



CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ

*Báo cáo Tài chính
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
đã được kiểm toán*



Được kiểm toán bởi

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN	03 - 03
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	04 - 07
- Kết quả hoạt động kinh doanh	08 - 08
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 09
- Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 28

1172
CÔNG TY
HỖI HỮU
TỰ T
H KẾ
M TO
A NAM
P. HỒ

03487

CÔNG T
PHÂN
PH

P. HỒ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần An Phú (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần An Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103002604, đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Dịch vụ Sản xuất An Phú. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 01 năm 2006, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần An Phú (viết tắt là An Phu Corp.).

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 05 tháng 09 năm 2013, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 đồng (Một nghìn hai trăm mười bảy tỷ ba trăm lẻ hai triệu không trăm chín mươi nghìn đồng chẵn).

Trụ sở chính: Phòng 7.01, lầu 7, toà nhà An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP.HCM.

Công ty có các đơn vị thành viên sau:

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 804.006.386 VND (Năm 2012 lợi nhuận sau thuế là 5.723.436.297 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013 là 4.810.411.794 VND (Năm 2012 lợi nhuận chưa phân phối là 5.723.436.297 VND).

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông : Võ Thành Hùng	Chủ tịch	
Ông : Trương Quốc Dũng	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 02/04/2013)
Ông : Lâm Trúc Nhỏ	Thành viên	
Bà : Âu Bích Liễu	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 18/04/2013)
Ông : Dương Xuân Quốc	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 18/04/2013)
Ông : Phạm Văn Chiến	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 18/04/2013)

Các thành viên của ban kiểm soát

Ông : Trương Quốc Dũng	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 18/04/2013)
Ông : Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 18/04/2013)
Bà : Hoàng Thị Thu Hằng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 18/04/2013)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông : Võ Thành Hùng	Tổng Giám đốc	
Ông : Dương Xuân Quốc	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/10/2013)
Ông : Phạm Phú Hiếu Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 09/11/2013)
Ông : Nguyễn Thế Vinh	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 20/11/2013)
Ông : Nguyễn Hữu Phước	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/10/2013)
Ông : Trần Bá Vinh	Kế Toán Trưởng	

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2014

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Võ Thành Hùng

Số: 60 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Về báo cáo tài chính năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
của Công ty Cổ phần An Phú****Kính gửi:** - Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
- Công ty Cổ phần An Phú

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần An Phú được lập ngày 18 tháng 02 năm 2014 từ trang 04 đến trang 28, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần An Phú tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2014

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

Số Giấy CN ĐKHN KT: 0064-2013-142-1

Kiểm toán viên**TẠ QUANG LONG**

Số Giấy CN ĐKHN KT: 00649-2013-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		900.704.414.498	853.201.321.015
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		6.651.316.217	3.538.270.641
1. Tiền	111	03	6.651.316.217	3.538.270.641
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	04	242.581	10.000.242.581
1. Đầu tư ngắn hạn	121		242.581	10.000.242.581
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129			
III. Các khoản phải thu	130		266.530.243.167	251.756.858.706
1. Phải thu của khách hàng	131		193.972.319.055	199.714.786.432
2. Trả trước cho người bán	132		5.416.264.457	4.437.941.304
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	138	05	73.685.782.732	54.148.254.047
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139	06	(6.544.123.077)	(6.544.123.077)
IV. Hàng tồn kho	140		624.648.702.972	576.752.253.061
1. Hàng tồn kho	141	07	624.648.702.972	576.752.253.061
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.873.909.561	11.153.696.026
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	08	1.031.587.508	681.826.492
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		835.092.053	9.139.921.534
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	09	1.007.230.000	1.331.948.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		763.958.982.537	718.610.325.478
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.140.000.000	9.140.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218	10	9.140.000.000	9.140.000.000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định	220		15.128.021.744	177.189.258
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	5.950.011.053	166.411.010
- Nguyên giá	222		7.280.542.943	1.472.639.060
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.330.531.890)	(1.306.228.050)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	9.069.000.000	10.778.248
- Nguyên giá	228		9.618.552.800	592.976.160
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(549.552.800)	(582.197.912)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	109.010.691	
III. Bất động sản đầu tư	240			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	14	709.293.136.220	709.293.136.220
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		310.500.000.000	310.500.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		398.793.136.220	398.793.136.220
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260		30.397.824.573	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	63.987.573	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268	16	30.333.837.000	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.664.663.397.035	1.571.811.646.493

