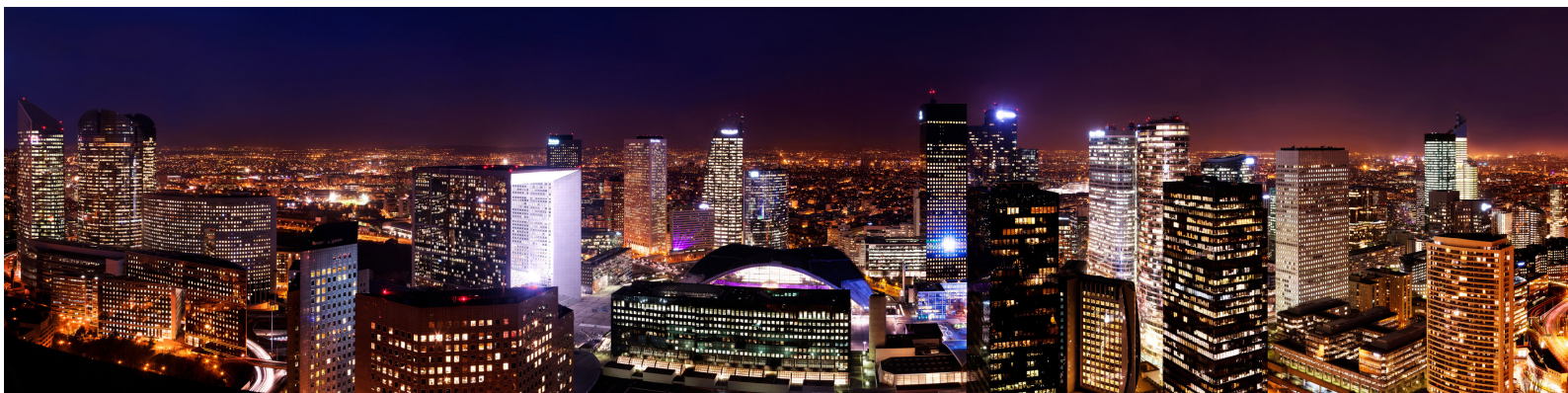


MỤC LỤC

PHẦN 1. THÔNG TIN CHUNG	4
PHẦN 2. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	7
• TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2014	8
• ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	8
• ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC	9
• TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH TRONG NHỮNG NĂM TỚI	9
• QUẢN TRỊ CÔNG TY	10
PHẦN 3. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	13
• BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	14
• BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH	15
• NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC	16
• MỘT SỐ MỤC TIÊU TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2015	17
PHẦN 4. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	23
PHẦN 5. GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN	29
PHẦN 6. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN	53
PHẦN 7. TỔ CHỨC NHÂN SỰ	55
• SƠ ĐỒ TỔ CHỨC	56
• BAN ĐIỀU HÀNH	56
• THÔNG TIN VỀ SỞ HỮU CỔ PHIẾU CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	58
• NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH	58
PHẦN 8. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY	59
• HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT	59
• THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG LỚN	62



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thưa Quý Cổ đông!

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

Kinh tế Việt Nam trong năm 2014 đạt kết quả khả quan hơn 2013 với ổn định kinh tế vĩ mô được duy trì vững chắc, tăng trưởng kinh tế phục hồi rõ nét và đồng đều, thị trường tài chính có những chuyển biến tích cực, cân đối ngân sách được cải thiện. Khó khăn của của doanh nghiệp và hộ gia đình cũng giảm bớt.

Với định hướng mở ra dịch vụ phát triển bất động sản cho các chủ đầu tư khác, trong năm 2014, Công ty đã tiếp nhận và triển khai thực hiện nhiều dự án như Cao ốc căn hộ Elegant Residences (Quận 10), dự án Khu Công nghiệp Việt Phát (1.214 ha), Khu công nghiệp Nam

Thuận (347 ha) tại Long An,... Công việc này đã tạo nguồn thu đáng kể, đồng thời giúp ổn định công việc, nâng cao tay nghề, kinh nghiệm và nhất là tác phong chuyên nghiệp để phục vụ khách hàng tốt hơn.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục phát triển các dự án có sẵn như Khu căn hộ An Phú (giai đoạn 2) sẽ được hoàn thành trong tháng 04/2015 và bàn giao cho khách hàng vào quý II/2015, hoặc dự án Khu dân cư Tiên Phong đang được hoàn tất các thủ tục pháp lý để có thể xây dựng và hoàn tất ngay trong năm 2015.

Để đáp ứng được các yêu cầu và nhiệm vụ mới, Công ty đã tiến hành hoàn thiện lại bộ máy tổ chức, sắp xếp nhân sự, nâng cao vai trò trách nhiệm của cán bộ quản lý, phân định chức năng nhiệm vụ của từng phòng ban, từng vị trí công việc, trẻ hóa nguồn nhân lực,... với mục tiêu

thỏa mãn mọi yêu cầu của khách hàng, gia tăng giá trị cho cổ đông, nâng cao thu nhập cho người lao động và hoàn thành nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước.

Chúng tôi tin rằng với chiến lược phát triển bền vững, với kế hoạch và chương trình hành động phù hợp cho từng giai đoạn, Công ty Cổ phần An Phú sẽ từng bước vượt qua khó khăn để đạt được những thành tựu lớn hơn, trở thành

một Công ty bất động sản có uy tín, có thương hiệu mạnh, có doanh thu và lợi nhuận tăng đều.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến các khách hàng và đối tác vì sự hợp tác trong suốt thời gian qua; cảm ơn đội ngũ cán bộ nhân viên đã nỗ lực làm việc, cùng Công ty vượt qua khó khăn; cảm ơn Quý Cổ đông đã luôn quan tâm, tin tưởng và sát cánh cùng chúng tôi.

Trân trọng kính chào!



Võ Thành Hùng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

PHẦN 1. THÔNG TIN CHUNG



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- **Tên giao dịch:** CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ
- **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:** 0303481045 (đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 01 tháng 07 năm 2014)
- **Vốn điều lệ:** 1.217.302.090.000 đồng
- **Địa chỉ:** P 7.01 lầu 7, Tòa nhà An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Số điện thoại:** (08) 3526 5835
- **Số fax:** (08) 3526 5834
- **Website:** www.anphucorp.com.vn

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2004: Công ty cổ phần An Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303481045 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2004 với ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản và kinh doanh xuất nhập khẩu.

Tháng 8/2007: Công ty cổ phần An Phú trở thành Công ty cổ phần đại chúng. Đây là cột mốc quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty.

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (đăng ký thay đổi lần thứ 16), ngày 01 tháng 07 năm 2014, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
 - Xây dựng nhà các loại;
 - Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
 - Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
 - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
 - Chuẩn bị mặt bằng;
 - Bán buôn thực phẩm;
 - Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
 - Bán buôn chuyên doanh khác;
 - Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
 - Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
 - Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
 - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
 - Hoạt động vui chơi giải trí khác;
 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
 - Hoạt động dịch vụ trồng trọt;
 - Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
 - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;

- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống.
- Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh – Bình Dương – Phan Thiết.

MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

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

TỔ CHỨC

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

NHÂN SỰ

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

ĐẦU TƯ

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

SẢN PHẨM DỊCH VỤ

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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

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

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

PHẦN 2. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ





TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2014

Sau nhiều năm trì trệ, kinh tế Việt Nam năm 2014 đạt mức tăng trưởng GDP 5,98% (cao hơn các mức 5,4% và 5,2% của các năm 2012, 2013), điều này cho thấy dấu hiệu tích cực của nền kinh tế.

Các động lực chính giúp tăng trưởng kinh tế:

- Xuất khẩu của các doanh nghiệp FDI lên đến 60% tổng kim ngạch xuất khẩu bằng những sản phẩm có chuỗi giá trị cao như điện thoại thông minh, sản phẩm điện tử,... thay vì các sản phẩm truyền thống của Việt Nam, nhờ đó thặng dư thương mại đã lên đến 2 tỷ USD;
- Các doanh nghiệp trong nước đã dần phục hồi nhờ các chính sách hỗ trợ; Ngân hàng Nhà nước nhiều lần cắt giảm lãi suất giúp giảm chi phí vốn; việc điều chỉnh 1% tỷ giá vào giữa năm giúp thúc đẩy xuất khẩu và sản xuất;
- Chính phủ có các biện pháp giảm nợ xấu qua việc tăng cường mua nợ của VAMC. Nhờ đó, các ngân hàng có thể tăng cho vay, đẩy mạnh tăng trưởng tín dụng và thúc đẩy các hoạt động kinh tế. Qua đó, dòng tiền đổ vào bất động sản đã bắt đầu tăng.
- Giá dầu giảm giúp cho mức lạm phát của năm 2014 chỉ là 4,09% (mức thấp nhất trong vòng 15 năm qua), đồng thời nó còn giúp giảm giá thành sản phẩm.

Bước vào năm 2015, mục tiêu tăng trưởng 6.2% được Chính phủ xây dựng trên nền tảng thuận lợi của năm trước để bước vào giai đoạn tăng trưởng cao hơn (6-7%/năm). Mục tiêu này hoàn toàn khả thi, thậm chí có thể vượt hơn như trong năm 2014.

Một số hiệp định thương mại (đã ký hoặc sẽ được ký trong năm 2015) như: FTA với Hàn Quốc, FTA với Liên minh hải quan Nga – Belarus – Kazakhstan, FTA với EU, Cộng đồng kinh tế ASEAN, Hiệp định đối tác Xuyên Thái Bình Dương TPP sẽ giúp xuất khẩu tăng trưởng 13% hàng năm theo dự báo của Chính phủ.

Các nhà đầu tư quốc tế đang chuyển hướng đầu tư từ Trung Quốc sang Việt Nam cho thấy họ ngày càng tin tưởng vào tương lai nền kinh tế Việt Nam; ngoài ra, việc này còn giúp họ tận dụng được nguồn lao động có chi phí cạnh tranh trong nước. Hiện tượng có

thêm nhiều nhà đầu tư quan tâm đến Việt Nam cho thấy nguồn vốn đầu tư FDI sẽ tiếp tục ở mức cao trong thời gian tới.

Nhìn chung, các vấn đề cơ bản của nền kinh tế đã được cải thiện và củng cố. Các tổ chức đánh giá tín dụng quốc tế đều có những đánh giá tích cực hơn về tương lai kinh tế Việt Nam.

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

Trong năm qua, hoạt động kinh doanh thương mại vẫn là nguồn doanh thu chủ yếu cho Công ty (127,87 tỷ); đặc biệt nguồn thu từ dịch vụ phát triển các dự án tăng lên đến 18,23 tỷ (chiếm 12,49% tổng doanh thu).

Ngoài ra, đến hết năm 2014, dự án Khu căn hộ An Phú (giai đoạn 2) đã bán được 90/268 căn hộ, tổng trị giá hợp đồng khoảng 137,17 tỷ, tuy nhiên chưa được ghi nhận trong doanh số năm 2014. Một số biệt thự Sealinks đang được cho thuê, tuy nhiên nguồn thu vẫn còn khiêm tốn.

Theo Báo cáo tài chính năm 2014, tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2014 đạt 1.771,07 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn 774,36 tỷ đồng, tài sản dài hạn 996,71 tỷ đồng, tổng nguồn vốn chủ sở hữu là 1.276,71 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 148 tỷ đồng, đạt 51,03% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế là 11,4 tỷ đạt 112,43% kế hoạch.

Một số sự kiện nổi bật của An Phú trong năm 2014:

- **Công trình An Phú 2:** Tiến hành xây dựng và mở bán giai đoạn 2 khu chung cư An Phú tại đường Hậu Giang, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh.
- **Cơ cấu cổ đông:** Thành phần cổ đông lớn có nhiều thay đổi.
- **Định hướng kinh doanh:** Trong vai trò nhà phát triển dự án, Công ty đã tiếp nhận một số dự án để tiến hành triển khai trong thời gian tới: dự án Elegant (quận 10), dự án Khu công nghiệp Việt Phát (Long An), dự án Khu công nghiệp Nam Thuận (Long An),...

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH TRONG NHỮNG NĂM TỚI

Thị trường bất động sản năm 2015 được dự đoán sẽ ấm dần lên, thanh khoản tăng, giá cả ổn định. Tuy nhiên vấn đề đầu tư, đầu cơ vẫn còn dè dặt vì thị trường đang chập chững bước vào vòng quay mới, hệ lụy dự án còn nhiều, sức mua yếu. Trước tình hình này, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần An Phú đã đặt ra mục tiêu cho năm tài chính 2015 và những năm tới như sau:

DUY TRÌ HOẠT ĐỘNG ỔN ĐỊNH, BẢO TOÀN VỐN

- Với mục tiêu bảo toàn vốn, Công ty sẽ không tìm kiếm thêm dự án đầu tư mới mà chú trọng vào việc khai thác các dự án hiện có hoặc đang thực hiện đang chờ đến khi nền kinh tế hồi phục trở lại.
- Phát huy thế mạnh về khả năng điều hành và phát triển dự án, kết hợp với các chủ đầu tư có quỹ đất và có tiềm lực tài chính để thực hiện việc phát triển dự án cho các đơn vị này. Trong năm 2014, Công ty đã tiếp nhận và tiến hành thực hiện một số dự án như: dự án Elegant (quận 10), Khu công nghiệp Việt Phát (Long An), Khu công nghiệp Nam Thuận (Long An),...

