



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

WWW.ANPHUCORP.COM.VN

MỤC LỤC

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	2
PHẦN 1. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY.....	3
1.1. THÔNG TIN CHUNG	4
1.2. QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN	4
1.3. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN.....	5
PHẦN 2. CƠ CẤU TỔ CHỨC.....	7
2.1. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY	7
2.2. BAN ĐIỀU HÀNH	8
PHẦN 3. THÔNG TIN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT	10
3.1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	10
3.2. BAN KIỂM SOÁT	10
PHẦN 4. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	11
4.1. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018	12
4.2. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2019 VÀ NHỮNG NĂM SẮP TỚI.....	13
PHẦN 5. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	15
5.1. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018.....	16
5.2. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019	19
5.3. GIỚI THIỆU CÁC DỰ ÁN.....	21
PHẦN 6. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	24
6.1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	25
6.2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	29
6.3. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	30

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ Đông,

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty, tôi xin gửi đến Quý Cổ Đông lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Được thành lập từ năm 2004, Công ty Cổ phần An Phú là một đơn vị có truyền thống và nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xuất nhập khẩu và đầu tư-kinh doanh bất động sản. Đứng trước tình hình mới của thị trường, cũng như nhu cầu cho một chiến lược đầu tư - kinh doanh mới, trong giai đoạn 2016-2018 Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành đã thực hiện việc tái cấu trúc một vài danh mục đầu tư, và bước đầu đã gặt hái được một số thành công nhất định.

Trong những năm tới, Công ty vẫn tiếp tục triển khai và khai thác các dự án, tài sản hiện có như An Phú Plaza (Quận 3, Tp.HCM), khu biệt thự nghỉ dưỡng Sealinks (Phan Thiết), khai thác dịch vụ phần diện tích của chủ đầu tư tại khu căn hộ An Phú (Quận 6, Tp.HCM); lựa chọn thời điểm và đối tác thích hợp để phát triển Dự án An Phú Tiền Phong (Quận Tân Phú, Tp.HCM) và Dự án tại số 3-5-7 Nguyễn Huệ (Quận 1, TP.HCM).

Về chiến lược lâu dài, An Phú vẫn tiếp tục chọn bất động sản là ngành nghề kinh doanh chính, tập trung đầu tư phát triển dự án bất động sản dịch vụ như: Văn phòng, căn hộ dịch vụ, bất động sản du lịch, khách sạn, nhà hàng. Về mô hình vận hành, An Phú sẽ được tổ chức theo mô hình tập đoàn, sở hữu các danh mục đầu tư thông qua các công ty con, công ty liên kết đồng thời cử đại diện tham gia quản lý, vận hành tại các công ty này.

Bên cạnh đó, Công ty sẽ kiện toàn và tinh gọn đội ngũ lãnh đạo và nhân viên cho phù hợp với tình hình mới. Tập trung phát triển đội ngũ nhân sự trẻ trung, năng động, có trình độ chuyên môn phù hợp, tuân thủ quy chế vận hành công ty và pháp luật có liên quan. Tất cả cùng hướng đến mục tiêu chung mang lại sự thành công và phát triển bền vững cho Công ty cũng như không ngừng nỗ lực tạo ra giá trị thặng dư lâu dài cho Cổ đông và nhà đầu tư.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần An Phú, tôi xin chân thành cảm ơn Quý khách hàng và đối tác kinh doanh đã tin tưởng, hợp tác với Công ty chúng tôi trong suốt thời gian qua; cảm ơn tập thể cán bộ nhân viên đã nỗ lực làm việc, cùng Công ty vượt qua khó khăn, thử thách; cảm ơn quý Cổ đông luôn quan tâm, tin tưởng và sát cánh cùng chúng tôi.

Trân trọng kính chào.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



DƯƠNG BÁ NAM

PHẦN 1. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY



1.1. THÔNG TIN CHUNG

- Tên giao dịch : CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ
- Mã số doanh nghiệp : 0303481045
- Vốn điều lệ : VND 1.217.302.090.000
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : VND 1.217.302.090.000
- Địa chỉ trụ sở : 3-5-7 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Số điện thoại : (84) (028) 3821 6586
- Số fax : (84) (028) 3821 6587
- Website : www.anphucorp.com.vn
- Email : asc@anphucorp.com.vn

1.2. QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN

1.2.1 CÁC CỘT MỐC QUAN TRỌNG

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

1.2.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (đăng ký thay đổi lần thứ 20), ngày 06 tháng 03 năm 2018, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê : Kinh doanh nhà, cho thuê kho, cho thuê căn hộ, văn phòng.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày : Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
- Xây dựng nhà các loại: Xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình dân dụng, giao thông, cấp thoát nước, công trình điện (sau điện kế), khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu dân cư, khu du lịch.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác : thi công cảnh quan, công viên, cây xanh đường phố, công trình công nghiệp.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đất giá quyền sử dụng đất :Sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan :
 - Thiết kế kiến trúc công trình;
 - Thiết kế nội – ngoại thất công trình;

- Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng – công nghiệp;
 - Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (tư vấn lập dự án đầu tư; lập báo cáo kinh tế kỹ thuật các loại công trình); thẩm tra dự án đầu tư, kỹ thuật và dự toán – quyết toán công trình xây dựng;
 - Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; tư vấn đấu thầu.
- Đại lý du lịch, kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế.

1.3. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

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

TỔ CHỨC

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

NHÂN SỰ

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

ĐẦU TƯ

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

SẢN PHẨM DỊCH VỤ

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TIN CẬY

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

BỀN VỮNG VÀ ỔN ĐỊNH

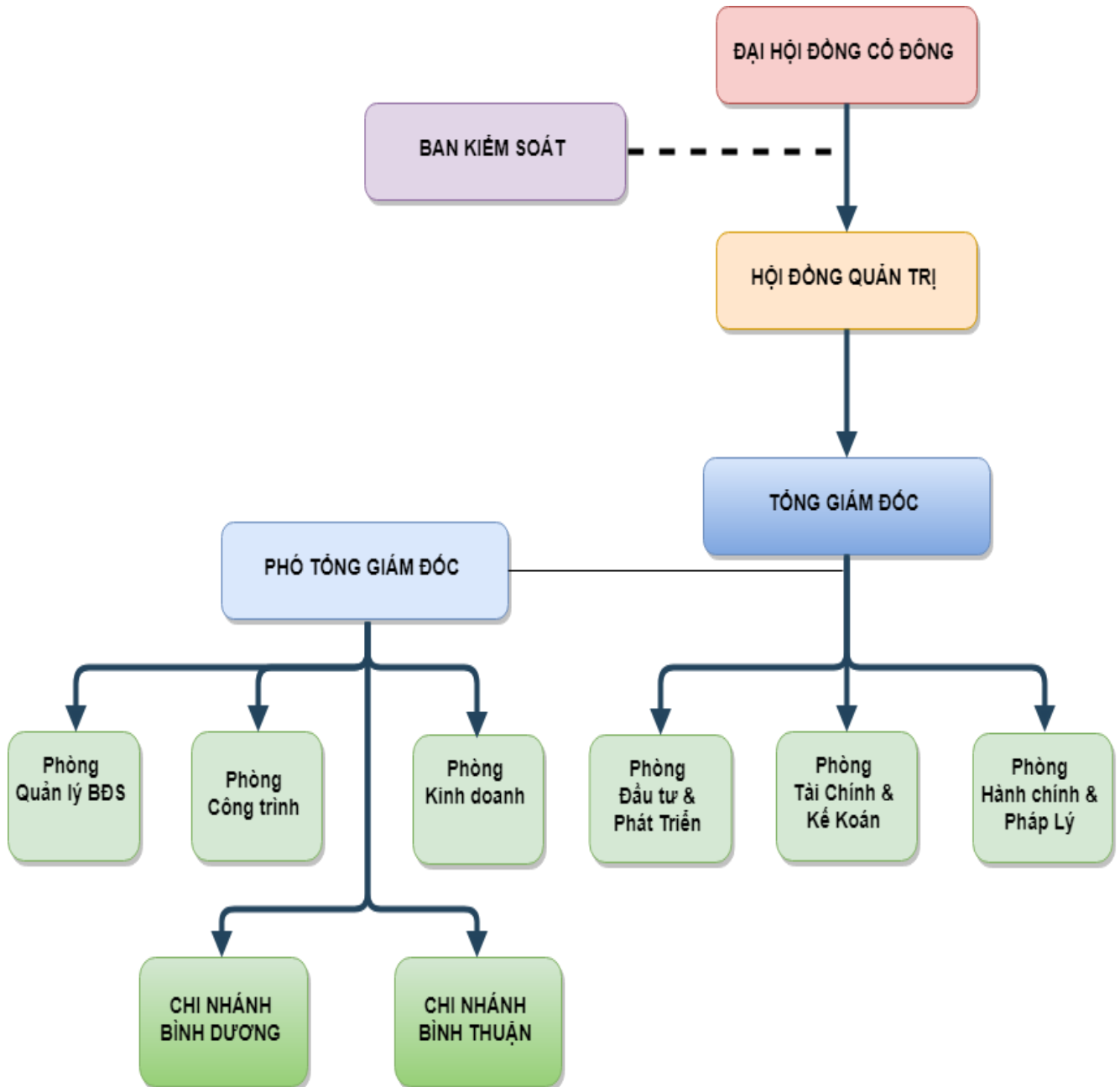
An Phú luôn cam kết với mọi đối tác: “Những nỗ lực hôm nay vì sự phát triển của ngày mai”.