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

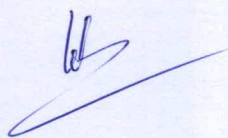
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
NGUỒN VỐN				
A . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		410.297.214.936	317.677.127.150
I. Nợ ngắn hạn	310		260.613.129.037	206.477.127.150
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	17	83.959.137.000	57.191.727.000
2. Phải trả cho người bán	312		2.795.250.843	
3. Người mua trả tiền trước	313		1.186.737.037	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	1.370.228.589	2.167.405.446
5. Phải trả người lao động	315			
6. Chi phí phải trả	316	19	716.261.826	139.424.474
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	319	20	169.997.789.435	146.447.846.553
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		587.724.307	530.723.677
II. Nợ dài hạn	330		149.684.085.899	111.200.000.000
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	21	30.000.000.000	
4. Vay và nợ dài hạn	334	22	111.758.427.540	111.200.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	23	7.925.658.359	
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B . VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		1.254.366.182.099	1.254.134.519.343
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	1.254.366.182.099	1.254.134.519.343
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		27.625.000.000	27.625.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414		(10.843.500.000)	(10.843.500.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.987.910.082	3.987.910.082
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.484.270.223	10.339.582.964
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		4.810.411.794	5.723.436.297
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.664.663.397.035	1.571.811.646.493

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại			
USD		20.596,63	1.222,02
6. Dự toán chi hoạt động			

TP.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Khánh

Kế toán trưởng



Trần Bá Vinh

Tổng Giám đốc



Võ Thành Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

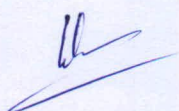
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	157.101.213.135	168.395.238.776
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03	26		2.154.054.545
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	27	157.101.213.135	166.241.184.231
4. Giá vốn hàng bán	11	28	148.607.299.293	162.106.013.759
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20)	20		8.493.913.842	4.135.170.472
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	9.926.718.366	33.082.511.866
7. Chi phí tài chính	22	30	8.623.291.292	11.842.631.223
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.571.070.090	11.842.729.104
8. Chi phí bán hàng	24		451.197.222	722.559.819
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.033.533.316	13.894.163.338
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.312.610.378	10.758.327.958
11. Thu nhập khác	31		54.529.843	1.053.633.301
12. Chi phí khác	32		804.309.841	4.006.573.285
13. Lợi nhuận khác	40		(749.779.998)	(2.952.939.984)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.562.830.380	7.805.387.974
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	758.823.994	2.081.951.677
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		804.006.386	5.723.436.297
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	32	7	52

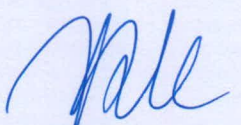
TP.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Khánh

Kế toán trưởng



Trần Bá Vinh

Tổng Giám đốc



Võ Thành Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	183.201.485.517	183.651.700.901
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(38.902.816.739)	(40.385.283.813)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(1.224.891.060)	(4.578.713.303)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(7.667.789.405)	(12.026.867.328)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(1.728.410.510)	(10.607.148.314)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	86.410.233.832	119.183.678.276
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(97.604.338.333)	(579.114.472.904)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	122.483.473.302	(343.877.106.485)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác	23	(52.000.000.000)	(1.351.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	62.000.000.000	1.531.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.	25		
6. Tiền thu hồi đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	470.958.774	10.324.670.351
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	10.470.958.774	190.324.670.351
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		396.827.260.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	24.000.000.000	18.876.848.292
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(153.532.389.000)	(223.112.255.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(308.997.500)	(39.266.888.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(129.841.386.500)	153.324.964.792
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	3.113.045.576	(227.471.342)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	3.538.270.641	3.765.742.177
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(194)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6.651.316.217	3.538.270.641

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Khánh

Kế toán trưởng



Trần Bá Vinh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2014



Tổng Giám đốc



Võ Thành Hùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần An Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103002604, đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Dịch vụ Sản xuất An Phú. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 01 năm 2006, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần An Phú (viết tắt là An Phu Corp.).

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 05 tháng 09 năm 2013, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 đồng (Một nghìn hai trăm mười bảy tỷ ba trăm lẻ hai triệu không trăm chín mươi nghìn đồng chẵn).