ĐÀO TẠO NGUỒN NHÂN LỰC

Nguồn nhân lực giữ vai trò hết sức quan trọng trong sự thành công của Công ty, vì thế bên cạnh việc tiếp tục tuyển dụng các nhân viên có năng lực và trình độ chuyên môn, Công ty còn phải tập trung vào công tác đào tạo để nâng cao năng lực và kỹ năng làm việc của các nhân viên trong toàn công ty. Bộ phận nhân sự từng bước hoàn thiện chiến lược phát triển nguồn lực, xây dựng văn hoá doanh nghiệp để đưa Công ty thành một tổ chức kinh doanh với tác phong chuyên nghiệp, có văn hoá riêng và môi trường làm việc năng động, sáng tạo.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu Hội đồng Quản trị:

STT	Họ & tên	Chức vụ	Điều hành / Không điều hành	Chức vụ tại tổ chức khác	Số cổ phần sở hữu
1	Võ Thành Hùng	Chủ tịch	Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT Ngân hàng SCB	9.863.000
2	Nguyễn Hữu Phước	Thành viên	Phó Tổng Giám đốc	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phú Khang Thịnh; Thành viên HĐQT Công ty CP Phú Châu.	0
3	Chiu Bing Keung Kenneth	Thành viên	Không điều hành	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Savico-Vinaland	0
4	Trần Thị Thanh Châu	Thành viên	Không điều hành		44.000
5	Trương Văn Dũng	Thành viên	Không điều hành	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tân Hiệp; Thành viên BKS Công ty CP Đầu tư Tân Thành Long An; Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Thuận Phát & Công ty CP Phú Châu.	0

Các tiểu ban: Không có.

Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Năm 2014, Hội đồng Quản trị tổ chức 13 cuộc họp để thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, hoạch định chiến lược, giải quyết các vấn đề phát triển thị trường, các định hướng chiến lược về phát triển kinh doanh.

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

- Nội dung Đại hội Cổ đông năm 2014; quyết định kế hoạch kinh doanh năm 2014.
- Các quyết định quản lý điều hành Công ty.
- Thông qua báo cáo kinh doanh và kết quả tài chính năm 2014, kế hoạch kinh doanh 2015 và nội dung trình Đại hội Cổ đông năm 2015.

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

Trong năm 2014, các thành viên không điều hành của Hội đồng Quản trị đã hoàn thành tốt vai trò giám sát và phản biện khi cần thiết đối với các hoạt động của Hội đồng Quản trị nhằm đảm bảo Hội đồng Quản trị hoạt động đúng theo pháp luật, Điều lệ Công ty, phù hợp theo định hướng của Đại hội đồng Cổ đông.

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu Ban Kiểm soát:

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

Hoạt động của Ban Kiểm soát:

- Đại diện Ban Kiểm soát đã tham gia góp ý vào các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, theo sát tình hình hoạt động, tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông năm 2014.
- Xem xét các báo cáo về công tác quản lý, điều hành, báo cáo tình hình thực hiện kinh doanh trong năm 2014 và báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2014.
- Xem xét việc chỉ đạo và triển khai hoạt động của Hội đồng Quản trị cũng như việc thực hiện của Ban điều hành.

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

Thù lao được Đại Hội đồng Cổ đông năm 2014 phê duyệt:

STT	Họ & tên	Chức vụ	Thù lao được duyệt (đồng/tháng)	Tổng cộng chi trong năm 2014 (đồng)
1	Võ Thành Hùng	Chủ tịch HĐQT	20.000.000	108.000.000
2	Nguyễn Anh Tuấn	Trưởng Ban Kiểm soát	5.000.000	30.000.000
3	Hoàng Thị Thu Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát	2.000.000	12.000.000

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1.	Võ Thành Hùng	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	9.215.000	7,57%	9.863.000	8,1%	Nhận chuyển nhượng cổ phần

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán phía Nam.
- Ý kiến kiểm toán: *“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần An Phú tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”*



PHẦN 3. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN NĂM 2014

Trong năm 2014, Công ty đã đạt được các kết quả như sau:

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	NĂM 2014	NĂM 2013
1.Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	56,28	45,89
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	43,72	59,11
2.Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	27,91	24,65
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	72,09	75,35
3.Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,04	3,46
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	3,42	1,06
4.Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,64	0,05
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	7,81	0,51
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,89	0,06

GIÁ TRỊ SỔ SÁCH CÔNG TY THỜI ĐIỂM 31/12/2014

Tổng giá trị sổ sách: 1.246.208.084.204 đồng

Giá trị sổ sách tính trên 1 cổ phiếu: 10.237,46 đồng/cổ phiếu

TỔNG SỐ CỔ PHIẾU THEO TỪNG LOẠI

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

Tổng số cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY (TÍNH ĐẾN 31/12/2014)

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/ĐKKD	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Hiệp Phúc	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Tp.HCM	4103002312	17.575.100	14,44%
2	Công ty Cổ phần Tân Hiệp	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Tp.HCM	4103002267	17.718.870	14,56%
3	Công ty TNHH MTV An Phú	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Tp.HCM	4103002604	9.157.247	7,52%
4	Ông Lâm Minh Trí			9.682.726	7,95%
5	Ông Võ Thành Hùng			9,863,000	8,10%
6	Bà Ngô Thị Xuân Thủy			10.000.000	8,21%
7	Bà Văn Thị Hồng Hoa			10.000.000	8,21%
8	Ông Nguyễn Tấn Lộc			10.000.000	8,21%
9	Cổ đông khác			27.733.266	22,78%
Tổng cộng				121.730.209	100,00%

BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần An Phú năm 2014 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 2014	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	148.095.062.407	157.101.213.135
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2.123.985.561	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	145.971.076.846	157.101.213.135
4. Giá vốn hàng bán	128.633.885.802	148.607.299.293
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.337.191.044	8.493.913.842
6. Doanh thu hoạt động tài chính	13.855.667.515	9.926.718.366
7. Chi phí tài chính	14.087.077.487	8.623.291.292
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>14.084.531.354</i>	<i>8.571.070.090</i>
8. Chi phí bán hàng	912.378.388	451.197.222
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.178.644.702	7.033.533.316
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	12.014.757.982	2.312.610.378
11. Thu nhập khác	336.559.093	54.529.843
12. Chi phí khác	-	804.309.841
13. Lợi nhuận khác	336.559.093	(749.779.998)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.351.317.075	1.562.830.380
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	950.746.126	758.823.994
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	11.400.570.949	804.006.386
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	94	7

So sánh một số chỉ tiêu cơ bản giữa năm 2013 và năm 2014

CHỈ TIÊU	Năm 2014	Năm 2013	Tăng/Giảm
Doanh thu thuần	145.971.076.846	157.101.213.135	-7,08%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.337.191.044	8.493.913.842	104,11%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	12.014.757.982	2.312.610.378	419,53%
Tổng lợi nhuận trước thuế	12.351.317.075	1.562.830.380	690,32%
Lợi nhuận sau thuế	11.400.570.949	804.006.386	1.317,97%

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

TÁI CƠ CẤU VÀ KIẾN TOÀN BỘ MÁY NHÂN SỰ

Với mục tiêu kiến 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 khăng định văn hóa doanh nghiệp. Thông qua tổ chức Chi bộ Đảng và Công đoàn, Công ty đã tạo được môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên cán bộ nhân viên phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể.

ĐỊNH HƯỚNG KINH DOANH

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

NHỮNG CẢI TIẾN TRONG HOẠT ĐỘNG KIỂM SOÁT

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

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

Công ty đã thành lập Phòng Pháp lý để tăng cường công tác pháp lý, phòng tránh rủi ro, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho việc phát triển bền vững, đảm bảo cân đối hài hoà lợi ích của Công ty, của cổ đông và đối tác, cũng như quyền lợi của người lao động.

