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

d) CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY (TÍNH ĐẾN 31/12/2016)

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/ĐKKD	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Công ty cổ phần Hiệp Phúc	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	4103002312	17.718.870	14,56%
2	Công ty cổ phần Tân Hiệp	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	4103002267	17.575.100	14,44%
3	Ông Lâm Minh Trí			9.682.726	7,95%
4	Bà Văn Thị Hồng Hoa			10.000.000	8,21%
5	Cổ đông khác			66.753.513	54,84%
Tổng cộng				121.730.209	100,00%

3.2) BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần An Phú năm 2016 đã được lập và kiểm toán theo đúng chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	115,134,592,937	300,828,128,946
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		869,649,455
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	115,134,592,937	299,958,479,491
4. Giá vốn hàng bán	97,133,884,560	281,826,690,502
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18,000,708,377	18,131,788,989
6. Doanh thu hoạt động tài chính	18,369,121,466	15,364,976,016
7. Chi phí tài chính	11,446,068,979	15,463,503,352

Trong đó: Chi phí lãi vay	11,330,192,759	15,463,503,352
8. Chi phí bán hàng	5,766,068,520	3,198,534,760
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	34,651,159,884	13,767,371,955
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(15,493,467,540)	1,067,354,938
11. Thu nhập khác	18,001,233,361	102,969,835
12. Chi phí khác	34,103,431	14,235,314
13. Lợi nhuận khác	17,967,129,930	88,734,521
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2,473,662,390	1,156,089,459
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2,473,662,390	1,156,089,459
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	20	9

So sánh một số chỉ tiêu cơ bản giữa năm 2015 và năm 2016

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	2016	2015	Tăng/giảm (%)
Doanh thu thuần	115.134.592.937	300.828.128.946	-61,73
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.000.708.377	18.131.788.989	-0,72
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(15.493.467.540)	1.067.354.938	-1551,58
Lợi nhuận trước thuế	2.473.662.390	1.156.089.459	113,97
Lợi nhuận sau thuế	2.473.662.390	1.156.089.459	113,97

3.3) NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

a) 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 hoá công ty. 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.

Trong năm qua, Công ty cũng đã thực hiện việc tinh giảm nhân sự nhằm thu gọn bộ máy tổ chức phù hợp với nhu cầu và nhiệm vụ mới. Đồng thời thực hiện chủ trương trẻ hoá đội ngũ cán bộ nhân viên có năng lực, nhằm xây dựng lực lượng nòng cốt cho giai đoạn phát triển sau này của Công ty.

b) NHỮNG CẢI TIẾN TRONG HOẠT ĐỘNG KIỂM SOÁT

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

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

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

Trong năm 2017, dự kiến công tác kiểm soát sẽ được tăng cường bằng việc thành lập một Ban kiểm soát nội bộ để thực hiện nhiệm vụ hỗ trợ và phòng ngừa các rủi ro trong quá trình hoạt động của Công ty.

3.4) MỘT SỐ MỤC TIÊU TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2017

a) VỀ ĐẦU TƯ

Công ty xác định hoạt động đầu tư các dự án bất động sản là hoạt động chính, thời gian đầu tư, thực hiện các dự án là trung, dài hạn và sẽ huy động toàn bộ nguồn lực hiện có của Công ty.

Năm 2017 và các năm tới vẫn tiếp tục tập trung hoàn thiện pháp lý, thủ tục đầu tư của các dự án đang triển khai dở dang và tìm kiếm các dự án mới, cụ thể:

Dự án An Phú, Tiền Phong, Quận Tân Phú

Hoàn thiện, bổ sung các thủ tục pháp lý cần thiết.

Đánh giá, điều chỉnh, chọn phương án đầu tư mới. Tìm kiếm các đối tác để liên kết, kết hợp mở rộng, đầu tư phát triển dự án có quy mô lớn hơn, mục tiêu là có được doanh thu và đạt được hiệu quả kinh doanh cao hơn.

Dự án 3,5,7,11 Nguyễn Huệ, Quận 1

Tiếp tục tổ chức khai thác, kinh doanh tạm thời phần diện tích đang quản lý tại địa điểm số 3,5,7,11 Nguyễn Huệ, Quận 1, Tp.HCM.

Tiếp tục hoàn thiện pháp lý, đầu tư thêm để có được quỹ đất cần thiết cho Công ty có thể tổ chức đầu tư thực hiện dự án tại tuyến đường Nguyễn Huệ, là khu vực trung tâm thành phố, vị trí tốt để đầu tư thực hiện các dự án cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ..., có khả năng đem lại hiệu suất khai thác, hiệu quả kinh doanh cao cho nhà đầu tư.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành

Đầu tư thêm để sở hữu lượng cổ phần đủ mức cần thiết mà Công ty có thể tham gia, nắm bắt được phương hướng, tình hình hoạt động kinh doanh của Benthanch Tourist.

Qua đó, tìm kiếm cơ hội hợp tác với Benthanch Tourist nhằm mục tiêu cùng liên kết phát triển các dự án bất động sản trên cơ sở khai thác các quỹ đất của Benthanch Tourist.

Đầu tư mua Công ty cổ phần Dịch vụ Đầu tư Mặt Trời Việt

Kế hoạch trong năm 2017, Công ty sẽ đầu tư mua Công ty cổ phần Dịch vụ Đầu tư Mặt Trời Việt ("Mặt Trời Việt").

Công ty cổ phần Dịch vụ Đầu tư Mặt Trời Việt hiện đang được quyền thuê để làm văn phòng và kinh doanh toà nhà trên đường Đồng Du, Quận 1, Tp.HCM. Toà nhà có khuôn viên đất rộng 827m², diện tích sử dụng là 1.309m².