Trụ sở chính: Phòng 7.01, lầu 7, toà nhà An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP.HCM.

Lĩnh vực kinh doanh:

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

Ngành nghề kinh doanh của Công Ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà. Cho thuê kho. Cho thuê căn hộ, văn phòng.
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình dân dụng, giao thông, cấp thoát nước, công trình điện (sau điện kế), khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu dân cư, khu du lịch.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị và phụ tùng ngành công - 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 đầu. 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 đầu. Chi tiết: Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Thi công cảnh quan, công viên, cây xanh đường phố, công trình công nghiệp.
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt (không bao gồm dịch vụ cung cấp thuốc bảo vệ thực vật, nguyên vật liệu sản xuất thuốc bảo vệ thực vật, không hoạt động tại trụ sở).
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:
 - + Thiết kế kiến trúc công trình;
 - + Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
 - + Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng - công nghiệp;
 - + Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (tư vấn lập dự án đầu tư; lập báo cáo kinh tế kỹ thuật các loại công trình); thẩm tra dự án đầu tư, kỹ thuật và dự toán - quyết toán công trình xây dựng;
 - + Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; tư vấn đấu thầu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

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

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

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

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

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Tạm ứng nợ giá trị thuần có thể thực hiện được trên thực tiễn được chấp nhận giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2013**

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán hàng**

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

3. TIỀN

	31/12/2013	01/01/2013
Tiền mặt	113.888.054	113.297.695
Tiền mặt - VND	113.888.054	113.297.695
Tiền mặt ngoại tệ - USD	-	-
Tiền gửi ngân hàng	6.537.428.163	3.424.972.946
Tiền gửi VND	6.104.157.454	3.399.520.713
- Ngân hàng TMCP XNK - Tp.HCM	-	16.451.672
- Ngân hàng TMCP XNK - Quận 10	-	1.858.673
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	6.097.955.367	3.369.600.572
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Bình Tây	1.080.641	1.201.270
- Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	4.050.092	5.047.150
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn	1.071.354	3.780.473
- Ngân hàng VP - CN Sài Gòn	-	1.580.903
Tiền gửi ngoại tệ	433.270.709	25.452.233
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	433.270.709	25.452.233
Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	6.651.316.217	3.538.270.641

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	242.581	242.581
- Tiền gửi	-	10.000.000.000
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	-	-
Cộng	242.581	10.000.242.581

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
- Phải thu về cổ phần hoá	-	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Phải thu khác	73.685.782.732	54.148.254.047
+ Ban bồi thường dự án An Phú Hưng	48.823.359.000	48.823.359.000
+ Công ty CP Rạng Đông	1.112.915.880	1.106.555.881
+ Công ty TNHH XD Hoàn Thiện	2.435.512.000	2.435.512.000
+ Công ty Cp Xây dựng (Cotec)	20.160.045.378	-
+ Trích trước lãi tiền gửi	-	62.500.000
+ Khác	1.153.950.474	1.720.327.166
Cộng	73.685.782.732	54.148.254.047

6. DỰ PHÒNG CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	31/12/2013	01/01/2013
- Công ty TNHH TM & DV Đại Minh	(6.544.123.077)	(6.544.123.077)
Cộng	(6.544.123.077)	(6.544.123.077)

TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM HÀ NỘI

Tháng 10/2017

Họ và tên		Số báo danh	
Nguyễn Văn A		123456789	
Trần Thị B		987654321	
Phạm Văn C		567890123	
Lê Thị D		345678901	
Đỗ Văn E		234567890	
Hoàng Thị F		123456789	
Nguyễn Văn G		987654321	
Trần Thị H		567890123	
Phạm Văn I		345678901	
Lê Thị J		234567890	
Đỗ Văn K		123456789	
Hoàng Thị L		987654321	
Nguyễn Văn M		567890123	
Trần Thị N		345678901	
Phạm Văn O		234567890	
Lê Thị P		123456789	
Đỗ Văn Q		987654321	
Hoàng Thị R		567890123	
Nguyễn Văn S		345678901	
Trần Thị T		234567890	
Phạm Văn U		123456789	
Lê Thị V		987654321	
Đỗ Văn W		567890123	
Hoàng Thị X		345678901	
Nguyễn Văn Y		234567890	
Trần Thị Z		123456789	