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

MỘT SỐ MỤC TIÊU TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2015

VỀ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

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

- Hoàn tất xây dựng và bàn giao cho khách hàng dự án Khu căn hộ An Phú giai đoạn 2 gồm 268 căn hộ tại số 961 Hậu Giang, Quận 6.
- Dự án An Phú Tiền Phong (quận Tân Phú): công tác xây dựng 22 căn nhà liên kế sẽ được tiến hành và hoàn tất ngay trong năm 2015.

Các dự án với vai trò là nhà tư vấn phát triển dự án:

- Cao ốc căn hộ 15 tầng Elegant (quận 10);
- Cao ốc văn phòng Savico Lý Tự Trọng (quận 1);
- Khu công nghiệp Việt Phát (1.214 ha tại Long An);
- Khu công nghiệp Nam Thuận.

VỀ KINH DOANH

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

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



GIỚI THIỆU CÁC DỰ ÁN

KHU CĂN HỘ AN PHÚ (GIAI ĐOẠN 2)



Tọa lạc tại 961 Hậu Giang, phường 11, quận 6, Tp.HCM. Sau khi triển khai giai đoạn 1, diện tích đất còn lại ở giai đoạn 2 là 4.202 m². Vốn đầu tư khoảng 360 tỷ đồng (trong đó Vietcombank tài trợ 200 tỷ) và công trình sẽ được hoàn thành sau 26 tháng.

- Phần móng cọc của công trình đã được hoàn thành vào tháng 11/2012;
- Bắt đầu xây dựng hầm & phần thân: 08/2013;
- Mở bán: 09/2013;
- Dự kiến hoàn thành: 04/2015.

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

KHU NHÀ LIÊN KẾ AN PHÚ TIỀN PHONG



Dự án tọa lạc tại Nguyễn Trọng Quyền, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 3.200 m², gồm 22 căn nhà liên kế sẽ hoàn tất xây dựng trong năm 2015.

DỰ ÁN REGENCY PARK

Tọa lạc tại Liên tỉnh lộ 25B phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 15.541,3 m². Dự án Regency Park được thực hiện với quy mô là 4 khối nhà 25 tầng, với đầy đủ tiện ích như: hồ bơi, câu lạc bộ, sân tennis, phòng tập thể dục...

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



KHU BIỆT THỰ SÂN GOLF SEALINKS



Công ty cổ phần An Phú đang chịu trách nhiệm quản lý và khai thác 43 căn biệt thự (gồm 19 căn thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần An Phú và 22 căn được ủy quyền quản lý và khai thác) tại khu vực sân golf Sea Links của chủ đầu tư là Công ty cổ phần Rạng Đông.

Dự án tọa lạc tại Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Hiện nay, Công ty đã đầu tư một số căn để khai thác cho thuê ngắn ngày.

CÁC DỰ ÁN AN PHÚ LÀ ĐƠN VỊ PHÁT TRIỂN



ELEGANT RESIDENCES

Cao ốc căn hộ 15 tầng đầy đủ tiện nghi và dịch vụ mang đến cho cư dân một môi trường sống thoải mái và thư giãn.

- Vị trí: Số 6/4-6/6-8 Hưng Long và 189/8 Đào Duy Từ, Phường 6, Quận 10, TPHCM.
- Diện tích đất: 1.813,63 m²
- Tổng diện tích sàn bao gồm tầng hầm: 12.580 m²
- Số tầng: 15 tầng
- Chức năng: Cao ốc căn hộ.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần An Đông.



SAVICO LÝ TỰ TRỌNG

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

Quy mô:

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

Chức Năng: Văn phòng cho thuê.

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

KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT PHÁT

Dự án khu công nghiệp Việt Phát nằm dọc theo Quốc lộ N2, thuộc xã Tân Lập, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An, giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc giáp : Kênh Ranh 1 giữa huyện Đức Huệ và huyện Thủ Thừa;
- Phía Tây Nam giáp : Kênh Ngang và khu dân cư hiện hữu cấp theo kênh Bo Bo;
- Phía Đông Bắc giáp : Kênh Ranh 2 giữa huyện Bến Lức và huyện Thủ Thừa;
- Phía Đông Nam giáp : Quốc lộ N2 và kênh T6; và khu đô thị Việt Phát.



- Tổng diện tích Khu công nghiệp là : 1.213,7 ha. (12.137.000 m²).
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Thành – Long An.

KHU CÔNG NGHIỆP NAM THUẬN

Khu công nghiệp Nam Thuận tọa lạc tại xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thuộc Khu công nghiệp Đức Hòa 1, cách đường tỉnh lộ 825 khoảng 4km và cách thị trấn Đức Hòa 6km về phía Tây Nam tính theo đường chim bay. Ranh giới của Dự án được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp : Khu dân cư tái định cư Xuyên Á và kênh 7.
- Phía Đông giáp : Kênh Ranh.
- Phía Tây giáp : Đất nông nghiệp trồng cói thuộc xã Đức Hòa Đông.
- Phía Nam giáp : Kênh 5 và Cụm công nghiệp Hải Sơn.



Phối cảnh Khu công nghiệp & Khu dân cư Nam Thuận

Diện tích:

- Diện tích quy hoạch Khu công nghiệp: 303,3147 ha (3,033,147 m²).
- Diện tích quy hoạch KCN và hầm khai thác đất: 341,4236 ha.
- Ranh quy hoạch mở rộng: 347,0103 ha.

PHẦN 4. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
TÀI SẢN				
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		774.357.603.324	900.704.414.498
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		6.565.266.441	6.651.316.217
1. Tiền	111	03	6.565.266.441	6.651.316.217
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	04	21.000.242.581	242.581
1. Đầu tư ngắn hạn	121		21.000.242.581	242.581
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	-
III. Các khoản phải thu	130		201.406.864.976	266.530.243.167
1. Phải thu của khách hàng	131		140.207.165.721	193.972.319.055
2. Trả trước cho người bán	132		1.105.016.359	5.416.264.457
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	05	66.638.805.973	73.685.782.732
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139	06	(6.544.123.077)	(6.544.123.077)
IV. Hàng tồn kho	140		537.772.384.276	624.648.702.972
1. Hàng tồn kho	141	07	537.772.384.276	624.648.702.972
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.612.845.050	2.873.909.561
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	08	953.461.240	1.031.587.508
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.250.412.310	835.092.053
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	09	408.971.500	1.007.230.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 +240 +250 +260)	200		996.716.003.967	763.958.982.537
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.140.000.000	9.140.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	10	9.140.000.000	9.140.000.000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định	220		36.765.956.792	15.128.021.744
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	6.266.196.448	5.950.011.053
- Nguyên giá	222		7.989.081.099	7.280.542.943
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.722.884.651)	(1.330.531.890)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	30.499.760.344	9.069.000.000
- Nguyên giá	228		31.362.700.068	9.618.552.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(862.939.724)	(549.552.800)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	-	109.010.691
III. Bất động sản đầu tư	240	14	79.937.945.486	-
- Nguyên giá	241		80.863.024.278	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(925.078.792)	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	15	867.615.654.513	709.293.136.220
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		468.822.518.293	310.500.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		398.793.136.220	398.793.136.220
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.256.447.176	30.397.824.573
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	2.922.610.176	63.987.573
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	17	333.837.000	30.333.837.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.771.073.607.291	1.664.663.397.035