Đầu tư vào Mặt Trời Việt, cũng là bước khởi đầu để hướng đến việc tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đầu tư cần thiết giúp Công ty có được quỹ đất tại vị trí tốt của thành phố để tổ chức khai thác, đầu tư các dự án bất động sản.

b) VỀ KINH DOANH

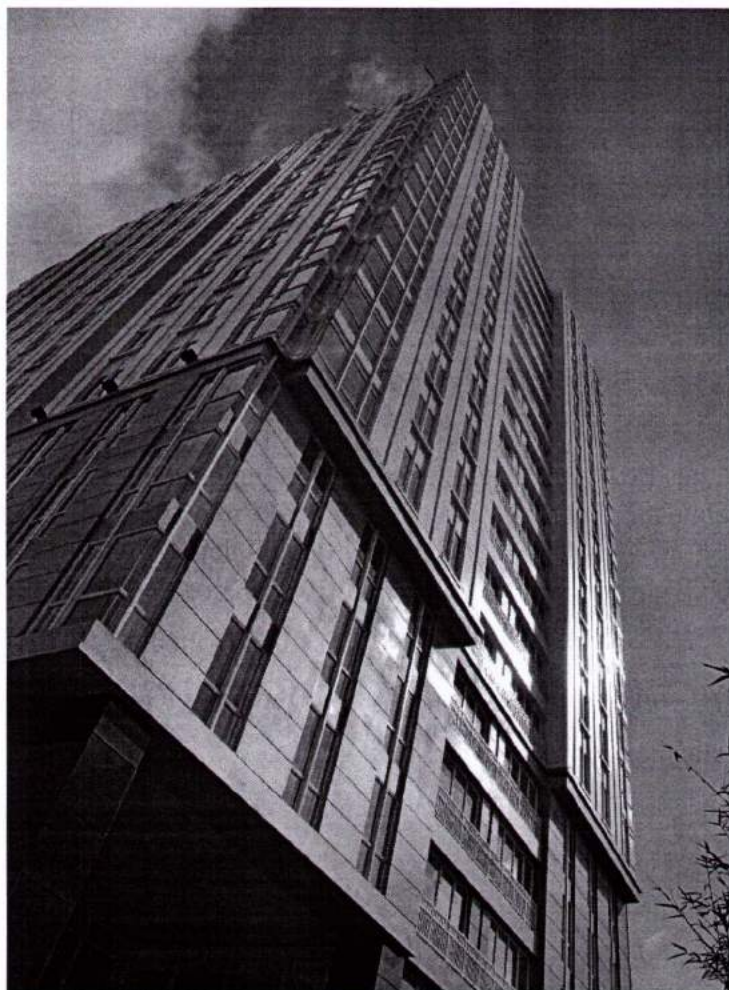
Kiến toàn nhân sự bộ phận kinh doanh tiếp thị để đẩy mạnh công tác tiếp thị, bán hàng, kinh doanh tại dự án Sea Links và số căn hộ còn lại tại dự án Khu chung cư An Phú giai đoạn 2.

Tăng cường công tác tổ chức quản lý, khai thác các tài sản, dự án đã đi vào hoạt động như An Phú Plaza, Kho Đồng An, Nhà văn phòng Quận 2, hướng đến mục tiêu tiết giảm chi phí, tăng doanh thu, tăng hiệu quả khai thác kinh doanh, gia tăng dòng tiền thu về từ các tài sản, dự án đã đưa vào khai thác.

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

3.5 GIỚI THIỆU CÁC DỰ ÁN

A. KHU PHỨC HỢP VĂN PHÒNG – CĂN HỘ AN PHÚ PLAZA



- Khu phức hợp văn phòng và căn hộ cao cấp An Phú Plaza là một trong những tòa nhà cao nhất khu vực Quận 3 được thiết kế theo tiêu chuẩn văn phòng cho thuê hiện đại kết hợp với khu căn hộ dịch vụ đạt tiêu chuẩn quốc tế.
 - Vị trí: 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP. HCM
 - Tổng diện tích: 2.028,4 m²
 - Quy mô: Cao ốc 18 tầng và 2 tầng hầm
 - Tầng trệt – tầng 11: văn phòng cho thuê
 - Tầng 12 – tầng 18: căn hộ cao cấp
- Đã khai thác đưa vào sử dụng từ tháng 11/2012

B. KHU CĂN HỘ AN PHÚ

- Tọa lạc tại 961 Hậu Giang, phường 11, quận 6, Tp.HCM khu căn hộ An Phú vừa thanh lịch hiện đại nhưng không kém phần độc đáo, tạo nên một không gian sống ấm áp thân thiện và lý tưởng cho dân cư.
- Vị trí: 961 Hậu Giang, phường 11, quận 6, Tp.HCM
- Tổng diện tích toàn khu: 10.000 m²
- Quy mô:
- Giai đoạn 1: 03 khối nhà cao 19 tầng với 348 căn hộ (đã đưa vào sử dụng từ năm 2006)
- Giai đoạn 2: 01 khối nhà cao tầng với 268 căn hộ (đã đưa vào sử dụng Quý III/2015)



C. DỰ ÁN REGENCY PARK

Dự án Regency Park gồm 3 tòa tháp cao 26 tầng, là quần thể khu căn hộ cao cấp gồm 515 căn hộ từ 2-4 phòng ngủ. Dự án được xây dựng và quản lý bởi những chuyên gia nước ngoài hàng đầu đã từng đoạt nhiều giải thưởng quốc tế danh tiếng 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.

- Vị trí: Đường Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM
- Tổng diện tích : 15.541,3 m²

D. KHU NHÀ LIÊN KẾ AN PHÚ TIỀN PHONG



Dự án tọa lạc tại Nguyễn Trọng Quyền, quận Tân Phú, TP.HCM với diện tích 3.200 m², gồm 22 căn nhà liên kế, hiện đang hoàn tất thủ tục xây dựng để có thể khởi công trong thời gian sớm nhất. Tuy nhiên vẫn tiến hành đánh giá, điều chỉnh, chọn phương án đầu tư mới để có thể đạt hiệu quả kinh doanh, lợi nhuận tốt nhất.