Họ và tên		Số báo danh	
Nguyễn Văn A		123456789	
Trần Thị B		987654321	
Phạm Văn C		567890123	
Lê Thị D		345678901	
Đỗ Văn E		234567890	
Hoàng Thị F		123456789	
Nguyễn Văn G		987654321	
Trần Thị H		567890123	
Phạm Văn I		345678901	
Lê Thị J		234567890	
Đỗ Văn K		123456789	
Hoàng Thị L		987654321	
Nguyễn Văn M		567890123	
Trần Thị N		345678901	
Phạm Văn O		234567890	
Lê Thị P		123456789	
Đỗ Văn Q		987654321	
Hoàng Thị R		567890123	
Nguyễn Văn S		345678901	
Trần Thị T		234567890	
Phạm Văn U		123456789	
Lê Thị V		987654321	
Đỗ Văn W		567890123	
Hoàng Thị X		345678901	
Nguyễn Văn Y		234567890	
Trần Thị Z		123456789	

Họ và tên		Số báo danh	
Nguyễn Văn A		123456789	
Trần Thị B		987654321	
Phạm Văn C		567890123	
Lê Thị D		345678901	
Đỗ Văn E		234567890	
Hoàng Thị F		123456789	
Nguyễn Văn G		987654321	
Trần Thị H		567890123	
Phạm Văn I		345678901	
Lê Thị J		234567890	
Đỗ Văn K		123456789	
Hoàng Thị L		987654321	
Nguyễn Văn M		567890123	
Trần Thị N		345678901	
Phạm Văn O		234567890	
Lê Thị P		123456789	
Đỗ Văn Q		987654321	
Hoàng Thị R		567890123	
Nguyễn Văn S		345678901	
Trần Thị T		234567890	
Phạm Văn U		123456789	
Lê Thị V		987654321	
Đỗ Văn W		567890123	
Hoàng Thị X		345678901	
Nguyễn Văn Y		234567890	
Trần Thị Z		123456789	

Họ và tên		Số báo danh	
Nguyễn Văn A		123456789	
Trần Thị B		987654321	
Phạm Văn C		567890123	
Lê Thị D		345678901	
Đỗ Văn E		234567890	
Hoàng Thị F		123456789	
Nguyễn Văn G		987654321	
Trần Thị H		567890123	
Phạm Văn I		345678901	
Lê Thị J		234567890	
Đỗ Văn K		123456789	
Hoàng Thị L		987654321	
Nguyễn Văn M		567890123	
Trần Thị N		345678901	
Phạm Văn O		234567890	
Lê Thị P		123456789	
Đỗ Văn Q		987654321	
Hoàng Thị R		567890123	
Nguyễn Văn S		345678901	
Trần Thị T		234567890	
Phạm Văn U		123456789	
Lê Thị V		987654321	
Đỗ Văn W		567890123	
Hoàng Thị X		345678901	
Nguyễn Văn Y		234567890	
Trần Thị Z		123456789	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013	01/01/2013
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	623.880.084.834	576.357.257.570
- Thành phẩm	-	-
- Hàng hóa	768.618.138	394.995.491
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hóa kho bảo thuế	-	-
- Hàng hóa bất động sản	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	624.648.702.972	576.752.253.061

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
- Chi phí sửa chữa văn phòng	893.484.469	604.545.454
- Công cụ, dụng cụ	138.103.039	77.281.038
Cộng	1.031.587.508	681.826.492

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
- Tạm ứng	1.007.230.000	1.331.948.000
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
Cộng	1.007.230.000	1.331.948.000

10. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
- Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	9.140.000.000	9.140.000.000
Cộng	9.140.000.000	9.140.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm			954.167.168	518.471.892		1.472.639.060
Số tăng trong năm	5.778.022.300			173.963.688		5.951.985.988
- Mua trong năm	5.778.022.300			173.963.688		5.951.985.988
- Tăng khác						
Số giảm trong năm			13.235.200	130.846.905		144.082.105
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác			13.235.200	130.846.905		144.082.105
Số dư cuối năm	5.778.022.300		940.931.968	561.588.675		7.280.542.943
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm			921.739.984	384.488.066		1.306.228.050
Số tăng trong năm	17.243.401		38.068.114	59.605.463		114.916.978
- Khấu hao trong năm	17.243.401		38.068.114	59.605.463		114.916.978
- Tăng khác						
Số giảm trong năm			18.876.130	71.737.008		90.613.138
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác			18.876.130	71.737.008		90.613.138
Số dư cuối năm	17.243.401		940.931.968	372.356.521		1.330.531.890
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
1. Tại ngày đầu năm			32.427.184	133.983.826		166.411.010
2. Tại ngày cuối năm	5.760.778.899			189.232.154		5.950.011.053