NGUỒN VỐN

A . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		494.365.762.743	410.297.214.936
I. Nợ ngắn hạn	310		226.562.694.936	260.613.129.037
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	18	30.000.000.000	83.959.137.000
2. Phải trả cho người bán	312		5.273.315.026	2.795.250.843
3. Người mua trả tiền trước	313		8.771.762.945	1.186.737.037
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	897.090.417	1.370.228.589
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	20	335.739.778	716.261.826
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	319	21	181.031.972.463	169.997.789.435
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		252.814.307	587.724.307
II. Nợ dài hạn	330		267.803.067.807	149.684.085.899
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	22	-	30.000.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	23	180.902.241.934	111.758.427.540
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	24	86.900.825.873	7.925.658.359
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		1.276.707.844.548	1.254.366.182.099
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	1.276.707.844.548	1.254.366.182.099
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		27.722.591.500	27.625.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	(10.843.500.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.987.910.082	3.987.910.082
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.484.270.223	11.484.270.223
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		16.210.982.743	4.810.411.794
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.771.073.607.291	1.664.663.397.035

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại			
USD		583,92	20.596,63
6. Dự toán chi hoạt động		-	-

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Năm 2014

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2014	Năm 2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	293.555.295.384	183.201.485.517
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(82.554.163.956)	(38.902.816.739)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(692.504.210)	(1.224.891.060)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(14.084.531.354)	(7.667.789.405)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(978.128.762)	(1.728.410.510)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	43.753.228.787	86.410.233.832
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(85.030.998.543)	(97.604.338.333)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	153.968.197.346	122.483.473.302
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(10.025.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác	23	(37.000.000.000)	(52.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	16.000.000.000	62.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.	26	5.356.776.388	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.618.875.400	470.958.774
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(11.034.373.212)	10.470.958.774
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	38.200.000.000	24.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(181.221.555.000)	(153.532.389.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(308.997.500)	(308.997.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(143.021.555.000)	(129.841.386.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(87.730.866)	3.113.045.576
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	6.651.316.217	3.538.270.641
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.681.090	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6.565.266.441	6.651.316.217

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014 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: P.7.01, Lầu 7, Tòa nhà An Phu Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh

Lĩnh vực kinh doanh:

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

Ngành nghề kinh doanh của Công Ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà. Cho thuê kho. Cho thuê căn hộ, văn phòng.
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình dân dụng, giao thông, cấp thoát nước, công trình điện (sau điện kế), khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu dân cư, khu du lịch.
- 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).

CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

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

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

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng:

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

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng

mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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 phạt trễ khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

TIỀN

Đơn vị tính: VND

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

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
- Phải thu về cổ phần hoá	-	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Phải thu khác	66.638.805.973	73.685.782.732
+ Ban bồi thường dự án An Phú Hưng	48.823.359.000	48.823.359.000
+ Công ty CP Rạng Đông	2.234.528.380	1.112.915.880
+ Công ty TNHH XD Hoàn Thiện	2.435.512.000	2.435.512.000
+ Công ty CP Xây dựng (Cotec)	-	20.160.045.378
+ Công ty CP ĐT SX XD TM Bình Minh	2.561.179.500	-

+ Võ Duy Thanh Tâm	600.000.000	350.000.000
+ Công ty TNHH Cummins DKSH (VN)	326.757.000	
+ Công ty TNHH TM DV Kỹ Thuật KIM	2.779.374.507	
+ Công ty CP Xây dựng Phát Triển Sài Gòn	1.293.600.000	
+ Công ty TNHH Thang máy Thyssenkrupp VN	2.327.600.000	
+ Công ty CP XD Kiến Trúc AA	2.296.283.106	
+ Trích trước lãi tiền gửi	45.555.555	-
+ Khác	915.056.925	803.950.474
Cộng	66.638.805.973	73.685.782.732

DỰ PHÒNG CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

HÀNG TỒN KHO

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

CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

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

TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
- Tạm ứng	408.971.500	1.007.230.000
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
Cộng	408.971.500	1.007.230.000

PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
- 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

TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

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

TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

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

CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

- Công trình xây dựng nhà Quận 2

31/12/2014	01/01/2014
-	109.010.691
-	109.010.691

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
- Vốn góp liên doanh	158.322.518.293	-
+ Dự án An Phú Plaza (1)	158.322.518.293	
- Đầu tư vào công ty liên kết	310.500.000.000	310.500.000.000
+ Công ty CP ĐTXD Phú Mỹ An	62.500.000.000	62.500.000.000
+ Công ty CP Phú An Thạnh (2)	149.000.000.000	149.000.000.000
+ Công ty CP Đông Phương Hồng (3)	99.000.000.000	99.000.000.000
- Đầu tư dài hạn khác	398.793.136.220	398.793.136.220
+ Công ty CP Hoa Thương (4)	1.850.000.000	1.850.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn (5)	396.943.136.220	396.943.136.220
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	-	-
Cộng	867.615.654.513	709.293.136.220

(1) Ngày 26/02/2009, Công ty Cổ phần An Phú và Công ty TNHH MTV An Phú đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh để phát triển khu phức hợp văn phòng và căn hộ cho thuê trên khu đất số 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP.HCM. Theo Biên bản thỏa thuận ngày 20/04/2014, Công ty Cổ phần An Phú tạm tính giá trị đầu

tư của Hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 164.658.658.092 đồng, chiếm tỷ lệ 49% vốn đầu tư ban đầu của dự án. Tính đến thời điểm 31/12/2014, theo Biên bản Quyết toán lợi nhuận, vốn góp của An Phú Plaza năm 2013 và 6 tháng đầu năm 2014, tổng giá trị thu hồi của khoản đầu tư này là 6.336.139.799 đồng, giá trị đầu tư còn lại là 158.322.518.293 đồng.