- Vị trí: Nguyễn Trọng Quyền, quận Tân Phú, TP. HCM
- Tổng diện tích: 22 căn trên diện tích đất 3.200 m²

E. KHU BIỆT THỰ SÂN GOLF SEALINKS

Công ty Cổ phần An Phú đang quản lý và khai thác 19 căn biệt thự tại khu vực sân golf Sea Links của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Rạng Đông. Hiện nay, Công ty đang đầu tư một số căn để khai thác cho thuê dài hạn và ngắn ngày

- Vị trí: Sealinks City, Mũi Né, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
- Quy mô: 19 căn biệt thự thuộc quyền quản lý và khai thác Công ty Cổ phần An Phú





PHẦN 4. BẢO CẢO TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tính đến 31-12-2016

TÀI SẢN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		807,031,695,829	219,207,132,408
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	11,301,809,663	59,103,415,252
1. Tiền	111		1,301,809,663	7,103,415,252
2. Các khoản tương đương tiền	112		10,000,000,000	52,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	242,581	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			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		789,461,551,632	153,651,085,689
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	77,236,153,501	110,049,492,987
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132			
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	742,379,637,382	53,866,408,510
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(30,154,239,251)	(10,625,065,808)
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		6,268,091,953	6,452,388,886
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	113,235,642	539,704,714
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			628,044,702
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	6,154,856,311	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		1,160,996,662,649	1,424,658,667,322
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		69,423,178,049	9,473,837,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
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
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	69,423,178,049	333,837,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		36,077,272,556	36,439,220,590

1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6,594,265,012	6,447,836,646
- Nguyên giá	222		8,630,384,585	8,591,743,566
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2,036,119,573)	(2,143,906,920)
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	29,483,007,544	29,991,383,944
- Nguyên giá	228		31,362,700,068	31,362,700,068
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1,879,692,524)	(1,371,316,124)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	84,418,489,573	79,012,866,698
- Nguyên giá	231		87,224,072,261	80,863,024,278
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2,805,582,688)	(1,850,157,580)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	399,309,700,500	437,372,514,688
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		399,309,700,500	437,372,514,688
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	569,285,714,046	858,653,816,432
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		455,323,826,158	459,860,680,212
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		113,961,887,888	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		2,482,307,925	3,706,411,914
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	2,482,307,925	3,706,411,914
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		1,968,028,358,478	1,643,865,799,730

C. NỢ PHẢI TRẢ	300		688,640,790,628	366,571,894,270
I. Nợ ngắn hạn	310		609,176,453,832	205,832,227,197
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13		262,624,999
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8,025,374,439	8,166,588,573
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	994,373,453	31,403,552
4. Phải trả người lao động	314			86,387,572
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	748,000,000	1,490,440,000
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			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	599,402,437,086	195,593,420,647
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6,268,854	201,361,854
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		79,464,336,796	160,739,667,073
1. Phải trả người bán dài hạn	331			

2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
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
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	7,464,336,796	5,785,606,359
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	72,000,000,000	138,000,000,000
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			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,279,387,567,850	1,277,293,905,460
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1,279,387,567,850	1,277,293,905,460
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	411a		1,217,302,090,000	1,217,302,090,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
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	16,612,237,400
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		17,750,648,950	15,656,986,560
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		15,276,986,560	14,500,897,101
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2,473,662,390	1,156,089,459
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		1,968,028,358,478	1,643,865,799,730

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	115,134,592,937	300,828,128,946
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		869,649,455
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		115,134,592,937	299,958,479,491
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	97,133,884,560	281,826,690,502
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18,000,708,377	18,131,788,989
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	18,369,121,466	15,364,976,016
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	11,446,068,979	15,463,503,352
+ Trong đó: chi phí lãi vay	23		11,330,192,759	15,463,503,352
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	5,766,068,520	3,198,534,760
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	34,651,159,884	13,767,371,955
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(15,493,467,540)	1,067,354,938
11. Thu nhập khác	31	VI.8	18,001,233,361	102,969,835
12. Chi phí khác	32	VI.9	34,103,431	14,235,314
13. Lợi nhuận khác	40		17,967,129,930	88,734,521
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2,473,662,390	1,156,089,459
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11		
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2,473,662,390	1,156,089,459
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	20	9
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2016

(Theo phương pháp trực tiếp)

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		118,741,829,526	282,354,840,836
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(5,964,617,015)	(176,315,965,960)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1,553,169,700)	(14,818,072,832)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(12,072,632,759)	(3,183,302,556)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(870,216,841)	(5,967,106,955)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		573,968,071,843	21,474,760,288
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(549,525,473,066)	(5,923,253,178)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		122,723,791,988	97,621,899,643
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			
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		(12,633,320,000)	(360,250,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			21,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(112,111,887,888)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3,590,640,089	5,354,718,790
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16,629,032,052	1,823,404,590
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(104,525,535,747)	27,817,873,380
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		100,000,000,000	54,254,028,240
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(166,000,000,000)	(127,156,270,174)
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		(66,000,000,000)	(72,902,241,934)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(47,801,743,759)	52,537,531,089
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		59,103,415,252	6,565,266,441
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		138,170	617,722
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		11,301,809,663	59,103,415,252

PHẦN 5. GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm 2016***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. 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 18 ngày 21 tháng 03 năm 2016.

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 31/12/2016 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.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. 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:
 - + 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.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không hoạt động tại Tp.HCM).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)
- Dịch vụ ăn uống khác
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

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

6. 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	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
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
Công ty Cổ phần An Phú - CN Bạch Đằng	Số 3-5-7 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. 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.

2. 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.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán : Trên máy vi tính.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng**1. 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;
- Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:
 - + 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;
 - + 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;
 - + 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 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.

2. 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:

- 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;

- 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.

3. 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 kế 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:

- 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;
- 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.

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.

4. 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.

5. 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: Kê 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

Chỉ 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.

10. 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.

11. 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”.

12. 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.

13. 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 thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán nếu không có bằng chứng chắn 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.

14. 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.

15. 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 ...

16. 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:
 - + 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;
 - + 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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...

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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.

V . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Nguyên tệ</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Nguyên tệ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt		143,833,597		3,822,493
<i>Tiền mặt VND</i>		<i>143,833,597</i>		<i>3,822,493</i>
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		1,157,976,066		7,099,592,759
<i>Tiền gửi VND</i>		<i>1,145,320,362</i>		<i>7,086,780,095</i>
<i>Tiền gửi USD</i>	557.52	<i>12,655,704</i>	570.72	<i>12,812,664</i>
Các khoản tương đương tiền		10,000,000,000		52,000,000,000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng</i>		<i>10,000,000,000</i>		<i>52,000,000,000</i>
Tổng cộng		11,301,809,663		59,103,415,252

2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

2.1 Chứng khoán kinh doanh

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
- 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	

2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Dự phòng	Số đầu năm			Dự phòng
	Tỷ lệ (%)	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý		Tỷ lệ (%)	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	
- Đầu tư vào công ty liên doanh		455,323,826,158	455,323,826,158			459,860,680,212	459,860,680,212	
Vốn góp liên doanh								
+ Dự án An Phú Plaza (1)	49.00%	144,823,826,158	144,823,826,158		49.00%	149,360,680,212	149,360,680,212	
Đầu tư vào công ty liên kết								
+ Công ty CP ĐTXD Phú Mỹ An	41.67%	62,500,000,000	62,500,000,000		41.67%	62,500,000,000	62,500,000,000	
+ Công ty CP Phú An Thạnh (2)	29.8%	149,000,000,000	149,000,000,000		29.8%	149,000,000,000	149,000,000,000	
+ Công ty CP Đông Phương Hồng (3)	24.75%	99,000,000,000	99,000,000,000		24.75%	99,000,000,000	99,000,000,000	
- Đầu tư vào các đơn vị khác		113,961,887,888	113,961,887,888			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						396,943,136,220	396,943,136,220	
+ Công ty CP Du lịch Bến Thành (5)		112,111,887,888	112,111,887,888					
Tổng cộng		569,285,714,046	569,285,714,046			858,653,816,432	858,653,816,432	

(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 31/12/2016, theo Biên bản Quyết toán lợi nhuận, vốn góp của An Phú Plaza năm 2016, tổng giá trị thu hồi của khoản đầu tư này là 19.834.831.934 đồng, giá trị đầu tư còn lại là 144.823.826.158 đồng.

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

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

(4) Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 25 tháng 10 năm 2011 giữa Công ty Cổ phần An Phú và ông Võ Thành Hùng, Công ty mua lại 500.000 cổ phần của ông Võ Thành Hùng tại Công ty Cổ phần Hoa Thương với giá là **5.000.000.000 đồng**. Tính đến thời điểm 31/12/2016, 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 quyết định của Hội đồng Quản trị số 43/AP-HĐQT/QĐ ngày 23/09/2016 chấp thuận cho Công ty đầu tư mua 2.666.000 cổ phần (10,66% vốn góp) của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành với tổng giá trị thanh toán là **112.112.000.000 đồng** theo Hợp đồng chuyển nhượng chứng khoán chưa niêm yết số 163/2016/HĐ-AP ngày 24/10/2016 và 164/2016/HĐ-AP ngày 24/10/2016.

+ Ông Ngô Văn Khánh - Chuyển nhượng cổ phần SCB	284,827,372,000	
+ Khác	500,911,239	140,900,000
Tổng cộng	742,379,637,382	53,866,408,510

(*) Đây là khoản ứng trước cho Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco theo Hợp đồng nguyên tắc số 88/16/HĐNT/BITEXCO-ANPHU ngày 30/11/2016.

5.2 Phải thu dài hạn khác

- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ An	56,254,341,049	
- Ông Nguyễn Trọng Hiến	12,500,000,000	
- Ký cược, ký quỹ	668,837,000	333,837,000
+ Đặt cọc thuê văn phòng (An Phú Plaza)	333,837,000	333,837,000
+ Đặt cọc thuê văn phòng (3-5-7 Nguyễn Huệ)	330,000,000	
+ Đặt cọc thẻ Taxi Vinasun	5,000,000	
Tổng cộng	69,423,178,049	333,837,000

6 . 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	
Gia gốc	Gia trị có thể thu hồi	Gia gốc	Gia trị có thể thu hồi
Dự phòng	Dự phòng	Dự phòng	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn			
+ Công ty TNHH TM & DV Đại Minh			
76,425,715,294	46,271,476,043	(30,154,239,251)	76,425,715,294
76,425,715,294	46,271,476,043	(30,154,239,251)	76,425,715,294
76,425,715,294	46,271,476,043	(30,154,239,251)	76,425,715,294
Tổng cộng			

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 lập Báo cáo tài chính.

7 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Số cuối năm	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Số đầu năm			
			Giá gốc			
+ Dự án Khu căn hộ Bình Phú - Chung cư An Phú 2	99,900,833,950	99,900,833,950	182,727,809,470	182,727,809,470	182,727,809,470	
	23,467,476,963	23,467,476,963	23,467,476,963	23,467,476,963	23,467,476,963	
+ Dự án Học Môn - An Phú Hưng	189,553,840,830	189,553,840,830	192,044,496,356	192,044,496,356	192,044,496,356	
+ Dự án An Phú Plaza - Hợp đồng Đồng Kiểm soát	3,174,203,992	3,174,203,992	3,174,203,992	3,174,203,992	3,174,203,992	
+ Đầu tư 19 biệt thự Phan Thiết, Bình Thuận	680,826,779	680,826,779	281,818,182	281,818,182	281,818,182	
+ Dự án khu du lịch sinh thái Suối Nhỏ	35,532,517,986	35,532,517,986	33,951,234,150	33,951,234,150	33,951,234,150	
+ Dự án Tiên Phong	47,000,000,000		1,725,475,575	1,725,475,575	1,725,475,575	
+ Vườn xoài Long An						
+ Tòa nhà 3-5-7-11 Nguyễn Huệ						
Tổng cộng	399,309,700,500	352,309,700,500	437,372,514,688	437,372,514,688	437,372,514,688	

8 . 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	TSCB khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCB hữu hình						
1. Số dư đầu năm	5,778,022,300	2,251,958,071	561,763,195		8,591,743,566	
2. Số tăng trong năm		859,877,273			859,877,273	
- Mua trong năm		859,877,273			859,877,273	
- Đầu tư XD CB hoàn thành						
- Tăng khác						
3. Số giảm trong năm		821,236,254			821,236,254	
- Thanh lý, nhượng bán		821,236,254			821,236,254	
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	5,778,022,300	2,290,599,090	561,763,195		8,630,384,585	
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm	671,409,265	1,053,237,974	419,259,681		2,143,906,920	
2. Khấu hao trong năm	327,082,932	332,454,565	53,911,410		713,448,907	
- Khấu hao tăng trong năm	327,082,932	332,454,565	53,911,410		713,448,907	
- Tăng khác						
3. Giảm trong năm		821,236,254			821,236,254	
- Thanh lý, nhượng bán		821,236,254			821,236,254	
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	998,492,197	564,456,285	473,171,091		2,036,119,573	
III. Giá trị còn lại của TSCB hữu hình						
1. Tái ngày đầu năm	5,106,613,035	1,198,720,097	142,503,514		6,447,836,646	
2. Tái ngày cuối năm	4,779,530,103	1,726,142,805	88,592,104		6,594,265,012	