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.

PHẦN 2. CƠ CẤU TỔ CHỨC

2.1. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY



2.2. BAN ĐIỀU HÀNH

TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông ĐẶNG THANH HẢI – Sinh năm 1976

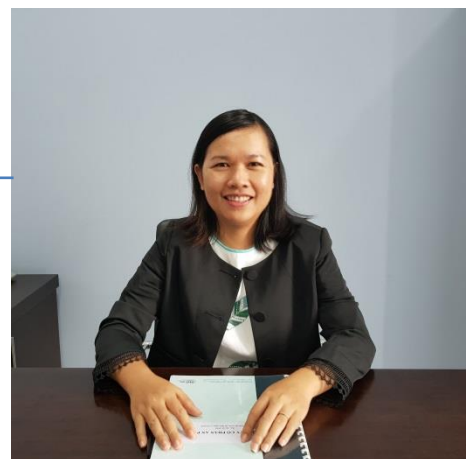


PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông NGUYỄN HỮU PHƯỚC – Sinh năm 1966

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bà NGUYỄN THỊ KIM KHÁNH – Sinh năm 1982



**GIÁM ĐỐC HÀNH CHÍNH PHÁP LÝ****Bà PHẠM THỊ TUYẾT THANH – Sinh năm 1985****GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH****Ông TRẦN BÁ VINH – Sinh năm 1973****THÔNG TIN VỀ SỞ HỮU CỔ PHIẾU CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

STT	Họ Tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)
1	Đặng Thanh Hải	Tổng Giám đốc	0	0.00%
2	Nguyễn Hữu Phước	Phó Tổng Giám đốc	0	0.00%
3	Nguyễn Thị Kim Khánh	Kế toán trưởng	0	0.00%
4	Phạm Thị Tuyết Thanh	Giám đốc hành chính pháp lý	0	0.00%
5	Trần Bá Vinh	Giám đốc tài chính	0	0.00%

PHẦN 3. THÔNG TIN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT

3.1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

3.2. BAN KIỂM SOÁT

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

PHẦN 4. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



4.1. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018

A) TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

Trong năm 2018, nhân sự của Hội đồng quản trị không thay đổi, đến thời điểm hiện tại Hội đồng quản trị gồm các thành viên:

STT	Họ tên	Chức danh
1	Dương Bá Nam	Chủ tịch
2	Đặng Thanh Hải	Thành viên - Kiêm Tổng giám đốc
3	Nguyễn Đức Long	Thành viên *
4	Phạm Quang Vũ	Thành viên
5	Nguyễn Xuân Hòa	Thành viên **

* Thành viên HĐQT Nguyễn Đức Long có đơn xin từ nhiệm.

** Thành viên HĐQT Nguyễn Xuân Hòa có đơn xin từ nhiệm.

B) HOẠT ĐỘNG CHỈ ĐẠO VÀ GIÁM SÁT CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH KINH DOANH

Trong năm 2018 Hội đồng quản trị đã bám sát nội dung nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018, duy trì các cuộc họp định kỳ, ban hành các biên bản, nghị quyết, quyết định trên cơ sở thống nhất cao của các thành viên Hội đồng quản trị, đồng thời luôn có sự tham gia của Ban kiểm soát nhằm chỉ đạo và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành Công ty hoàn thành nhiệm vụ của mình.

Hội đồng quản trị cùng với Ban kiểm soát thường xuyên rà soát, đánh giá công tác tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Ban điều hành, nhằm đảm bảo các hoạt động của Ban điều hành luôn bám sát theo sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành tăng cường công tác quản trị Công ty, công tác cơ cấu lại bộ máy quản lý điều hành cho phù hợp với mục tiêu phát triển của Công ty, nhằm minh bạch trong công tác quản lý và từng bước gia tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Hội đồng quản trị thường xuyên chỉ đạo Ban điều hành tăng cường công tác giám sát, quản lý chi phí, công nợ, quản lý kinh doanh hiệu quả và bảo toàn được tài sản, nguồn vốn của Công ty, thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý và điều hành Công ty.

C) KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành triển khai thực hiện các hoạt động kinh doanh trọng tâm và đạt được một số kết quả trong năm 2018 như sau:

- Tiếp tục cơ cấu lại các khoản đầu tư chưa hiệu quả hoặc chưa phù hợp với chiến lược đầu tư kinh doanh của Công ty; giám sát, tích cực thu hồi các khoản đầu tư đã cơ cấu trong các năm trước.
- Lợi nhuận từ hoạt động góp vốn liên doanh, đầu tư tài chính đã bù đắp được các khoản chi phí tài chính và đóng góp thêm vào lợi nhuận của Công ty.
- Giám sát chặt chẽ giai đoạn bàn giao quyền sở hữu các căn hộ An Phú 2 theo đúng các cam kết với khách hàng, thu được dòng tiền, lợi nhuận về Công ty.
- Tiếp tục tự tổ chức và hợp tác để khai thác, kinh doanh các tài sản, mặt bằng hiện hữu, nhằm thu được dòng tiền và lợi nhuận góp phần duy trì hoạt động của Công ty.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Thực hiện đạt Kế hoạch
Tổng doanh thu	67,0	31,7	47 %
Tổng lợi nhuận trước thuế	10,0	12,2	122 %

4.2. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2019 VÀ NHỮNG NĂM SẮP TỚI

Kết thúc năm 2018, tổng quan thị trường bất động sản có nhiều thay đổi biến động khó lường. Cơn sốt đất nền diễn ra nhiều nơi trên địa bàn TP.HCM, các đặc khu kinh tế, các đô thị ven biển khiến cho giá cả phân khúc đất nền biến động tăng cao, chứa đựng nhiều rủi ro lũng đoạn, làm giá, đầu cơ, thậm chí lừa đảo... Sau một thời gian dài được buôn lỏng trong quản lý, thủ tục pháp lý liên quan đến các dự án bất động sản ngày càng chặt chẽ hơn thậm chí rất khó thực hiện. Việc thanh tra, kiểm tra của các cơ quan nhà nước đối với các dự án bất động sản diễn ra khắp nơi với tần suất thường xuyên hơn. Do chưa lường trước được tình hình nên nhiều dự án bất động sản bị đình trệ, nhiều doanh nghiệp bất động sản lâm vào khó khăn. Tín dụng ngân hàng cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản được kiểm soát và thắt chặt hơn khiến cho việc tiếp cận nguồn vốn cho các dự án bất động sản ngày càng trở nên khó khăn.