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình			
Số dư đầu năm		592.976.160	592.976.160
Số tăng trong năm	9.069.000.000	15.900.000	9.084.900.000
- Mua trong năm	9.069.000.000	15.900.000	9.084.900.000
Số giảm trong năm		59.323.360	59.323.360
- Thanh lý, nhượng bán			
- Giảm khác		59.323.360	
Số dư cuối năm	9.069.000.000	549.552.800	9.618.552.800
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		582.197.912	582.197.912
Khấu hao trong năm		4.917.753	4.917.753
Giảm trong kỳ		37.562.865	37.562.865
- Thanh lý nhượng bán			
- Giảm khác		37.562.865	37.562.865
Số dư cuối năm		549.552.800	549.552.800
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
Tại ngày đầu năm		10.778.248	10.778.248
Tại ngày cuối năm	9.069.000.000		9.069.000.000

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2013	01/01/2013
- Công trình xây dựng nhà Quận 2	109.010.691	
	109.010.691	

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
- Đầu tư vào công ty liên kết	310.500.000.000	310.500.000.000
+ Công ty CP ĐTXD Phú Mỹ An	62.500.000.000	62.500.000.000
+ Công ty CP Phú An Thạnh (1)	149.000.000.000	149.000.000.000
+ Công ty CP Đông Phương Hồng (2)	99.000.000.000	99.000.000.000
- Đầu tư dài hạn khác	398.793.136.220	398.793.136.220
+ Công ty CP Hoa Thương (3)	1.850.000.000	1.850.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn (4)	396.943.136.220	396.943.136.220
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	-	-
Cộng	709.293.136.220	709.293.136.220

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

(3) Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 25 tháng 10 năm 2011 giữa Công ty Cổ phần An Phú và ông Võ Thành Hùng, Công ty mua lại 500.000 cổ phần của ông Võ Thành Hùng tại Công ty Cổ phần Hoa Thương với giá là 5.000.000.000 đồng. Tính đến thời điểm 31/12/2013, số cổ phần thực hữu của Công ty Cổ phần An Phú tại Công ty Cổ phần Hoa Thương là 185.000 cổ phần.

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

(*) Chứng khoán của Ngân hàng TMCP Sài Gòn (Mã chứng khoán SCB) chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các Công ty đại chúng. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính, Công ty không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán này do không thu thập được bằng chứng đáng tin cậy từ các Công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2013 nên Công ty không trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
- Công cụ, dụng cụ	63.987.573	
Cộng	63.987.573	

16. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	30.333.837.000	
+ Đặt cọc thuê văn phòng	333.837.000	
+ Đặt cọc mua dự án Phong Phú Villas	30.000.000.000	
Cộng	30.333.837.000	

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
- NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM - VND (1)	59.959.137.000	57.191.727.000
- Bà Nguyễn Thị Mậu - VND (2)	24.000.000.000	-
Cộng	83.959.137.000	57.191.727.000

(1) Đây là khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng số 0233/KH/12NH ngày 10/08/2012 và hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung số 01/HĐSĐBS ngày 19/09/2013 và các hợp đồng đính kèm hợp đồng tín dụng trên.

- Hạn mức: 60.000.000.000 VND

- Thời hạn mỗi khoản vay: 6 tháng

- Lãi suất (tại ngày 31/12/2013): 10.5%/năm

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

(2) Đây là khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng số 2013/KT/TD-01 ngày 13/06/2013 và hợp đồng số 2013/KT/TD-02 ngày 09/10/2013

- Thời hạn mỗi khoản vay: 12 tháng

- Lãi suất (tại ngày 31/12/2013): 10.5%/năm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	01/01/2013
- Thuế giá trị gia tăng	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	709.850.121	1.594.618.113
- Thuế thu nhập cá nhân	660.378.468	572.787.333
Cộng	1.370.228.589	2.167.405.446