9 . TÀNG, GIÁM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu	Phần mềm	TSCB khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCB 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						
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						
- Tâng 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	502,669,752			868,646,372		1,371,316,124
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
- Tâng khác						
3. Giảm trong năm						
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	754,004,628			1,125,687,896		1,879,692,524
III. Giá trị còn lại của TSCB VH						
1. Tái ngày đầu năm	29,539,352,939			452,031,005		29,991,383,944
2. Tái ngày cuối năm	29,288,018,063			194,989,481		29,483,007,544

10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và QSDĐ	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	3,046,519,528		6,361,047,983	80,863,024,278
- Số tăng trong năm	3,314,528,455					
- Số giảm trong năm						
- Số dư cuối năm	41,675,623,142	45,548,449,119			87,224,072,261	
Hao mòn lũy kế						
- Số dư đầu năm	1,850,157,580				1,850,157,580	
- Khấu hao trong năm			955,425,108		955,425,108	
- Giảm trong năm						
- Số dư cuối năm	2,805,582,688				2,805,582,688	
Giá trị còn lại						
1. Tài ngày đầu năm	38,361,094,687	40,651,772,011			79,012,866,698	
2. Tài ngày cuối năm	41,675,623,142	42,742,866,431			84,418,489,573	

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

11.1	Chi phí trả trước ngắn hạn	- Chi phí sửa chữa văn phòng - Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng	446,742,049	92,962,665	539,704,714	1,806,594,634	869,018,323
11.2	Tổng cộng	Chi phí trả trước dài hạn	305,148,946	209,663,906	539,704,714	1,806,594,634	869,018,323
		Sealink Phan Thiết					
		- Mua sắm trang thiết bị - CCDC					

- Chi phí phân bổ, cp công tác..	42,557,018	795,802,355
- Chi phí sửa chữa	52,928,022	141,773,956
ANPHU_SIPD	1,480,321,324	1,899,817,280
- Công cụ, dụng cụ	1,480,321,324	1,899,817,280
Văn phòng	696,837,655	
- Chi phí sửa chữa văn phòng	696,600,786	
- Công cụ, dụng cụ	236,869	
Tổng cộng	2,482,307,925	3,706,411,914

12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Trong năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng trong năm</i>	<i>Giảm trong năm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay dài hạn						
	72,000,000,000	72,000,000,000		66,000,000,000	138,000,000,000	138,000,000,000
+ NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM - Dự án An Phú 2 (*)	72,000,000,000	72,000,000,000		66,000,000,000	138,000,000,000	138,000,000,000
Tổng cộng	72,000,000,000	72,000,000,000		66,000,000,000	138,000,000,000	138,000,000,000

Đối tượng	Hợp đồng	Hạn mức	Lãi suất	Thời hạn	Dư nợ	Mục đích	Đảm bảo
(*) NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM	0039/ĐTĐA/1 2CD ký ngày 26/11/2012	200,000,000,000	11%/năm	60 tháng	72,000,000,000	Vay thực hiện dự án chung cư An Phú giai đoạn 2 tại 961-973/1 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, TPHCM.	Thế chấp tài sản

13 . PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

Ngắn hạn:	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
+ Công ty TNHH Cốt Liệu và Bê Tông (Việt Nam)			262,624,999	262,624,999
Tổng cộng			262,624,999	262,624,999

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN NỢ CHO NHÀ NƯỚC

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	<i>Số đầu năm</i>		<i>Trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Phải thu</i>	<i>Phải nộp</i>	<i>Phải nộp</i>	<i>Đã nộp</i>	<i>Phải thu</i>	<i>Phải nộp</i>
Thuế GTGT đầu ra phải nộp		21,776,479	5,836,376,948	4,953,559,217		904,594,210
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5,284,639,470			870,216,841	6,154,856,311	
Thuế thu nhập cá nhân		9,627,073	836,679,359	756,527,189		89,779,243
Tổng cộng	5,284,639,470	31,403,552	6,673,056,307	6,580,303,247	6,154,856,311	994,373,453

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay	748,000,000	1,490,440,000
Tổng cộng	748,000,000	1,490,440,000

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

Số cuối năm		Số đầu năm	
16.1 Phải trả ngắn hạn khác			
- Kinh phí công đoàn	20,992,480	38,054,100	371,777,340
- Bảo hiểm y tế		159,669,600	895,858,372
- Bảo hiểm thất nghiệp		194,128,061,235	154,081,800,007
- Nhân kỳ cược kỳ quỹ dài hạn	1,503,618,372	597,877,826,234	162,483,416,902
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	162,483,416,902	162,483,416,902	162,483,416,902
+ Công ty TNHH MTV An Phú			(7,069,283,999)
(i) Nhận vốn góp thực hiện An Phú Plaza (Tạm tính)			(1,332,332,896)
(ii) Lợi nhuận được chia từ An Phú Plaza			15,435,546,220
(iii) Vốn đầu tư thu hồi từ An Phú Plaza			4,329,489,456
+ Công ty TNHH Kỹ thuật điện HTD			1,850,347,485
+ Công ty CP Xây dựng (Colec)			16,569,758,261
+ Công ty TNHH TM DV KT KIM			728,360,100
+ Công ty CP XD Kiến trúc AA	200,000,000		1,132,759,706
+ Chi phí chờ quyết toán Dự án An Phú 2			
+ Tiền cổ tức	520,442,100		
+ Ông Phạm Ai Quốc (*)	434,500,000,000		
+ Khác	173,967,232		
Tổng cộng	599,402,437,086	195,593,420,647	
16.2 Phải trả dài hạn khác			
- 2% kinh phí bảo trì - Dự án An Phú 2	6,802,164,080	5,559,606,359	226,000,000
- Hợp tác đầu tư KDL Sinh Thái Suối Nhỏ	662,172,716		
Tổng cộng	7,464,336,796	5,785,606,359	