Năm 2019 định hướng là năm khởi đầu cho một giai đoạn mới với chiến lược đầu tư - kinh doanh mới. Về chiến lược lâu dài, An Phú vẫn tiếp tục chọn bất động sản là ngành nghề kinh doanh chính, tập trung đầu tư phát triển dự án bất động sản dịch vụ như: Văn phòng, căn hộ dịch vụ, bất động sản du lịch, khách sạn, nhà hàng. Về mô hình vận hành, An Phú sẽ được tổ chức theo mô hình tập đoàn, sở hữu các danh mục đầu tư thông qua các công ty con, công ty liên kết đồng thời cử đại diện tham gia quản lý, vận hành tại các công ty này.

Sang năm 2019 hoạt động kinh doanh bất động sản còn tiềm ẩn nhiều khó khăn. Trên cơ sở tổng hợp các ý kiến, chỉ đạo, định hướng chiến lược của đại đa số cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần An Phú đã đề ra phương hướng hoạt động năm 2019 và những năm tới như sau:

- Tiếp tục chỉ đạo và giám sát việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Phối hợp cùng Ban kiểm soát thực hiện công tác chỉ đạo, giám sát Ban Điều Hành, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn tuân thủ theo đúng Điều lệ, đúng pháp luật doanh nghiệp, pháp luật tài chính kế toán, pháp luật thuế và các quy định pháp luật có liên quan. Duy trì thường

xuyên các phiên họp của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát để hỗ trợ và chỉ đạo kịp thời Ban điều hành trong công tác điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty nhằm đảm bảo Công ty sẽ được vận hành theo đúng định hướng, chiến lược đã đề ra.

- Tiếp tục chỉ đạo và giám sát chặt chẽ đối với Ban điều hành trong việc thực hiện chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư không hiệu quả và tích cực thu hồi các khoản công nợ tồn đọng. Chỉ đạo và giám sát Ban điều hành trong việc khai thác có hiệu quả các dự án – tài sản bất động sản của Công ty.
- Tìm kiếm các cơ hội đầu tư phù hợp với chiến lược kinh doanh mới. Trong các quyết định đầu tư, Hội đồng quản trị đảm bảo nguyên tắc thẩm định độc lập của các Thành viên hội đồng quản trị, đồng thời phải đạt được sự đồng thuận rất cao trong Hội đồng quản trị.
- Chỉ đạo và phối hợp với Ban điều hành đẩy mạnh công tác kiện toàn và tinh gọn đội ngũ lãnh đạo và nhân viên cho phù hợp với tình hình mới. Tập trung phát triển đội ngũ nhân sự trẻ trung, năng động, có trình độ chuyên môn phù hợp, tuân thủ quy chế vận hành công ty và pháp luật có liên quan. Tất cả cùng hướng đến mục tiêu chung mang lại sự thành công và phát triển bền vững cho Công ty cũng như không ngừng nỗ lực tạo ra giá trị thặng dư lâu dài cho Cổ đông, nhà đầu tư.

PHẦN 5. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC



5.1. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018

5.1.1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2018

A) CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN NĂM 2018

Trong năm 2018, hoạt động kinh doanh và quản lý tài chính của Công ty đã đạt được các kết quả như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2018	2017
1. Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	76.67 %	45.49 %
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	23.33 %	54.51 %
2. Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	6.08 %	8.04 %
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	93.92 %	91.96 %
3. Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	6.90	11.36
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	7.04	11.46
4. Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0.88 %	0.71 %
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	38.58 %	16.20 %
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0.94 %	0.77 %

B) 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

C) CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY ĐẾN 31/12/2018:

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/ĐKKD	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %
1	Công ty TNHH Thường Nhật	06 Phan Kế Bính, P. Đakao, Q.1, Tp.HCM, Việt Nam	0304354924	29,960,000	24.61 %
2	CT Cổ Phần Tân Hiệp	33 Mạc Thị Bưởi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	0303287640	17,718,870	14.56 %
3	CT CP Hiệp Phúc	Số 6 Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	0303355114	17,575,100	14.44 %
4	Công ty TNHH Đầu Tư SATO	06 Phan Kế Bính, P. Đakao, Q.1, Tp.HCM, Việt Nam	0304688677	8,350,000	6.86 %
5	Các cổ đông khác			48,126,239	39.53 %
Tổng cộng				121,730,209	100.00 %

5.1.2. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần An Phú năm 2018 đã được lập và kiểm toán theo đúng chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành:

A) Kết quả kinh doanh năm 2018

<i>Đơn vị tính: đồng</i>		
Chỉ tiêu	2018	2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	31,745,885,841	61,328,803,223
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	31,745,885,841	61,328,803,223
4. Giá vốn hàng bán	23,885,129,233	86,865,942,912
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7,860,756,608	(25,537,139,689)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	20,789,180,626	79,711,466,809
7. Chi phí tài chính	2,270,081,219	25,082,698,986
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	<i>4,136,281,219</i>	<i>3,896,575,723</i>
8. Chi phí bán hàng	1,194,461,796	3,432,668,134
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	12,750,223,686	14,973,376,583
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	12,435,170,533	10,685,583,417
11. Thu nhập khác	301,694,257	750,318,290
12. Chi phí khác	489,552,418	1,498,025,215
13. Lợi nhuận khác	(187,858,161)	(747,706,925)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12,247,312,372	9,937,876,492
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12,247,312,372	9,937,876,492

B) So sánh các chỉ tiêu kết quả kinh doanh năm 2018 và năm 2017

<i>Đơn vị tính: đồng</i>			
Chỉ tiêu	2018	2017	Tăng/Giảm
Doanh thu thuần	31,745,885,841	61,328,803,223	-48 %
Giá vốn hàng bán	23,885,129,233	86,865,942,912	-73 %
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7,860,756,608	(25,537,139,689)	131 %
Lợi nhuận hoạt động tài chính	18,519,099,407	54,628,767,823	-66 %
Chi phí bán hàng	1,194,461,796	3,432,668,134	-65 %
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12,750,223,686	14,973,376,583	-15 %
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	12,435,170,533	10,685,583,417	16 %
Lợi nhuận khác	(187,858,161)	(747,706,925)	75 %
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12,247,312,372	9,937,876,492	23 %
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12,247,312,372	9,937,876,492	23 %

Doanh thu 2018 giảm so với 2017: Doanh thu bán căn hộ An Phú 2 chủ yếu chỉ là phần 5% còn lại thu được khi giao giấy chứng nhận chủ quyền căn hộ cho khách mua.

Lợi nhuận hoạt động tài chính năm 2018 thu được ~ 18,5 tỷ đồng, đây là khoản lợi nhuận thu được từ đầu tư góp vốn liên doanh và từ các khoản đầu tư tài chính vào đơn vị khác, giúp cho Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế đạt ~ 12,2 tỷ đồng, tăng 23% so với năm 2017.

Chi phí hoạt động năm 2018 được tiết giảm so với 2017: Công ty đã hợp nhất văn phòng về quận 1, đồng thời tinh gọn, sắp xếp lại bộ máy tổ chức, giúp tiết giảm đáng kể các chi phí liên quan đến mặt bằng, văn phòng làm việc và tổ chức, nhân sự.

C) So sánh kết quả thực hiện với kế hoạch kinh doanh năm 2018

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Thực hiện đạt Kế hoạch
Tổng doanh thu	67,0	31,7	47 %
Tổng lợi nhuận trước thuế	10,0	12,2	122 %

5.1.3. HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ ĐIỀU HÀNH

A) QUẢN TRỊ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Hoạt động kinh doanh năm 2018 vẫn tiếp tục duy trì các mảng kinh doanh truyền thống như khai thác cho thuê kho tại Bình Dương; nhà Quận 2 - TP.HCM; khu văn phòng tại đường Nguyễn Huệ - Quận 1 – TP.HCM; kinh doanh, khai thác dịch vụ phân diện tích của chủ đầu tư tại khu căn hộ An Phú - Quận 6; khai thác cho thuê khu biệt thự nghỉ dưỡng Sealinks - Phan Thiết; hợp tác khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng, căn hộ dịch vụ An Phú Plaza - Quận 3 - TP.HCM.