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.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2013	01/01/2013
- Trích trước chi phí lãi vay	716.261.826	139.424.474
Cộng	716.261.826	139.424.474

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

	31/12/2013	01/01/2013
- Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
- Kinh phí công đoàn	26.806.331	39.298.527
- Bảo hiểm xã hội	2.081.934	86.812.854
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Phải trả về cổ phần hóa	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	169.968.901.170	146.321.735.172
+ Công ty TNHH MTV An Phú	163.462.780.313	119.288.679.042
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 1	505.769.496	16.130.928.911
+ Công ty TNHH Kỹ thuật điện HTD	3.756.744.734	6.454.261.240
+ Công ty Bachy Soletanche Việt Nam		2.571.433.379
+ Đặt cọc thuê căn hộ dự án An Phú Plaza		86.730.000
+ Đặt cọc mua dự án An Phú 2	1.124.775.872	
+ Tiền cổ tức	1.014.810.100	1.326.207.600
+ Khác	104.020.655	463.495.000
Cộng	169.997.789.435	146.447.846.553

21. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	30.000.000.000	
+ Đặt cọc mua dự án Phong Phú Villas	30.000.000.000	
Cộng	30.000.000.000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
- NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM - Dự án An Phú Plaza (1)	84.000.000.000	111.200.000.000
- NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM - Dự án An Phú 2 (2)	27.758.427.540	
Cộng	111.758.427.540	111.200.000.000

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

- Thời hạn: 84 tháng

- Lãi suất (tại ngày 31/12/2013): 12%/năm

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

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

- Thời hạn: 60 tháng

- Lãi suất (tại ngày 31/12/2013): 12%/năm

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2013	01/01/2013
- Doanh thu theo tiến độ dự án An Phú 2	7.925.658.359	
Cộng	7.925.658.359	



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	820.474.830.000	27.625.000.000					
Tăng vốn trong năm trước	396.827.260.000		(10.843.500.000)	(16.169.124)	3.987.910.082	6.339.582.964	46.103.775.280
Lãi trong năm trước							5.723.436.297
Tăng do trích từ lợi nhuận							
Tăng khác				16.169.124			
Giảm vốn trong năm trước							
Lỗ trong năm trước							
Chia cổ tức							(41.023.741.500)
Trích lập quỹ						4.000.000.000	(5.080.033.780)
Giảm khác							
Số dư cuối năm trước	1.217.302.090.000	27.625.000.000	(10.843.500.000)		3.987.910.082	10.339.582.964	5.723.436.297
Tăng vốn trong năm nay							
Lãi trong năm nay (*)							804.006.386
Tăng do trích từ lợi nhuận							
Tăng khác							
Giảm vốn trong năm nay							
Lỗ trong năm nay							
Chia cổ tức							
Trích lập quỹ						1.144.687.259	(1.717.030.889)
Giảm khác							
Số dư cuối năm nay	1.217.302.090.000	27.625.000.000	(10.843.500.000)		3.987.910.082	11.484.270.223	4.810.411.794

(*) Lợi nhuận trong năm 2013 được xác định dựa trên cơ sở chưa trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán Ngân hàng TMCP Sài Gòn và các ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục có liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính của Công ty (Xem thuyết minh số 14).



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**Vốn góp của Nhà nước****Vốn góp của các đối tượng khác**

Trong đó:

- Do pháp nhân nắm giữ

- Do thể nhân nắm giữ

Cổ phiếu quỹ**Cộng**

	<i>Cuối năm</i>	<i>%</i>	<i>Đầu năm</i>	<i>%</i>
Vốn góp của Nhà nước	91.572.470.000	7,59%	91.572.470.000	7,59%
Vốn góp của các đối tượng khác	1.114.886.120.000	92,41%	1.114.886.120.000	92,41%
Trong đó:				
- Do pháp nhân nắm giữ	765.791.760.000	63,47%	367.879.500.000	30,49%
- Do thể nhân nắm giữ	349.094.360.000	28,94%	747.006.620.000	61,92%
Cổ phiếu quỹ	10.843.500.000		10.843.500.000	
Cộng	1.217.302.090.000	100%	1.217.302.090.000	100%