17 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

- Doanh thu theo tiến độ dự án An Phú 2

Tổng cộng

(*)Khoản này gồm:

- Số tiền **400.000.000.000 đồng** là khoản tiền nhận ủy thác đầu tư của ông Phạm Ái Quốc theo Hợp đồng Ủy thác đầu tư số 173A/2016/HĐ-AP ngày 28/11/2016.
- Số tiền **34.500.000.000 đồng** là khoản tiền phải trả ông Phạm Ái Quốc do Công ty Cổ phần An Phú nhận chuyển nhượng phần vốn góp của ông Phạm Ái Quốc, phần vốn này thuộc hợp đồng hợp tác kinh doanh số 53/2016/HĐ-TC ngày 04/04/2016, và 132/2016/HĐ-HCPL ngày 14/08/2016 về việc hợp tác góp vốn thực hiện thuê một phần nhà thuê của Nhà nước tại số 3-5-7-11 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng này được thực hiện dựa trên Bản thỏa thuận số 121/2016/BBTT-AP ngày 15/08/2016 và Bản thỏa thuận số 175C/2016/HĐ-HCPL ngày 05/12/2016.

18 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. 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	27,722,591,500		15,472,180,305	16,210,982,743	1,276,707,844,548
- Tăng trong năm				1,140,057,095	1,156,089,459	2,296,146,554
- Tăng vốn trong năm trước						-
- Lãi trong năm trước					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 trước						-
- Lỗ trong năm trước						-
- Trích lập quỹ					(1,710,085,642)	(1,710,085,642)
- Giảm khác						-
Số dư đầu năm nay	1,217,302,090,000	27,722,591,500		16,612,237,400	15,656,986,560	1,277,293,905,460
- Tăng trong năm					2,473,662,390	2,473,662,390

Số dư cuối năm nay	1,217,302,090,000	27,722,591,500	16,612,237,400	17,750,648,950	1,279,387,567,850
- Tăng vốn trong năm nay				2,473,662,390	2,473,662,390
- Lãi trong năm nay					-
- Trích lập quỹ					-
- Tăng khác					-
- Giảm trong năm				(380,000,000)	(380,000,000)
- Giảm vốn trong năm nay					-
- Lỗ trong năm nay					-
- Trích lập quỹ				(380,000,000)	(380,000,000)
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm nay	1,217,302,090,000	27,722,591,500	16,612,237,400	17,750,648,950	1,279,387,567,850

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của Nhà nước	1,217,302,090,000	1,217,302,090,000
Vốn góp của các đối tượng khác		
Tổng cộng	1,217,302,090,000	1,217,302,090,000

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

Năm nay	Năm trước
1,217,302,090,000	1,217,302,090,000
1,217,302,090,000	1,217,302,090,000
1,217,302,090,000	1,217,302,090,000

d. Cổ phiếu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu
- + Vốn góp đầu năm
- + Vốn góp tăng trong năm
- + Vốn góp giảm trong năm
- + Vốn góp cuối năm
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	121,730,209	121,730,209
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	121,730,209	121,730,209
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng Cổ phiếu được mua lại		
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	121,730,209	121,730,209
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	121,730,209	121,730,209
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		

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

e. Cổ tức

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

f. Các quỹ của doanh nghiệp

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	16,612,237,400	16,612,237,400
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CĐKT

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngoại tệ các loại:		
Trong đó:		
- USD	557.52	570.72

VI . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng hóa thương mại		7,098,999,277
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	10,267,922,819	23,500,771,881
- Doanh thu kinh doanh địa ốc	104,866,670,118	270,228,357,788
Tổng cộng	115,134,592,937	300,828,128,946

2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Hàng bán bị trả lại		869,649,455
Tổng cộng	-	869,649,455

3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Giá vốn hàng hóa đã bán		5,841,585,988
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10,338,485,488	9,756,132,110
- Giá vốn của hoạt động kinh doanh địa ốc	86,795,399,072	266,228,972,404
Tổng cộng	97,133,884,560	281,826,690,502

4 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,693,834,504	2,119,530,183
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	16,524,169,812	12,706,806,072
- Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	138,170	617,722
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	150,978,980	538,022,039
Tổng cộng	18,369,121,466	15,364,976,016

5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Lãi tiền vay	11,330,192,759	15,463,503,352
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	115,876,220	
Tổng cộng	11,446,068,979	15,463,503,352

6 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Chi phí nhân viên		
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2,385,060,097	794,293,833
- Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,381,008,423	2,404,240,927
Tổng cộng	5,766,068,520	3,198,534,760

7 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Chi phí nhân viên quản lý	7,399,030,395	2,307,026,316
- Chi phí vật liệu quản lý		
- Chi phí đồ dùng văn phòng	88,667,609	128,886,410
- Chi phí khấu hao TSCĐ	694,316,587	293,771,194
- Thuế, phí, lệ phí	72,870,788	11,243,021
- Chi phí dự phòng	19,529,173,443	4,080,942,731
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,342,889,323	4,549,626,707
- Chi phí bằng tiền khác	2,524,211,739	2,395,875,576
Tổng cộng	34,651,159,884	13,767,371,955

8 . THU NHẬP KHÁC

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	569,450,910	90,909,091
- Khoản thu nhập từ chuyển giao công nợ	17,153,500,000	
- Tiền phạt, bồi thường thu được	278,276,869	12,060,743
- Thu nhập khác	5,582	1
Tổng cộng	18,001,233,361	102,969,835

9 . CHI PHÍ KHÁC

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Các khoản bị phạt	34,103,431	14,235,314
Tổng cộng	34,103,431	14,235,314

10 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu		5,841,585,988
- Chi phí nhân công	11,343,428,939	15,348,367,303
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2,177,250,415	1,974,173,171
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10,786,013,746	179,514,874,445
- Chi phí khác bằng tiền	23,117,049,848	5,744,879,594
Tổng cộng	47,423,742,948	208,423,880,501

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
- 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	-	-

12 . 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:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	2,473,662,390	1,156,089,459
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		-
CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	121,730,209	121,730,209
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20	9