Thực hiện chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty tiếp tục cơ cấu lại các khoản đầu tư chưa hiệu quả hoặc chưa phù hợp với chiến lược kinh doanh nhằm mục tiêu thu hồi, có nguồn vốn sẵn sàng tái đầu tư khi có cơ hội.

Hỗ trợ và đồng hành cùng Hội đồng quản trị, Ban điều hành tích cực thiết lập quan hệ và tiếp xúc với nhiều doanh nghiệp có tiềm năng về tài chính và có uy tín về thương hiệu nhằm tìm kiếm các cơ hội đầu tư phù hợp với định hướng chiến lược của Công ty.

Kết quả kinh doanh, dòng tiền thu về từ hoạt động góp vốn liên doanh và đầu tư tài chính vào các đơn vị khác trong năm 2018 là có hiệu quả, ổn định, lợi nhuận hoạt động đầu tư tài chính thu được ~ 18,5 tỷ đồng.

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2018 là ~12,2 tỷ đồng, đạt 122% kế hoạch năm 2018

B) QUẢN TRỊ TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Nhằm đáp ứng cho một mô hình vận hành mới, Công ty đã phân nào kiện toàn và tinh gọn bộ máy tổ chức, hợp nhất văn phòng Công ty về địa chỉ 3-5-7 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh. Sau khi tinh gọn nhân sự, tổ chức lại khối văn phòng làm việc, giúp tiết giảm được thêm chi phí hoạt động, kết hợp được giữa việc sử dụng và kinh doanh, khai thác khu văn phòng tại Quận 1.

Công ty cổ phần An Phú thường xuyên cập nhật, 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 và thực hiện theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Ban điều hành đã và tiếp tục chú trọng đến đời sống vật chất, tinh thần của cán bộ nhân viên. Thông qua tổ chức Công đoàn, đẩy mạnh các hoạt động tập thể, tạo sự gắn kết, động viên, khuyến khích cán bộ nhân viên phát huy năng lực, phát huy sức mạnh đoàn kết tập thể, hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao.

C) QUẢN TRỊ HOẠT ĐỘNG KIỂM SOÁT

Ban điều hành và tất cả các phòng ban Công ty luôn ý thức thực hiện đầy đủ, nghiêm túc công tác quản trị rủi ro đảm bảo luôn bảo toàn giá trị tài sản, nguồn vốn của doanh nghiệp.

Công tác nâng cao chất lượng hoạt động kiểm soát tài chính, kiểm soát chất lượng dịch vụ và quản trị rủi ro hoạt động luôn được Ban lãnh đạo công ty cập nhật, chủ động triển khai đồng thời việc tiếp tục chuẩn hóa các quy trình, quy chế quản trị với việc tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực thi các quy trình, quy chế này cho các hoạt động của Công ty. Trong từng hoạt động nghiệp vụ, việc phân định rõ trách nhiệm của từng cá nhân, bộ phận, phòng ban được Ban lãnh đạo Công ty tổ chức đánh giá, góp ý định kỳ, thường xuyên và nghiêm túc.

Thường xuyên đánh giá và chuẩn hóa quy trình nghiệp vụ trong mọi hoạt động của Công ty. Bộ phận pháp chế của Công ty được thành lập một cách độc lập, có chức năng thường xuyên tư vấn cho Ban điều hành và các phòng ban. Việc tuân thủ quy trình, quy chế của Công ty, pháp luật có liên quan được đặc biệt quan tâm.

5.2. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019

5.2.1. CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH 2019

Đơn vị tính: tỷ đồng			
Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	2019 so với 2018
Tổng doanh thu	31.7	35.0	110 %
Tổng lợi nhuận trước thuế	12.2	12.5	102 %

** Kế hoạch Doanh thu và Lợi nhuận trước thuế năm 2019 được dự tính trên cơ sở hoạt động kinh doanh truyền thống, khai thác các tài sản đã đưa vào kinh doanh của Công ty, chưa tính đến doanh thu, lợi nhuận có thể thu được từ hoạt động đầu tư tài chính.*

5.2.2. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2019 VÀ NHỮNG NĂM SẮP TỚI

Trong những năm tới, Công ty vẫn tiếp tục khai thác các dự án, tài sản hiện có như: Cho thuê kho tại Bình Dương; cho thuê hoặc chuyển nhượng nhà Quận 2 - TP.HCM; khu văn phòng tại đường Nguyễn Huệ - Quận 1 – TP.HCM; kinh doanh, khai thác dịch vụ phần diện tích của chủ đầu tư tại khu căn hộ An Phú - Quận 6; khai thác cho thuê khu biệt thự nghỉ dưỡng Sealinks - Phan Thiết; hợp tác khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng, căn hộ dịch vụ An Phú Plaza - Quận 3 - TP.HCM.

Về hoạt động đầu tư, tiếp tục thực hiện chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư chưa hiệu quả hoặc không phù hợp với chiến lược đầu tư kinh doanh mới.

Lựa chọn thời điểm và đối tác thích hợp để phát triển Dự án An Phú Tiền Phong (Quận Tân Phú, Tp.HCM) theo hướng mở rộng quy mô dự án.

Dự án tại số 3-5-7 Nguyễn Huệ (Quận 1, TP.HCM) là một dự án dài hạn, nguồn vốn lớn, việc hợp tác với một hoặc nhiều đối tác khác cùng phát triển cũng là một lựa chọn mà Công ty đang xem xét. Tiếp tục tìm kiếm và đàm phán với các đối tác, tiếp tục hoàn thiện các thủ tục về sở hữu tài sản, pháp lý dự án.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành (Ben Thanh Tourist) là khởi đầu cho một chiến lược đầu tư kinh doanh mới đồng thời cũng là một chiến lược đầu tư dài hạn. Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành là một đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực du lịch, đang khai thác, quản lý cũng như sở hữu nhiều bất động sản tiềm năng phát triển ngành dịch vụ du lịch, khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại... Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành là một đơn vị có tình hình tài chính khá lành mạnh, minh bạch, rõ ràng rất phù hợp để trở thành đối tác chiến lược. Về lâu dài, vào thời điểm thích hợp, An Phú sẽ không dừng lại mức đầu tư hiện tại đối với Công ty này. Bên cạnh mục tiêu lâu dài, hàng năm khoản đầu tư này vẫn đóng góp vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, năm 2018 Công ty nhận được ~ 1,9 tỷ đồng cổ tức.

Đến cuối năm 2018, Công ty đã đầu tư và sở hữu 47,27% vốn góp của Công ty Cổ phần phát triển nhà Châu Á Thái Bình Dương (“Thái Bình Dương”). Công ty Cổ phần phát triển nhà Châu Á Thái Bình Dương hiện đang được chấp thuận làm chủ đầu tư dự án xây dựng mới Khu căn hộ - TTTM trên đường Hai Bà Trưng - Quận 1, tọa lạc trên khuôn viên đất rộng khoảng 1.488m². Quỹ đất mà Thái Bình Dương đang sở hữu nằm ở vị trí trung tâm, có khả năng đem lại hiệu quả và lợi nhuận cao khi thực hiện đầu tư dự án. Trong năm 2019 Công ty có kế hoạch tăng thêm mức đầu tư vào Công ty này để có được quyền chủ động phát triển dự án.

5.3. GIỚI THIỆU CÁC DỰ ÁN

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



- Khu phức hợp cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê - An Phú Plaza là thành quả của Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần An Phú (“An Phú Cổ Phần”) và Công ty TNHH MTV An Phú (“An Phú MTV”).
- Đất thực hiện dự án là đất An Phú MTV thuê của nhà nước và trả tiền hàng năm, thời hạn thuê là 50 năm tính từ 3/2009, khi hết hạn thuê đất, việc xử lý về sở hữu đối với công trình xây dựng trên đất thuê sẽ được giải quyết theo quy định của nhà nước.
- An Phú Plaza được thiết kế theo tiêu chuẩn văn phòng cho thuê hiện đại kết hợp với khu căn hộ dịch vụ đạt tiêu chuẩn quốc tế.
- Vị trí: 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP. HCM.
- Tổng diện tích: 2.028,4 m².
- Quy mô: Cao ốc 18 tầng và 2 tầng hầm.
 - Tầng trệt – tầng 11: văn phòng cho thuê.
 - Tầng 12 – tầng 18: căn hộ dịch vụ cao cấp.
- Đã khai thác đưa vào sử dụng từ tháng 11/2012.