- (2) Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 36/09/HĐQT/BB ngày 22 tháng 09 năm 2009 đã chấp thuận cho Công ty Cổ phần Hiệp Phúc góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần An Phú với giá trị vốn góp tăng thêm là 149.000.000.000 đồng với hình thức góp bằng 149.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phú An Thạnh với mệnh giá là 1.000.000 đ/cổ phiếu.
- (3) Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 34/09/HĐQT/BB ngày 21 tháng 09 năm 2009 đã chấp thuận cho Công ty Cổ phần Tân Hiệp góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần An Phú với giá trị vốn góp tăng thêm là 99.000.000.000 đồng với hình thức góp bằng 99.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng với mệnh giá là 1.000.000 đ/cổ phiếu.
- (4) Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 25 tháng 10 năm 2011 giữa Công ty Cổ phần An Phú và ông Võ Thành Hùng, Công ty mua lại 500.000 cổ phần của ông Võ Thành Hùng tại Công ty Cổ phần Hoa Thương với giá là 5.000.000.000 đồng. Tính đến thời điểm 31/12/2014, số cổ phần thực hữu của Công ty Cổ phần An Phú tại Công ty Cổ phần Hoa Thương là 185.000 cổ phần.
- (5) Theo các giấy đề nghị kiêm thoả thuận chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Sài Gòn giữa Công ty Cổ phần An Phú và bà Trần Thị Lài, bà Trần Thị Ngọc Xuân, bà Hồ Thị Ánh Nguyệt, bà Nguyễn Thị Kim Châu, bà Phạm Thị Kim Cương, Công ty mua lại 39.682.726 cổ phần của các cá nhân này tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn với giá là 396.943.136.220 đồng (bao gồm phí chuyển nhượng).

(*) Chứng khoán của Ngân hàng TMCP Sài Gòn (Mã chứng khoán SCB) chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các Công ty đại chúng. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính, Công ty không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán này do không thu thập được bằng chứng đáng tin cậy từ các Công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2014 nên Công ty không trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.

CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

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

TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

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

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

- Hạn mức: 38.200.000.000 VND
- Thời hạn mỗi khoản vay: 06 - 12 tháng
- Lãi suất (tại ngày 31/12/2014): 9.2%/năm
- Mục đích vay: Vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

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

PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

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

VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

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

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

- Thời hạn: 84 tháng
- Lãi suất (tại ngày 31/12/2014): 10.6%/năm
- Mục đích: Vay thực hiện dự án An Phú Plaza tại 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TPHCM.

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

- Thời hạn: 60 tháng
- Lãi suất (tại ngày 31/12/2014): 10.8%/năm
- Mục đích: Vay thực hiện dự án chung cư An Phú giai đoạn 2 tại 961-973/1 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, TPHCM.

DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

VỐN CHỦ SỞ HỮU

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	1.217.302.090.000	27.625.000.000	(10.843.500.000)	-	3.987.910.082	10.339.582.964	5.723.436.297
Tăng vốn trong năm trước							
Lãi trong năm trước							804.006.386
Tăng do trích từ lợi nhuận							
Tăng khác							-
Giảm vốn trong năm trước							
Lỗ trong năm trước							
Chia cổ tức							
Trích lập quỹ						1.144.687.259	(1.717.030.889)
Giảm khác							-
Số dư cuối năm trước	1.217.302.090.000	27.625.000.000	(10.843.500.000)	-	3.987.910.082	11.484.270.223	4.810.411.794
Tăng vốn trong năm nay	-	97.591.500	10.843.500.000				
Lãi trong năm nay (*)							11.400.570.949
Tăng do trích từ lợi nhuận							
Tăng khác							-
Giảm vốn trong năm nay							
Lỗ trong năm nay							
Chia cổ tức							-
Trích lập quỹ							-
Giảm khác							-
Số dư cuối năm nay	1.217.302.090.000	27.722.591.500	-	-	3.987.910.082	11.484.270.223	16.210.982.743

(*) Lợi nhuận trong năm 2014 được xác định dựa trên cơ sở chưa trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán Ngân hàng TMCP Sài Gòn và các ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục có liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính của Công ty (Xem thuyết minh số 15).

CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

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

CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU & PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

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

CỔ PHIẾU

	<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
- Cổ phiếu phổ thông	-	1.084.350
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	121.730.209	120.645.859
- Cổ phiếu phổ thông	121.730.209	120.645.859
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

CÁC QUỸ CỦA CÔNG TY

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

TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

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

DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

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

CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

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

NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về các bên liên quan

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Tiền điện, phí giữ xe, phí quản lý	2.395.614.123
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Lãi cho vay năm 2014	967.578.681
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Thu hồi vốn đầu tư	4.256.720.224
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Lợi nhuận được chia từ An Phú Plaza	12.016.062.381
Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	Lương, thưởng	2.023.260.116
Hội đồng quản trị	Bên liên quan	Thù lao	108.000.000

Cho đến ngày 31/12/2014, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu (VND)
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Lợi nhuận được chia từ An Phú Plaza cho giai đoạn 6 tháng cuối năm 2014	4.746.398.093
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Cho vay dài hạn	9.140.000.000
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Lãi cho vay	29.365.291.498
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải trả (VND)
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Nhận vốn góp thực hiện An Phú Plaza	162.483.416.902

Thông tin về bộ phận

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

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

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

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

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

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

KẾT QUẢ KINH DOANH BỘ PHẬN 2014

	Hàng hóa	Dịch vụ	Địa ốc	Tổng cộng
Tổng doanh thu của bộ phận	127.869.906.786	18.229.818.115	(128.648.055)	145.971.076.846
Giá vốn hàng bán	(122.808.936.691)	(5.824.949.111)	-	(128.633.885.802)
Chi phí bán hàng	-	-	-	(912.378.388)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	(4.178.644.702)
Doanh thu tài chính	-	-	-	13.855.667.515
Chi phí tài chính	-	-	-	(14.087.077.487)
Thu nhập khác	-	-	-	336.559.093
Chi phí khác	-	-	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	(950.746.126)
Lợi nhuận sau thuế TNDN				11.400.570.949
Tài sản bộ phận – Nợ phải trả bộ phận tại Ngày 31/12/2014				
Tài sản của bộ phận	106.604.493.836	82.831.074.526	629.481.191.999	818.916.760.361

	Hàng hóa	Dịch vụ	Địa ốc	Tổng cộng
Tài sản không phân bổ	-	-	-	952.156.846.930
Tổng tài sản				1.771.073.607.291
Nợ phải trả của bộ phận	5.273.315.026	8.040.612.500	478.385.660.366	491.699.587.892
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	2.666.174.851
Tổng nợ phải trả				494.365.762.743

CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính

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

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

MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các nhân tố rủi ro tài chính:

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

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

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

RỦI RO THỊ TRƯỜNG

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro về giá khác

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

RỦI RO TÍN DỤNG

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

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

RỦI RO THANH TOÁN

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

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền. Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

TÀI SẢN ĐẢM BẢO

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

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

(1) Hợp đồng thế : Số 0222/NHNT ngày 20/06/2012

chấp

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 : 8.566.193.000 VND

sản

Giá trị thế chấp của : 10.229.500.000 VND

tài sản

Mục đích thế chấp : Bảo đảm bổ sung một phần cho tất cả các nghĩa vụ thanh toán của Bên thế chấp Hợp đồng tín dụng số 0204/KH/11NH ngày 22 tháng 09 năm 2011 và các hợp đồng tín dụng khác (nếu có) được ký giữa Công ty Cổ phần An Phú và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam.