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Không có thông tin bổ sung cho các khoản mục trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1 . NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG, KHOẢN CAM KẾT VÀ THÔNG TIN TÀI CHÍNH KHÁC**

Không có

2 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có

3 . THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**a. Các bên liên quan****Bên liên quan**

Công ty TNHH MTV An Phú

Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An

Hội đồng quản trị

Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

Bên liên quan

Bên liên quan

Bên liên quan

Bên liên quan

b. Các giao dịch trọng yếu với các bên có 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	16,524,169,812
		Thu hồi vốn góp kinh doanh An Phú Plaza	4,536,854,054
		Tiền thuê mặt bằng, tiền điện, phí giữ xe, phí quản lý	2,378,439,631
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Lãi cho vay	23,920,862
		Cho vay ngắn hạn	133,320,000
		Chuyển vay ngắn hạn thành phải thu khác dài hạn	493,570,000
		Chuyển lãi vay phải thu thành phải thu khác dài hạn	29,467,271,050
		Nhận chuyển giao công nợ từ ông Võ Thành Hùng	15,842,500,000
		Nhận chuyển giao công nợ từ ông Lâm Trúc Nhỏ	1,311,000,000
Hội đồng quản trị	Bên liên quan	Thù lao	638,000,000
Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	Lương, thưởng	2,057,542,000

Cho đến ngày 31/12/2016, 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	Phải thu khác dài hạn	56,254,341,049
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Nhận lợi nhuận từ góp vốn kinh doanh An Phú Plaza	8,500,859,041
		Thu hồi vốn góp kinh doanh An Phú Plaza	2,278,546,861
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

4 . THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO 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 2016, 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 0%, của doanh thu lĩnh vực dịch vụ là 8,92%. 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 (2,78%).

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.

5 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

5.1 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	11,301,809,663	59,103,415,252	11,301,809,663	59,103,415,252
Phải thu khách hàng	77,236,153,501	110,049,492,987	77,236,153,501	110,049,492,987
Trả trước cho người bán	-	-	-	-
Các khoản phải thu khác	811,802,815,431	54,200,245,510	811,802,815,431	54,200,245,510
Cộng	900,340,778,595	223,353,153,749	900,340,778,595	223,353,153,749

Nợ phải trả tài chính

Phải trả cho người bán	-	262,624,999	-	262,624,999
Người mua trả tiền trước	8,025,374,439	8,166,588,573	8,025,374,439	8,166,588,573
Vay và nợ	72,000,000,000	138,000,000,000	72,000,000,000	138,000,000,000
Phải trả người lao động	-	86,387,572	-	86,387,572
Chi phí phải trả	748,000,000	1,490,440,000	748,000,000	1,490,440,000
Các khoản phải trả khác	606,866,773,882	201,379,027,006	606,866,773,882	201,379,027,006
Cộng	687,640,148,321	349,385,068,150	687,640,148,321	349,385,068,150

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

5.2 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 Giám đốc chịu trách nhiệm đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban 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.

a. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro về giá khác

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

b. Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

b. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban 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 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.

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			
Người mua trả tiền trước	8,025,374,439		
Vay và nợ		72,000,000,000	
Phải trả người lao động			
Chi phí phải trả	748,000,000		
Các khoản phải trả phải nộp khác	599,402,437,086		
Cộng	608,175,811,525	72,000,000,000	

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.

5.3 Tài sản đảm bảo**a. Tài sản thế chấp cho đơn vị khác**

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.

b. Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

(1) 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.
(2) Hợp đồng thế chấp	: Điều 5 - Hợp đồng cho vay số 117/HĐCV/2016 ngày 10/08/2016
Bên thế chấp	: Ông Nguyễn Trọng Hiến
Tài sản thế chấp	: Quyền sử dụng đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số: CS 03089, Quận 2, TP.HCM cấp ngày 07/12/2015.
Giá trị thế chấp của tài sản	13,951,460,000 VND

6 . ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC DO CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CỦA NĂM NAY

Không có

7 . THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

8 . THÔNG TIN VỀ 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 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCS);

Số :/BCKT/TC/2017/AASCS

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 16/02/2017 từ trang 8 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, 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 31/12/2016, 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2017

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

Phó Tổng Giám đốc



Số Giấy CN ĐKHN KT: 0479-2013-142-1

Kiểm toán viên

TẠ QUANG LONG

Số Giấy CN ĐKHN KT: 0649-2013-142-1

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
 Tel: (08) 3820 5944 - (08) 3820 5947 - Fax: (08) 3820 5942
 Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

PHẦN 7. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

Tính đến thời điểm 31/12/2016, Công ty cổ phần An Phú đã góp vốn vào bốn (04) công ty liên kết là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phú Mỹ An, Công ty cổ phần Phú An Thạnh, Công ty cổ phần Đông Phương Hồng và Công ty Cổ phần Dịch vụ Du Lịch Bến Thành với tỷ lệ sở hữu như sau:

Công ty liên kết	Vốn đầu tư (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phú Mỹ An</i>	62.500.000.000	41,67
<i>Công ty cổ phần Phú An Thạnh</i>	149.000.000.000	29,80
<i>Công ty cổ phần Đông Phương Hồng</i>	99.000.000.000	24,75
<i>Công ty cổ phần Dịch vụ Du Lịch Bến Thành</i>	112.112.000.000	10,66

7.1 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.

7.2 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.