B. KHU CĂN HỘ AN PHÚ

- Tọa lạc tại 961 Hậu Giang, phường 11, quận 6, Tp.HCM khu căn hộ An Phú vừa thanh lịch hiện đại nhưng không kém phần độc đáo, tạo nên một không gian sống ấm áp thân thiện và lý tưởng cho dân cư.
 - o Vị trí: 961 Hậu Giang, phường 11, quận 6, Tp.HCM
 - o Tổng diện tích toàn khu: 10.000 m²
- Quy mô:
 - o Giai đoạn 1: 03 khối nhà cao 19 tầng với 348 căn hộ (đã đưa vào sử dụng từ 2006)
 - o Giai đoạn 2: 01 khối nhà cao tầng với 268 căn hộ (đã đưa vào sử dụng Quý 3/2015)
- Hoạt động kinh doanh khu căn hộ đã hoàn tất. Hiện tại Công ty chỉ quản lý, khai thác phần diện tích của chủ đầu tư tại khu căn hộ An Phú.



C. DỰ ÁN AN PHÚ - TIỀN PHONG



- Dự án tọa lạc tại Nguyễn Trọng Quyền, quận Tân Phú, TP.HCM.
- Tổng diện tích đất hiện hữu 3.200 m².
- Công ty đang lựa chọn thời điểm và đối tác thích hợp để phát triển dự án theo hướng mở rộng quy mô dự án.

D. KHU BIỆT THỰ SÂN GOLF SEALINKS

- Công ty Cổ phần An Phú sở hữu và đang khai thác cho thuê ngắn và dài hạn 18 căn biệt thự tại khu biệt thự nghỉ dưỡng, sân golf Sealinks, Tp. Phan Thiết.
- Vị trí: Sealinks City, Mũi Né, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
- Quy mô: 18 căn biệt thự.



PHẦN 6. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Nội dung

- 6.1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**
- 6.2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**
- 6.3. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần An Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103002604, đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Dịch vụ Sản xuất An Phú. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 01 năm 2006, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần An Phú (viết tắt là An Phu Corp.). Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất là thay đổi lần thứ 20 ngày 06 tháng 03 năm 2018.

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

Vốn góp của Công ty tại ngày 31/12/2018 là 1.217.302.090.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 3-5-7 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- Hoạt động dịch vụ trồng trọt (không bao gồm dịch vụ cung cấp thuốc bảo vệ thực vật, nguyên vật liệu sản xuất thuốc bảo vệ thực vật, không hoạt động tại trụ sở).
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:
 - + Thiết kế kiến trúc công trình;
 - + Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
 - + Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng - công nghiệp;
 - + Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (tư vấn lập dự án đầu tư; lập báo cáo kinh tế kỹ thuật các loại công trình); thẩm tra dự án đầu tư, kỹ thuật và dự toán - quyết toán công trình xây dựng;
 - + Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; tư vấn đấu thầu.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không hoạt động tại Tp.HCM).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)
- Dịch vụ ăn uống khác
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).

4. Mô hình hoạt động của doanh nghiệp

Danh sách công ty con

Tên	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ góp vốn
Công ty con		
Công ty Cổ phần ĐTXD Phú Mỹ An	97.497.819.660	64,86%

Danh sách công ty liên kết

Tên	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ góp vốn
Công ty liên kết		
Công ty CP Phát Triển Nhà Châu Á Thái Bình Dương	459.000.000.000	47,27%

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

Tên	Địa chỉ
Công ty Cổ phần An Phú - CN Bình Dương	Lô H, Đường số 6, KCN Đồng An, Phường Bình Hòa, TX Thuận An, Tỉnh Bình Dương
Công ty Cổ phần An Phú - CN Bình Thuận	Căn R5 Sealinks City, Km9 Nguyễn Thông, Phường Phú Hải, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

- Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 là 12.247.312.372 VND (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 là 9.937.876.492 VND).
- Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2018 là 38.348.296.796 VND (Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2017 là 27.188.525.442 VND).

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2018 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG, BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông:	Dương Bá Nam	Chủ tịch
Ông:	Đặng Thanh Hải	Thành viên
Ông:	Phạm Quang Vũ	Thành viên
Ông:	Nguyễn Xuân Hòa	Thành viên
Ông:	Nguyễn Đức Long	Thành viên

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

Ông:	Đặng Thanh Hải	Tổng Giám đốc
Ông:	Nguyễn Hữu Phước	Phó Tổng Giám đốc
Ông:	Trần Bá Vinh	Giám đốc tài chính
Bà:	Phạm Thị Tuyết Thanh	Giám đốc hành chính pháp lý
Bà:	Nguyễn Thị Kim Khánh	Kế toán trưởng

Các thành viên Ban Kiểm soát

Bà:	Nguyễn Thị Thúy Loan	Trưởng Ban
Ông:	Vũ Xuân Phong	Thành viên
Bà:	Phạm Thị Tuyết Thanh	Thành viên

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- 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 riêng này.
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng 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.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2019

TM. Ban Giám đốc

Tổng Giám đốc

(ĐÃ KÝ)

Đặng Thanh Hải

Số : 265 /BCKT/TC/2019/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần An Phú được lập ngày 22/01/2019 từ trang 8 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 31/12/2018, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2019

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính**Kế toán và Kiểm toán Phía Nam****Tổng Giám đốc****PHÙNG NGỌC TOÀN****Kiểm toán viên****TẠ QUANG LONG**

Số Giấy CN ĐKHN KT: 0335-2018-142-1

Số Giấy CN ĐKHN KT: 0649-2018-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		322.936.959.505	763.942.059.517
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	11.359.727.847	10.483.788.206
1. Tiền	111		4.359.727.847	3.483.788.206
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.000.000.000	7.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	242.581	242.581
1. Chứng khoán kinh doanh	121		242.581	242.581
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		305.369.511.879	747.170.158.068
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	853.249.592	303.045.327
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132			
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	8.000.000.000	2.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	296.516.262.287	744.867.112.741
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140			
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.207.477.198	6.287.870.662
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	52.620.887	133.014.351
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	6.154.856.311	6.154.856.311
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.061.243.332.653	637.504.557.085
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		22.453.167.222	35.254.052.833
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	22.453.167.222	35.254.052.833
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định	220		33.572.711.235	35.445.542.772
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	4.787.362.924	6.408.859.581
- Nguyên giá	222		7.908.026.404	9.080.971.859
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.120.663.480)	(2.672.112.278)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	28.785.348.311	29.036.683.191
- Nguyên giá	228		31.362.700.068	31.362.700.068
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.577.351.757)	(2.326.016.877)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	88.626.684.285	89.672.890.509
- Nguyên giá	231		93.508.559.864	93.508.559.864
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(4.881.875.579)	(3.835.669.355)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.6	123.442.615.468	140.278.384.764
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		123.442.615.468	140.278.384.764
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	791.802.041.729	335.542.191.317
1. Đầu tư vào công ty con	251		97.497.819.660	97.497.819.660
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		599.410.822.069	145.017.171.657
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		113.961.887.888	113.961.887.888
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(19.068.487.888)	(20.934.687.888)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.346.112.714	1.311.494.890
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	1.346.112.714	1.311.494.890
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.384.180.292.158	1.401.446.616.602