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

- 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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
+Vốn góp đầu năm	1.217.302.090.000	820.474.830.000
+Vốn góp tăng trong năm	-	396.827.260.000
+Vốn góp giảm trong năm	-	-
+Vốn góp cuối năm	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
	-	-

d) Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

- Cổ phiếu phổ thông

- Cổ phiếu ưu đãi

Số lượng cổ phiếu được mua lại

- Cổ phiếu phổ thông

- Cổ phiếu ưu đãi

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

- Cổ phiếu phổ thông

- Cổ phiếu ưu đãi

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

e) Các quỹ của công ty:

- Quỹ đầu tư phát triển
- Quỹ dự phòng tài chính
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Công

<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
3.987.910.082	3.987.910.082
11.484.270.223	10.339.582.964
-	-
15.472.180.305	14.327.493.046

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

- Doanh thu bán hàng
- Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Doanh thu kinh doanh địa ốc

Cộng

<i>Năm 2013</i>	<i>Năm 2012</i>
144.961.544.944	165.030.188.865
6.748.523.196	337.846.018
5.391.144.995	3.027.203.893
157.101.213.135	168.395.238.776

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

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

Công

Năm 2013	Năm 2012
-	-
-	-
	2.154.054.545
-	-
-	-
-	-
	2.154.054.545

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

- Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa
- Doanh thu thuần dịch vụ
- Doanh thu kinh doanh địa ốc

Công

Năm 2013	Năm 2012
144.961.544.944	165.030.188.865
6.748.523.196	337.846.018
5.391.144.995	873.149.348
157.101.213.135	166.241.184.231

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn của hàng hóa đã bán
- Giá vốn của thành phẩm, dịch vụ đã cung cấp
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư
- Hao hụt, mất mát hàng tồn kho
- Các khoản chi phí vượt mức bình thường
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cộng

Năm 2013	Năm 2012
142.639.360.980	162.106.013.759
41.696.552	-
5.926.241.761	-
-	-
-	-
-	-
148.607.299.293	162.106.013.759

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Hoạt động đầu tư tài chính (mua bán chứng khoán...)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia

<i>Năm 2013</i>	<i>Năm 2012</i>
1.576.045.708	15.006.350.007
-	-
-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

- Lãi bán ngoại tệ	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	87.968	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.296.133	-
- Lãi bán hàng trả chậm	8.298.363.547	18.076.161.859
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	49.925.010	-
Cộng	9.926.718.366	33.082.511.866

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2013	Năm 2012
- Lãi tiền vay	8.571.070.090	11.842.729.104
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	49.925.010	-
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	-
- Phí môi giới mua bán chứng khoán	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.296.192	-
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(97.881)
- Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	8.623.291.292	11.842.631.223

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2013	Năm 2012
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	719.710.754	1.951.346.993
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	39.113.240	130.604.684
Cộng	758.823.994	2.081.951.677

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2013	Năm 2012
- Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	804.006.386	5.723.436.297
- Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	120.645.859	109.956.709
- Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	7	52

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm 2013	Năm 2012
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	148.607.299.293	162.106.013.759
- Chi phí nhân công	3.836.249.490	4.139.320.714
- Chi phí khấu hao TSCĐ	119.834.731	248.066.284
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.786.956.050	3.534.196.554
- Chi phí bằng tiền khác	741.690.267	6.695.139.605
Cộng	156.092.029.831	176.722.736.916

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

34. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**34.1 Thông tin về các bên liên quan**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Nhận vốn góp thực hiện An Phú Plaza	44.174.101.271
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Tiền điện, phí giữ xe, phí quản lý	2.447.775.530
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Lãi cho vay năm 2013	1.105.086.934
Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	Lương, thưởng	2.220.630.059
Hội đồng quản trị	Bên liên quan	Thù lao	520.800.000

Cho đến ngày 31/12/2013, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu (VND)
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Cho vay dài hạn	9.140.000.000
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Lãi cho vay	28.397.712.817

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	163.462.780.313

34.2 Thông tin về bộ phận

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

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

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

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

- Tổng Doanh thu của bộ phận từ việc bán hàng ra ngoài và từ giao dịch với các bộ phận khác phải chiếm từ 10% trở lên trên tổng doanh thu của tất cả bộ phận, hoặc
- Kết quả kinh doanh của bộ phận này bất kể lãi (hay lỗ) chiếm từ 10% trở lên trên tổng lãi (hay lỗ) của tất cả các bộ phận có lãi (hoặc trên tổng lỗ của tất cả các bộ phận lỗ) nếu đại lượng nào có giá trị tuyệt đối lớn hơn, hoặc
- Tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên trên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty Cổ phần An Phú là thương mại và dịch vụ, khu vực địa lý là Thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng, trong năm 2013, doanh thu trong lĩnh vực dịch vụ và doanh thu kinh doanh địa ốc không đáng kể so với tổng doanh thu của các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (8,37%) và doanh thu tại thành phố Phan Thiết cũng không đáng kể so với tổng doanh thu các bộ phận theo lĩnh vực địa lý (0,12%).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