7.3 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG PHƯƠNG HỒNG

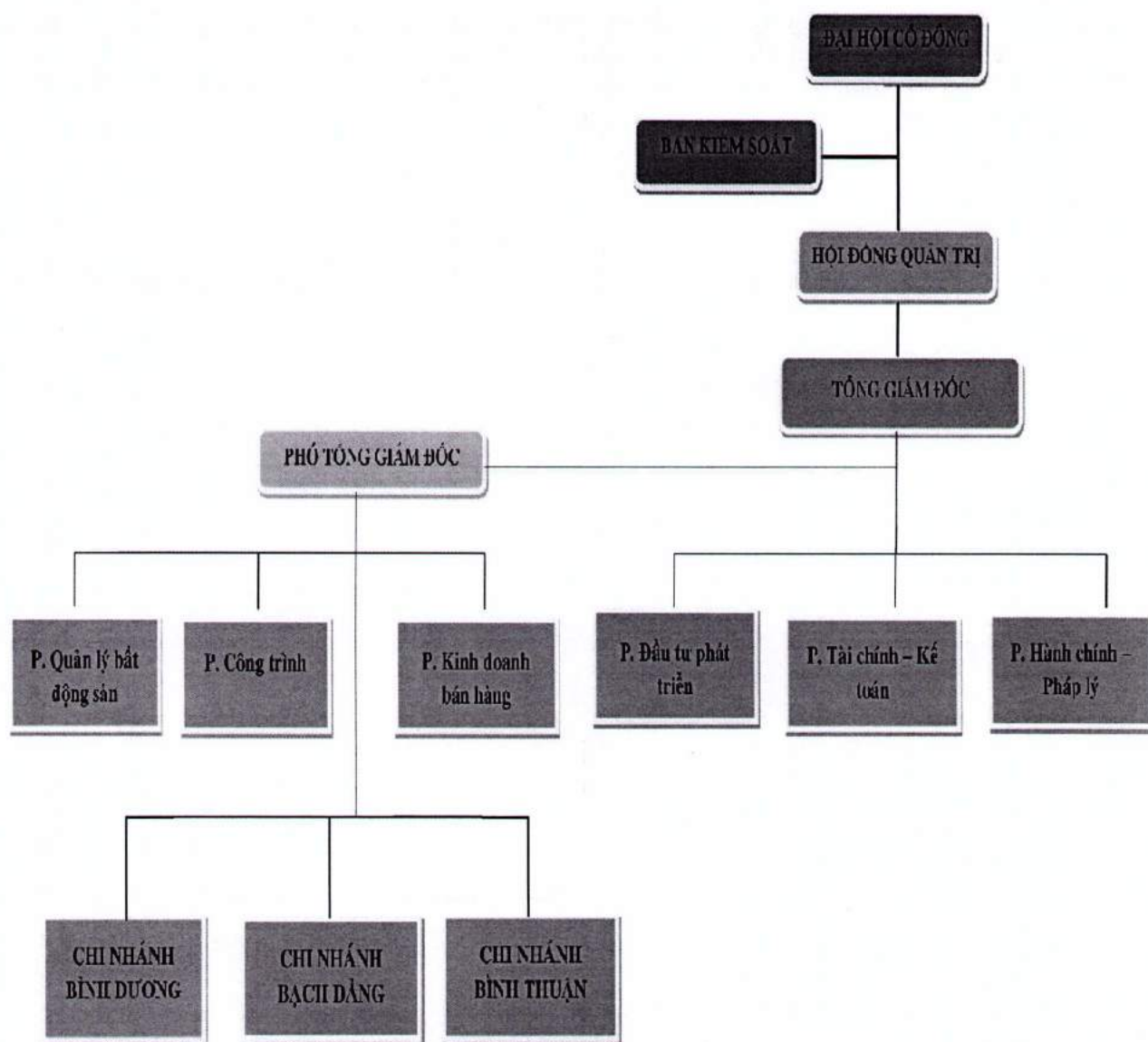
Công ty cổ phần Đông Phương Hồng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001883 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/10/2003. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà với số vốn điều lệ là 400 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đông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

7.4 CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH BẾN THÀNH

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành (BenThanhTourist) là công ty được chuyển thể từ DNTN: Công ty Dịch vụ Du lịch Bến Thành, ĐKKD số 102148 do Trọng Tài kinh tế cấp ngày 14/12/1992. Kể từ năm 2005 Công ty chính thức được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Bến Thành và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301171827 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/01/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 27/06/2016. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là dịch vụ lữ hành. Bên cạnh đó BenThanhTourist còn góp vốn đầu tư vào nhiều lĩnh vực khác nhau như: kinh doanh nhà hàng – khách sạn, đầu tư tài chính, cao ốc văn phòng cho thuê và một số sản phẩm dịch vụ khác. Hiện nay Công ty Cổ phần Dịch vụ du lịch Bến Thành đang đầu tư vào dự án khách sạn 4 sao Silverland Bến Thành tọa lạc tại vị trí khu vực trung tâm thành phố (số 4-6-8 Hồ Huân Nghiệp, Q.1), được xây dựng trên nền diện tích 500m² bao gồm 12 tầng và 2 tầng hầm. Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành có vốn điều lệ 250 tỷ đồng, trong đó Công ty Cổ phần An Phú chiếm 10,66% cổ phần.

PHẦN 8. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

8.1 SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



8.2 BAN ĐIỀU HÀNH

Ông ĐẶNG THANH HẢI – Sinh năm 1976

TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông NGUYỄN HỮU PHƯỚC – Sinh năm 1966



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC QUẢN LÝ – BẤT ĐỘNG SẢN

Ông TRẦN BÁ VINH – Sinh năm 1973

KẾ TOÁN TRƯỞNG



THÔNG TIN VỀ SỞ HỮU CỔ PHIẾU CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ Tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)
1	Đặng Thanh Hải	Tổng Giám đốc	0	0.00%
2	Nguyễn Hữu Phước	Phó Tổng Giám đốc	0	0.00%
3	Trần Bá Vinh	Kế toán trưởng	0	0.00%

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

- Ông Võ Thành Hùng thôi giữ chức vụ Tổng Giám từ ngày 15/03/2016
- Ông Võ Tấn Đạt thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc công trình từ ngày 22/04/2016
- Ông Đặng Thanh Hải giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 15/03/2016

PHẦN 9. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY**9.1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

STT	Họ và Tên	Năm sinh	Chức danh
1	Ông Dương Bá Nam	1976	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
2	Ông Đặng Thanh Hải	1976	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Xuân Hòa	1976	Thành viên Hội đồng Quản trị
4	Ông Phạm Quang Vũ	1976	Thành viên Hội đồng Quản trị
5	Nguyễn Đức Long	1976	Thành viên Hội đồng Quản trị

9.2 BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và Tên	Năm sinh	Chức danh
1	Bà Nguyễn Thị Thúy Loan	1958	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Vũ Xuân Phong	1980	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Phạm Thị Tuyết Thanh	1985	Thành viên Ban Kiểm soát

Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26 tháng 4 năm 2017



DƯƠNG BÁ NAM