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
NGUỒN VỐN				
C . NỢ PHẢI TRẢ	300		84.195.076.462	112.621.172.260
I. Nợ ngắn hạn	310		45.888.904.019	66.677.353.122
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311			
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		16.045.600	41.163.046.638
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	82.373.681	983.535.656
4. Phải trả người lao động	314			491.504.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315			
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	44.196.674.866	23.532.997.974
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.593.809.872	506.268.854
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		38.306.172.443	45.943.819.138
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	806.172.443	943.819.138
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11	37.500.000.000	45.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
NGUỒN VỐN				
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.299.985.215.696	1.288.825.444.342
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	1.299.985.215.696	1.288.825.444.342
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		27.722.591.500	27.722.591.500
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		16.612.237.400	16.612.237.400
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		38.348.296.796	27.188.525.442
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		26.100.984.424	17.250.648.950
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.247.312.372	9.937.876.492
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.384.180.292.158	1.401.446.616.602

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

(ĐÃ KÝ)

(ĐÃ KÝ)

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Thị Phương

Nguyễn Thị Kim Khánh

Đặng Thanh Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	31.745.885.841	61.328.803.223
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		31.745.885.841	61.328.803.223
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	23.885.129.233	86.865.942.912
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.860.756.608	(25.537.139.689)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	20.789.180.626	79.711.466.809
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.270.081.219	25.082.698.986
+ Trong đó: chi phí lãi vay	23		4.136.281.219	3.896.575.723
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.194.461.796	3.432.668.134
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12.750.223.686	14.973.376.583
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.435.170.533	10.685.583.417
11. Thu nhập khác	31	VI.7	301.694.257	750.318.290
12. Chi phí khác	32	VI.8	489.552.418	1.498.025.215
13. Lợi nhuận khác	40		(187.858.161)	(747.706.925)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.247.312.372	9.937.876.492
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10		
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.247.312.372	9.937.876.492
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	101	82
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

(ĐÃ KÝ)

(ĐÃ KÝ)

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Thị Phương

Nguyễn Thị Kim Khánh

Đặng Thanh Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp trực tiếp)***Năm 2018***Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		35.749.632.737	104.697.803.126
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(180.251.939)	(351.028.841)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.235.130.925)	(20.171.935.276)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(4.136.281.219)	(3.775.383.942)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		472.962.350.011	1.044.693.664.369
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(45.301.861.467)	(1.062.524.032.249)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		450.858.457.198	62.569.087.187
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(11.000.000.000)	(8.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.000.000.000	6.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(459.000.000.000)	(34.997.819.660)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.059.068.705	193.345.499
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.458.154.489	417.384.631
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(442.482.776.806)	(36.387.089.530)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1		45.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(7.500.000.000)	(72.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7.500.000.000)	(27.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		875.680.392	(818.002.343)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp trực tiếp)***Năm 2018***Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10.483.788.206	11.301.809.663
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		259.249	(19.114)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		11.359.727.847	10.483.788.206

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2019***Người lập biểu****Kế toán trưởng****Tổng Giám đốc**

(ĐÃ KÝ)

(ĐÃ KÝ)

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Thị Phương**Nguyễn Thị Kim Khánh****Đặng Thanh Hải**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2018

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần An Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103002604, đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Dịch vụ Sản xuất An Phú. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 01 năm 2006, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần An Phú (viết tắt là An Phu Corp.). Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất là thay đổi lần thứ 20 ngày 06 tháng 03 năm 2018.

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

Vốn góp của Công ty tại ngày 31/12/2018 là 1.217.302.090.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 3-5-7 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh:

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

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:
 - + Thiết kế kiến trúc công trình;
 - + Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
 - + Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng - công nghiệp;
 - + Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (tư vấn lập dự án đầu tư; lập báo cáo kinh tế kỹ thuật các loại công trình); thẩm tra dự án đầu tư, kỹ thuật và dự toán - quyết toán công trình xây dựng;
 - + Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; tư vấn đấu thầu.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không hoạt động tại Tp.HCM).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)
- Dịch vụ ăn uống khác
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).

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

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

Không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp:

Danh sách công ty con

Tên	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ góp vốn
Công ty con		
Công ty Cổ phần ĐTXD Phú Mỹ An	97.497.819.660	64,86%

Danh sách công ty liên doanh, liên kết

Tên	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ góp vốn
Công ty liên kết		
Công ty CP Phát Triển Nhà Châu Á Thái Bình Dương	459.000.000.000	47,3%

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

Tên	Địa chỉ
Công ty Cổ phần An Phú - CN Bình Dương	Lô H, Đường số 6, KCN Đồng An, Phường Bình Hòa, TX Thuận An, Tỉnh Bình Dương
Công ty Cổ phần An Phú - CN Bình Thuận	Căn R5 Sealinks City, Km9 Nguyễn Thông, Phường Phú Hải, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận

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

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

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

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

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

III Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn sửa đổi, bổ sung.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

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

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính và số chênh lệch còn lại sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Doanh nghiệp không được chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức trên lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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

Nguyên tắc xác định các khoản tiền

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

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

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

Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

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

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

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

Chứng khoán kinh doanh:

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

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

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán phải ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán có thể không ghi giảm khoản đầu tư nhưng phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Kế toán các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

- **Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:** Công ty trích lập dự phòng đối với các khoản vốn doanh nghiệp đang đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật như công ty nhà nước, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh... và các khoản đầu tư dài hạn khác phải trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà doanh nghiệp đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư); Doanh nghiệp chỉ thực hiện trích lập dự phòng khi tổng số vốn đầu tư thực tế của chủ sở hữu cao hơn tổng giá trị vốn chủ sở hữu thực có của tổ chức kinh tế được đầu tư; Việc trích lập và hoàn nhập khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

Dự phòng phải trả :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

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

13. 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.

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

Thu nhập khác

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

14. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư. Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

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

16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Bên liên quan

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

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

20. Báo cáo bộ phận

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

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

21. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

Đơn vị tính: VND

V . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>Nguyên tệ</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Nguyên tệ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt		371.264.307		414.506.937
<i>Tiền mặt VND</i>		<i>371.264.307</i>		<i>414.506.937</i>
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		3.988.463.540		3.069.281.269
<i>Tiền gửi VND</i>		<i>3.976.160.815</i>		<i>3.056.934.510</i>
<i>Tiền gửi USD</i>	531,55	<i>12.302.725</i>	544,75	<i>12.346.759</i>
Các khoản tương đương tiền		7.000.000.000		7.000.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng</i>		<i>7.000.000.000</i>		<i>7.000.000.000</i>
Tổng cộng		11.359.727.847		10.483.788.206

2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**2.1 Chứng khoán kinh doanh**

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

Đơn vị tính: VND

2.2 Đầu tư tài chính dài hạn

Số cuối năm					Số đầu năm			
Ghi chú	Tỷ lệ (%)	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ (%)	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty con		97.497.819.660	97.497.819.660			97.497.819.660	97.497.819.660	-
+ Công ty CP ĐTXD Phú Mỹ An	64,86%	97.497.819.660	97.497.819.660		64,86%	97.497.819.660	97.497.819.660	
- Đầu tư vào công ty liên doanh		599.410.822.069	599.410.822.069			145.017.171.657	145.017.171.657	
Vốn góp liên doanh								
+ Dự án An Phú Plaza	(1) 49,00%	140.410.822.069	140.410.822.069		49,00%	145.017.171.657	145.017.171.657	
Đầu tư vào công ty liên kết								
+ Công ty CP Phát Triển Nhà Châu Á Thái Bình Dương	(2) 47,27%	459.000.000.000	459.000.000.000					
- Đầu tư vào các đơn vị khác		113.961.887.888	94.893.400.000	(19.068.487.888)		113.961.887.888	93.027.200.000	(20.934.687.888)
+ Công ty CP Hoa Thương	(3)	1.850.000.000	1.850.000.000			1.850.000.000	1.850.000.000	
+ Công ty CP Du lịch Bến Thành	(4)	112.111.887.888	93.043.400.000	(19.068.487.888)		112.111.887.888	91.177.200.000	(20.934.687.888)
Tổng cộng		810.870.529.617	791.802.041.729	(19.068.487.888)		356.476.879.205	335.542.191.317	(20.934.687.888)

(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 Quyết toán vốn góp, doanh thu, chi phí của Dự án An Phú Plaza số 232/BB-APC ngày 01/06/2017, giá trị vốn đầu tư của Hợp đồng hợp tác kinh doanh này là **169.177.529.838 đồng**, chiếm tỷ lệ 49% vốn đầu tư ban đầu của dự án. Tính đến thời điểm 31/12/2018, tổng giá trị thu hồi của khoản đầu tư này là **28.766.707.769 đồng**, giá trị đầu tư còn lại là **140.410.822.069 đồng**.