34.3 Công cụ tài chính**a) Tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính**

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
Tài sản tài chính				
- Tiền	6.651.316.217	3.538.270.641	6.651.316.217	3.538.270.641
- Đầu tư ngắn hạn	242.581	10.000.242.581	242.581	10.000.242.581
- Phải thu của khách hàng	193.972.319.055	199.714.786.432	193.972.319.055	199.714.786.432
- Phải thu ngắn hạn khác	73.685.782.732	54.148.254.047	73.685.782.732	54.148.254.047
- Phải thu dài hạn khác	9.140.000.000	9.140.000.000	9.140.000.000	9.140.000.000
Cộng	283.449.660.585	276.541.553.701	283.449.660.585	276.541.553.701
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ ngắn hạn	83.959.137.000	57.191.727.000	83.959.137.000	57.191.727.000
- Chi phí phải trả	716.261.826	139.424.474	716.261.826	139.424.474
- Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	169.997.789.435	146.447.846.553	169.997.789.435	146.447.846.553
- Các khoản phải trả, phải nộp khác dài hạn	30.000.000.000		30.000.000.000	
- Vay và nợ dài hạn	111.758.427.540	111.200.000.000	111.758.427.540	111.200.000.000
Cộng	396.431.615.801	314.978.998.027	396.431.615.801	314.978.998.027

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

b) Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các nhân tố rủi ro tài chính:

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

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

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

b.1 Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro về giá khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2013**

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

b.2 Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

b.3 Rủi ro thanh khoản

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

b.4 Tài sản đảm bảo***Tài sản thế chấp cho đơn vị khác***

Tại ngày 31/12/2013, Công ty có các tài sản thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp	Số 0222/NHNT ngày 20/06/2012
Bên nhận thế chấp	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam
Tài sản thế chấp	Hai căn biệt thự số 50 và 71 Khu Paradise tại Sân Golf Sea Links, Phan Thiết
Giá trị ghi sổ của tài sản	8.566.193.000 VND
Giá trị thế chấp của tài sản	10.229.500.000 VND
Mục đích thế chấp	Bảo đảm bổ sung một phần cho tất cả các nghĩa vụ thanh toán của Bên thế chấp Hợp đồng tín dụng số 0204/KH/11NH ngày 22 tháng 09 năm 2011 và các hợp đồng tín dụng khác (nếu có) được ký giữa Công ty Cổ phần An Phú và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Tại ngày 31/12/2013, Công ty đang giữ các tài sản thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp	Số 0155/2012/HĐ-AP ngày 16/07/2012
Bên thế chấp	Công ty Cổ phần Xây dựng - Kiến trúc AA
Tài sản thế chấp	Căn hộ cao cấp thuộc dự án Sunrise City, mã số V3-31.03 Khu dân cư Him Lam, đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Quận 7, TP.H
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

34.4 Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 05 tháng 09 năm 2013, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 đồng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, các cổ đông đã nộp đủ vốn góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

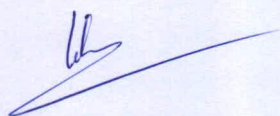
Đơn vị tính: VND

Tên các cổ đông	Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký kinh doanh	Vốn đã góp vào Công ty
- Công ty Cổ phần Tân Hiệp	355.000.000.000	154.100.000.000
- Công ty Cổ phần Hiệp Phúc	355.000.000.000	167.500.000.000
- Công ty TNHH Một thành viên An Phú	100.000.000.000	91.572.470.000
- Các cổ đông khác	407.302.090.000	804.129.620.000
Tổng cộng	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000

34.5 Số liệu so sánh

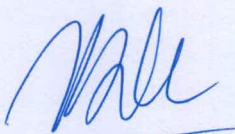
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Khánh

Kế toán trưởng



Trần Bá Vinh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc



Võ Thành Hùng