(2) Hợp đồng thế : Số 0061/NHNT-TC ngày 30/11/2012

chấp

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 : 352.742.000.000 VND

tài sản

Mục đích thế chấp : Bảo đảm nghĩa vụ của Bên thế chấp theo Hợp đồng tín dụng số 39/ĐTDA/12CD ngày 12 tháng 11 năm 2012 được ký giữa Công ty Cổ phần An Phú và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

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

Hợp đồng thế chấp : Số 0155/2012/HĐ-AP ngày 16/07/2012

Bên thế chấp : Công ty Cổ phần Xây dựng - Kiến trúc AA

Tài sản thế chấp : Căn hộ cao cấp thuộc dự án Sunrise City, mã số V3-31.03 Khu dân cư Him Lam, đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM

Giá trị thế chấp của : 6.584.225.590 VND

tài sản

Mục đích thế chấp : Bảo đảm bổ sung một phần cho tất cả các nghĩa vụ thanh toán của Bên thế chấp cho Công ty CP An Phú bao gồm nhưng không giới hạn ở nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn và phí phát sinh từ hoặc liên quan đến Biên bản thoả thuận về hạn mức nợ trả chậm số 153/2012/AP-BB ngày 09/07/2012 được ký giữa Công ty CP An Phú và bên thế chấp.

Vốn điều lệ

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

Đơn vị tính: VND

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

Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về báo cáo tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
của Công ty Cổ phần An Phú

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần An Phú**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần An Phú được lập ngày 04 tháng 02 năm 2015 từ trang 04 đến trang 30, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần An Phú tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

Tổng Giám đốc



Kiểm toán viên

Đỗ Khắc Thanh

Số Giấy CN ĐKHN KT:0064-2013-142-1

Tạ Quang Tạo

Số Giấy CN ĐKHN KT: 0055-2013-142-1

PHẦN 6. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN



Tính đến thời điểm 31/12/2014, Công ty cổ phần An Phú đã góp vốn vào 3 công ty liên kết là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phú Mỹ An, Công ty cổ phần Phú An Thạnh và Công ty cổ phần Đông Phương Hồng với tỷ lệ sở hữu như sau:

Công ty liên kết	Vốn đầu tư (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phú Mỹ An	62.500.000.000	41,67
Công ty cổ phần Phú An Thạnh	149.000.000.000	29,80
Công ty cổ phần Đông Phương Hồng	99.000.000.000	24,75

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ MỸ AN

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phú Mỹ An được thành lập vào tháng 12 năm 2006 với vốn điều lệ 150 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005802 ngày 27/12/2006. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng cơ sở hạ tầng và đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty được thành lập với mục đích hợp tác đầu tư với Công ty Allgreen (Singapore) triển khai dự án khu căn hộ Regency Park tại phường An Phú, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện công tác xây dựng dự án này.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ AN THẠNH

Công ty cổ phần Phú An Thạnh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005667 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/12/2006. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, cầu đường, môi giới nhà đất, kinh doanh bất động sản. Công ty cổ phần Phú An Thạnh hiện đang đầu tư xây dựng khu công nghiệp Bắc An Thạnh có quy mô 692,23 ha tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Hiện nay, Công ty có vốn điều lệ là 500 tỷ đồng.

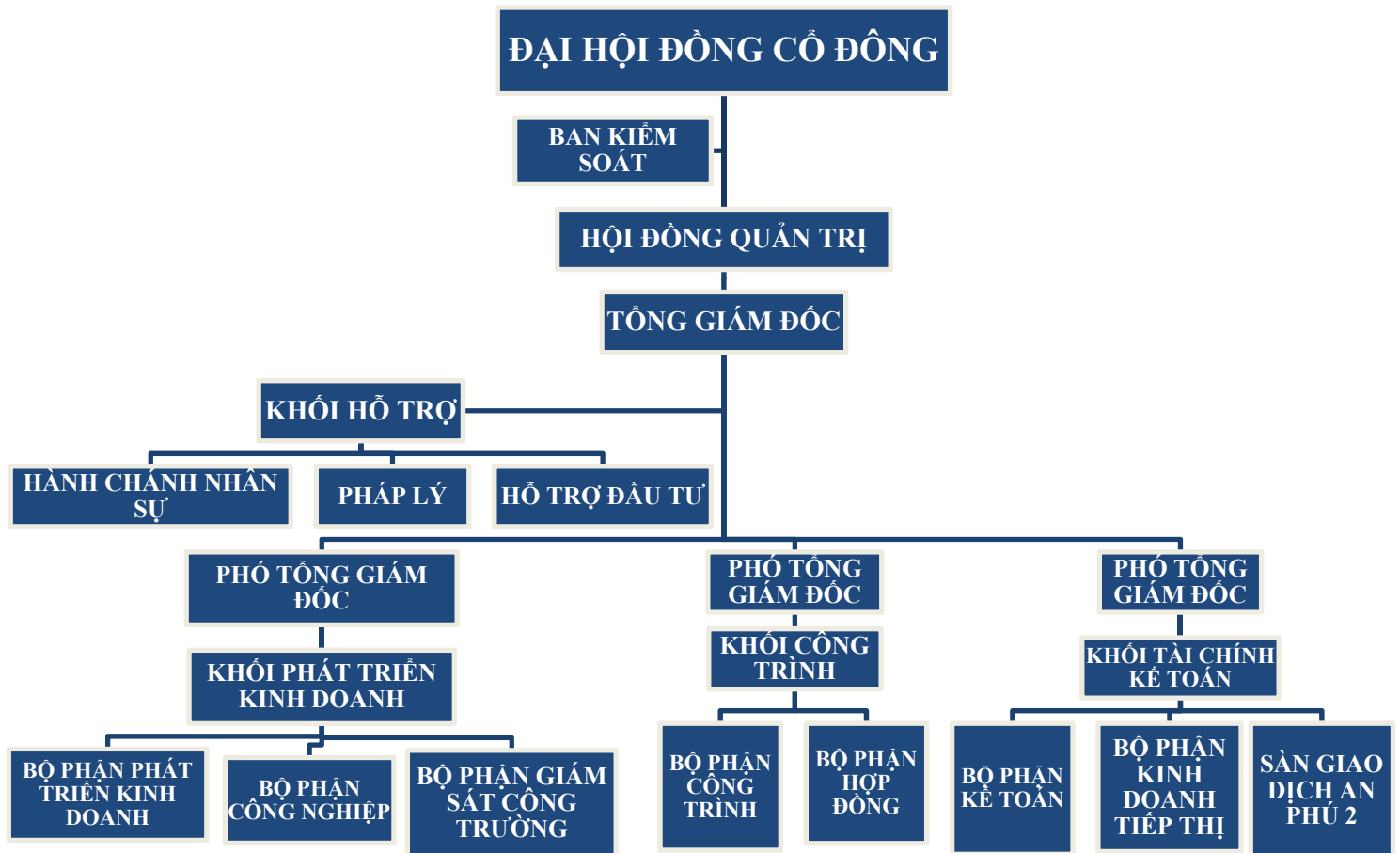
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG PHƯƠNG HỒNG

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

PHẦN 7. TỔ CHỨC NHÂN SỰ



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY



BAN ĐIỀU HÀNH

Ông Võ Thành Hùng

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 09/06/1953
Số CMND: 020413372
Địa chỉ thường trú: 97/6 Trần Nãi, phường Bình An, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Toán Lý (Đại học Tổng hợp Minsk, Liên Xô cũ), Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (Viện quản trị Cnam, Paris, Pháp).