(2) Theo nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 05/AP-HĐQT/NQ ngày 29/01/2018 chấp thuận cho Công ty đầu tư mua 27.750.000 cổ phần (32,27% vốn góp) của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Châu Á Thái Bình Dương với tổng giá trị thanh toán là **278.400.000.000 đồng** theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2018/HĐNT-AP ngày 30/01/2018. Theo nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 23/AP-HĐQT/NQ ngày 25/10/2018 chấp thuận cho Công ty đầu tư mua 12.900.000 cổ phần (15% vốn góp) của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Châu Á Thái Bình Dương với tổng giá trị thanh toán là **180.600.000.000 đồng** theo Hợp đồng nguyên tắc số 46/2018/HĐNT-AP ngày 22/11/2018.

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 31/12/2018, 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 quyết định của Hội đồng Quản trị số 43/AP-HĐQT/QĐ ngày 23/09/2016 chấp thuận cho Công ty đầu tư mua 2.666.000 cổ phần (10,66% vốn góp) của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành với tổng giá trị thanh toán là **112.111.887.888 đồng** theo Hợp đồng chuyển nhượng chứng khoán chưa niêm yết số 163/2016/HĐ-AP ngày 24/10/2016 và 164/2016/HĐ-AP ngày 24/10/2016.

3 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**Phải thu khách hàng ngắn hạn**

- + Công ty TNHH Phú An Cát
- + Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Chợ Lớn
- + Cư dân chung cư An Phú 2 (Lệ phí trước bạ)
- + Công ty TNHH Global Economic
- + Các đối tượng khác

Tổng cộng

<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
192.971.515	158.591.050
187.550.269	
134.664.700	
178.447.168	
159.615.940	144.454.277
853.249.592	303.045.327

4 . PHẢI THU VỀ CHO VAY**Phải thu về cho vay ngắn hạn**

- + Công ty CP Du lịch Chợ Lớn
- + Công ty TNHH TM - DV Xây Dựng Việt Hàn Sài Gòn

Tổng cộng

<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	2.000.000.000
8.000.000.000	
8.000.000.000	2.000.000.000

Đơn vị tính: VND

5 . PHẢI THU KHÁC**5.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
- Tạm ứng chi phí thực hiện dự án	3.765.000.000	2.316.800.000
- Trích trước lãi tiền gửi	18.986.300	54.194.445
- Phải thu ngắn hạn khác	292.732.275.987	742.496.118.296
+ Ban bồi thường dự án An Phú Hưng		41.808.760.000
+ Công ty CP Rạng Đông	181.700.399	181.700.399
+ Công ty TNHH MTV An Phú	13.941.816.943	11.028.561.027
Lợi nhuận được chia từ An Phú Plaza	9.335.467.355	8.969.492.322
Vốn đầu tư thu hồi từ An Phú Plaza	4.606.349.588	2.059.068.705
+ Chuyển nhượng cổ phần SCB - Ông Ngô Văn Khánh	91.827.533.000	98.827.533.000
+ Hợp tác kinh doanh - Ông Phạm Ái Quốc	24.000.000.000	24.000.000.000
+ Chuyển nhượng cổ phần Phú An Thạnh và Đông Phương Hồng - Ông Huỳnh Đăng Khoa	150.032.000.000	238.000.000.000
+ Hợp tác kinh doanh - Ông Nguyễn Phước Bảo Anh		50.000.000.000
+ Lãi cho vay - Ông Nguyễn Trọng Hiến		958.680.555
+ Phải thu hoàn trả chi phí thương quyền An Phú Plaza		9.800.000.000
+ Chuyển nhượng cổ phần Công ty Mặt Trời Việt		221.225.464.401
+ Chuyển quyền thu nợ Đại Minh - Ông Huỳnh Đăng Khoa		46.271.476.043
+ Chuyển quyền thu nợ Ban bồi thường dự án An Phú Hưng	10.004.260.000	
+ Công ty chứng khoán VNDIRECT	1.942.382.312	
+ Khác	802.583.333	393.942.871
Tổng cộng	296.516.262.287	744.867.112.741

5.2 Phải thu dài hạn khác

- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ An	21.994.167.222	21.961.215.833
- Ông Nguyễn Trọng Hiến		12.500.000.000
- Ký cược, ký quỹ	459.000.000	792.837.000
+ Đặt cọc thuê văn phòng (An Phú Plaza)		333.837.000
+ Đặt cọc thuê văn phòng (3-5-7-11 Nguyễn Huệ)	454.000.000	454.000.000
+ Đặt cọc thẻ Taxi Vinasun	5.000.000	5.000.000
Tổng cộng	22.453.167.222	35.254.052.833

Đơn vị tính: VND

6 . TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN**Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
+ Dự án Khu căn hộ Bình Phú - Chung cư An Phú 2	36.886.617.096	53.766.555.610	53.766.555.610
+ Đầu tư 19 biệt thự Phan Thiết, Bình Thuận	3.174.203.992	3.174.203.992	3.174.203.992
+ Dự án khu du lịch sinh thái Suối Nhỏ	755.843.397	711.674.179	711.674.179
+ Dự án Tiền Phong - Quận Tân Phú	35.625.950.983	35.625.950.983	35.625.950.983
+ Tòa nhà 3-5-7-11 Nguyễn Huệ	47.000.000.000	47.000.000.000	47.000.000.000
Tổng cộng	123.442.615.468	140.278.384.764	140.278.384.764

Đơn vị tính: VND

7 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện, vận tải truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
1. Số dư đầu kỳ	5.778.022.300		2.741.186.364	561.763.195		9.080.971.859
2. Số tăng trong kỳ						
- Mua trong kỳ						
3. Số giảm trong kỳ			1.172.945.455			1.172.945.455
- Thanh lý, nhượng bán			1.172.945.455			1.172.945.455
4. Số dư cuối kỳ	5.778.022.300		1.568.240.909	561.763.195		7.908.026.404
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu kỳ	1.325.575.129		824.058.544	522.478.605		2.672.112.278
2. Khấu hao trong kỳ	309.839.546		407.991.669	33.415.586		751.246.801
- Khấu hao tăng trong kỳ	309.839.546		407.991.669	33.415.586		751.246.801
3. Giảm trong kỳ			302.695.599			302.695.599
- Thanh lý, nhượng bán			302.695.599			302.695.599
4. Số dư cuối kỳ	1.635.414.675		929.354.614	555.894.191		3.120.663.480
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
1. Tại ngày đầu kỳ	4.452.447.171		1.917.127.820	39.284.590		6.408.859.581
2. Tại ngày cuối kỳ	4.142.607.625		638.886.295	5.869.004		4.787.362.924

Ghi chú:

(*) Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay: không có.

(**) Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 752.668.650 đồng

(***) Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

Đơn vị tính: VND

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình						
1. Số dư đầu kỳ	30.042.022.691			1.320.677.377		31.362.700.068
2. Số tăng trong kỳ						
- Mua trong kỳ						
- Tăng khác						
3. Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối kỳ	30.042.022.691			1.320.677.377		31.362.700.068
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu kỳ	1.005.339.500			1.320.677.377		2.326.016.877
2. Khấu hao trong kỳ	251.334.880					251.334.880
- Khấu hao tăng trong kỳ	251.334.880					251.334.880
- Tăng khác						
3. Giảm trong kỳ						
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối kỳ	1.256.674.380			1.320.677.377		2.577.351.757
III. Giá trị còn lại của TSCĐ VH						
1. Tại ngày đầu kỳ	29.036.683.191					29.036.683.191
2. Tại ngày cuối kỳ	28.785.348.311					28.785.348.311

Ghi chú:

(*) Giá trị còn lại TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay, nợ : không có.