Ông Nguyễn Hữu Phước

Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính

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

Bà Võ Thị Thanh Phương

Phó Tổng Giám đốc phụ trách Bất động sản

Ngày sinh: 16/12/1983
Số CMND: 024086087
Địa chỉ thường trú: 97/6 Trần Nãi, phường Bình An, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
Trình độ chuyên môn: Cử nhân thương mại (Đại học Auckland, New Zealand), Thạc sỹ Luật Kinh doanh (Đại học Monash, Australia).



Ông Trần Bá Vinh
Kế Toán Trưởng



Ngày sinh: 30/05/1973
Số CMND: 022617525
Địa chỉ thường trú: 443/60 Lê văn Sỹ, phường 12, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ tài chính ngân hàng

THÔNG TIN VỀ SỞ HỮU CỔ PHIẾU CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

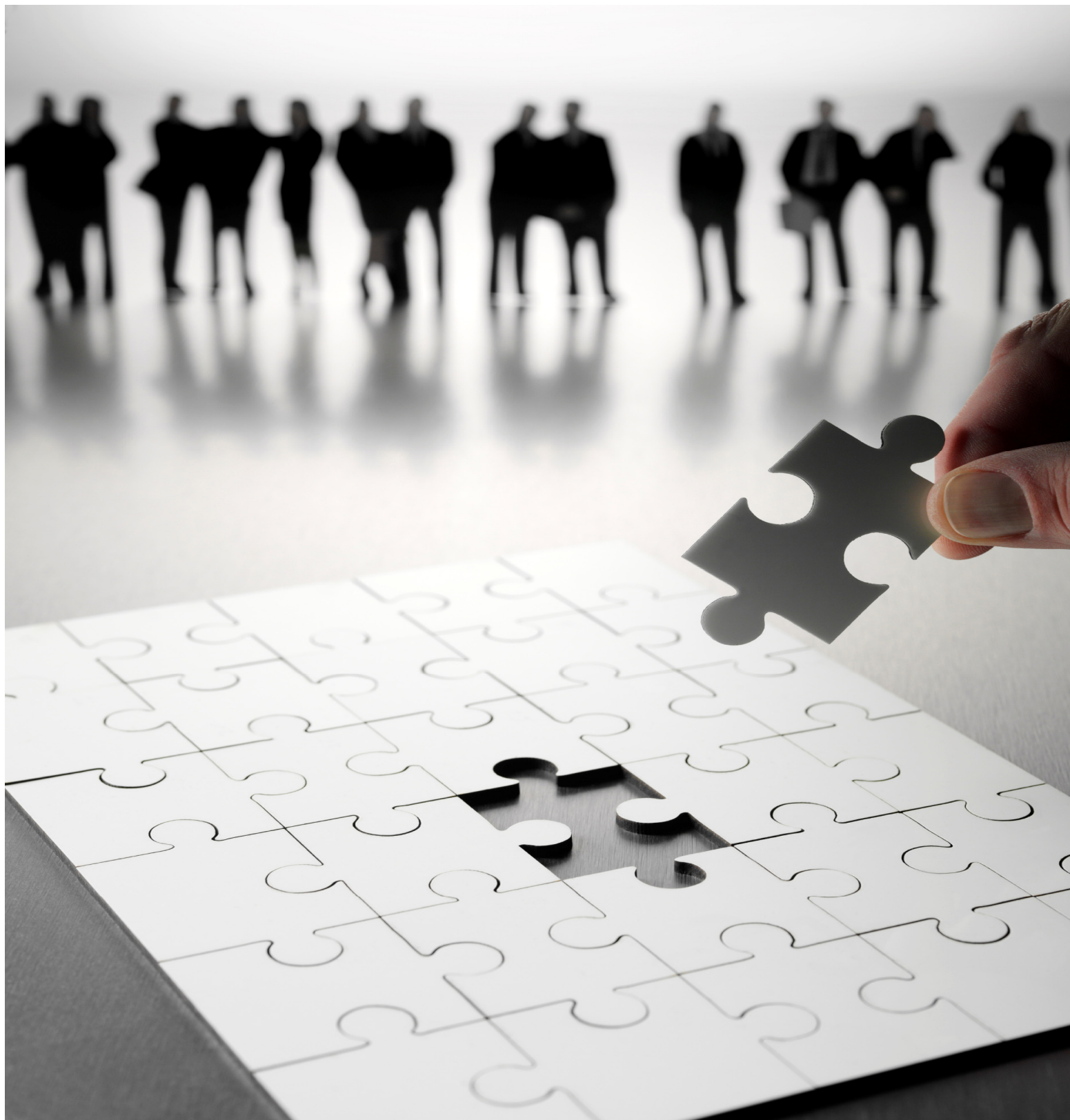
HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN
Võ Thành Hùng	Tổng Giám đốc	9.863.000	8,10%
Nguyễn Hữu Phước	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
Võ Thị Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc	135.000	0,111%
Trần Bá Vinh	Kế toán trưởng	0	0%

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

- Bà Võ Thị Thanh Phương giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách bất động sản từ ngày 04/09/2014.



PHẦN 8. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Ông Võ Thành Hùng

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 09/06/1953
 Số CMND: 020413372
 Địa chỉ thường trú: 97/6 Trần Nãi, phường Bình An, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Toán Lý (Đại học Tổng hợp Minsk, Liên Xô cũ), Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (Viện quản trị Cnam, Paris, Pháp).

2. Ông Chiu Bing Keung Kenneth

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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

3. Ông Nguyễn Hữu Phước

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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

4. Bà Trần Thị Thanh Châu

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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

5. Ông Trương Văn Dũng

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Ngày sinh: 06/10/1962
 Số CMND: 024373766
 Địa chỉ thường trú: 216 Lô K, đường số 6, cư xá Bình Thới, P.8, Q.11
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

BAN KIỂM SOÁT

1. Ông Nguyễn Anh Tuấn

Trưởng Ban Kiểm soát

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

2. Ông Trương Quốc Dũng

Thành viên Ban Kiểm soát

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

3. Cô Hoàng Thị Thu Hằng

Thành viên Ban Kiểm soát

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

THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/ĐKKD	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Hiệp Phúc	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Tp.HCM	4103002312	17.575.100	14,44%
2	Công ty Cổ phần Tân Hiệp	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Tp.HCM	4103002267	17.718.870	14,56%
3	Công ty TNHH MTV An Phú	606 Trần Hưng Đạo Phường 2, Quận 5, Tp.HCM	4103002604	9.157.247	7,52%
4	Ông Lâm Minh Trí			9.682.726	7,95%
5	Ông Võ Thành Hùng			9,863,000	8,10%
6	Bà Ngô Thị Xuân Thủy			10.000.000	8,21%
7	Bà Văn Thị Hồng Hoa			10.000.000	8,21%
8	Ông Nguyễn Tấn Lộc			10.000.000	8,21%

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2015,
TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ,
CHỦ TỊCH,



VÕ THÀNH HÙNG