(**) Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.320.677.377 đồng

Đơn vị tính: VND

9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và QSDĐ	Cơ sở hạ tầng	BDS khác	Tổng cộng
a. Bất động sản đầu tư cho thuê						
Nguyên giá:						
- Số dư đầu kỳ	44.950.258.554	48.558.301.310				93.508.559.864
- Số tăng trong kỳ						
- Số giảm trong kỳ						
- Số dư cuối kỳ	44.950.258.554	48.558.301.310				93.508.559.864
Hao mòn lũy kế						
- Số dư đầu kỳ		3.835.669.355				3.835.669.355
- Khấu hao trong kỳ		1.046.206.224				1.046.206.224
- Giảm trong kỳ						
- Số dư cuối kỳ		4.881.875.579				4.881.875.579
Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu kỳ	44.950.258.554	44.722.631.955				89.672.890.509
2. Tại ngày cuối kỳ	44.950.258.554	43.676.425.731				88.626.684.285

Ghi chú:

(*) Giá trị còn lại của BĐSĐT là Quyền sử dụng đất dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay, nợ: 35.014.076.837 đồng.

(**) Nguyên giá BĐSĐT cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê, chờ tăng giá: không có.

Đơn vị tính: VND

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**10.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

- Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng

Tổng cộng*Số cuối năm**Số đầu năm*

52.620.887

133.014.351

52.620.887**133.014.351****10.2 Chi phí trả trước dài hạn****Sealink Phan Thiết****16.945.368****110.968.762**

- Mua sắm trang thiết bị - CCDC

16.945.368

82.135.104

- Chi phí phân bổ, chi phí công tác..

11.423.236

- Chi phí sửa chữa

17.410.422

Văn phòng**1.329.167.346****1.200.526.128**

- Chi phí sửa chữa văn phòng

1.329.167.346

1.200.526.128

Tổng cộng**1.346.112.714****1.311.494.890**

Đơn vị tính: VND

11 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Trong năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng trong năm</i>	<i>Giảm trong năm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay dài hạn	37.500.000.000	37.500.000.000		7.500.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
+ NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Bến Thành	37.500.000.000	37.500.000.000		7.500.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
Tổng cộng	37.500.000.000	37.500.000.000		7.500.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000

Đối tượng	Hợp đồng	Hạn mức	Lãi suất	Thời hạn	Dư nợ	Mục đích	Đảm bảo
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Bến Thành	LD1717700436 ký ngày 26/06/2017	45.000.000.000	9%/năm	60 tháng	37.500.000.000	Nhận chuyển nhượng bất động sản	Thế chấp tài sản

12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN NỢ CHO NHÀ NƯỚC

	<i>Số đầu năm</i>		<i>Trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Phải thu</i>	<i>Phải nộp</i>	<i>Phải nộp</i>	<i>Đã nộp</i>	<i>Phải thu</i>	<i>Phải nộp</i>
Thuế GTGT đầu ra phải nộp		922.505.974	2.365.338.593	3.261.581.513		26.263.054
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.154.856.311				6.154.856.311	
Thuế thu nhập cá nhân		61.029.682	482.788.315	487.707.370		56.110.627
Tổng cộng	6.154.856.311	983.535.656	2.848.126.908	3.749.288.883	6.154.856.311	82.373.681

Ghi chú:

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.

Đơn vị tính: VND

13 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
13.1 Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	27.230.798	
- Bảo hiểm xã hội	656.300	
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	43.015.558.879	1.878.418.572
+ Công ty CP Đầu tư An Đông	41.040.999.316	
+ Khác	1.974.559.563	1.878.418.572
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.153.228.889	21.654.579.402
+ Tiền cổ tức	498.442.100	512.442.100
+ Ông Phạm Ái Quốc (*)	500.000.000	21.000.000.000
+ Khác	154.786.789	142.137.302
Tổng cộng	44.196.674.866	23.532.997.974
(*) Khoản này là số tiền phải trả ông Phạm Ái Quốc theo Bản thỏa thuận số 175C/2016/HĐ-HCPL ngày 05/12/2016.		
13.2 Phải trả dài hạn khác		
- 2% kinh phí bảo trì - Dự án An Phú 2	94.643.851	250.799.022
- Hợp tác đầu tư KDL Sinh Thái Suối Nhỏ	711.528.592	693.020.116
Tổng cộng	806.172.443	943.819.138

Đơn vị tính: VND

14 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.217.302.090.000	27.722.591.500		16.612.237.400	17.750.648.950	1.279.387.567.850
- Tăng trong năm					9.937.876.492	9.937.876.492
- Tăng vốn trong năm trước						-
- Lãi trong năm trước					9.937.876.492	9.937.876.492
- Trích lập quỹ						-
- Tăng khác						-
- Giảm trong năm					(500.000.000)	(500.000.000)
- Giảm vốn trong năm trước						-
- Lỗ trong năm trước						-
- Trích lập quỹ					(500.000.000)	(500.000.000)
- Giảm khác						-
Số dư đầu năm nay	1.217.302.090.000	27.722.591.500		16.612.237.400	27.188.525.442	1.288.825.444.342
- Tăng trong năm					12.247.312.372	12.247.312.372
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay					12.247.312.372	12.247.312.372
- Trích lập quỹ						
- Tăng khác						
- Giảm trong năm					(1.087.541.018)	(1.087.541.018)
- Giảm vốn trong năm nay						
- Lỗ trong năm nay						
- Trích lập quỹ					(1.087.541.018)	(1.087.541.018)
- Giảm khác						
Số dư cuối năm nay	1.217.302.090.000	27.722.591.500		16.612.237.400	38.348.296.796	1.299.985.215.696

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
+ Vốn góp đầu kỳ	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu

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

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

e. Cổ tức

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

f. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	16.612.237.400	16.612.237.400
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

Đơn vị tính: VND

15 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CĐKT**Ngoại tệ các loại:**

Trong đó:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
- USD	531,55	544,75

VI . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ****Doanh thu**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	30.779.025.167	59.221.488.501
- Doanh thu dịch vụ khác (phí quản lý, phí tư vấn...)	966.860.674	2.107.314.722

Tổng cộng

31.745.885.841	61.328.803.223
-----------------------	-----------------------

2 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Giá vốn của hoạt động kinh doanh địa ốc, dịch vụ khác	23.885.129.233	86.865.942.912

Tổng cộng

23.885.129.233	86.865.942.912
-----------------------	-----------------------

3 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	685.263.617	1.349.818.466
- Lãi bán các khoản đầu tư		60.000.000.001
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.103.657.760	18.360.174.562
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán		1.473.780
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	259.249	

Tổng cộng

20.789.180.626	79.711.466.809
-----------------------	-----------------------

4 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Lãi tiền vay	4.136.281.219	3.896.575.723
- Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		19.114
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.866.200.000)	20.934.687.888
- Chi phí tài chính khác		251.416.261

Tổng cộng

2.270.081.219	25.082.698.986
----------------------	-----------------------

Đơn vị tính: VND

5 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

- Chi phí nhân viên
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng
- Chi phí dịch vụ mua ngoài

Tổng cộng

<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
174.976.141	1.078.105.916
5.533.332	6.078.787
1.013.952.323	2.348.483.431
1.194.461.796	3.432.668.134

6 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

- Chi phí nhân viên quản lý
- Chi phí đồ dùng văn phòng
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Tổng cộng

<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
8.350.057.985	7.927.509.535
83.000.132	344.558.784
475.072.961	712.656.985
60.484.237	49.439.178
3.719.282.232	5.665.522.932
62.326.139	273.689.169
12.750.223.686	14.973.376.583

7 . THU NHẬP KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, công cụ dụng cụ
- Tiền phạt, bồi thường thu được
- Thu nhập khác

Tổng cộng

<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
159.428.326	303.366.012
141.391.000	445.630.000
874.931	1.322.278
301.694.257	750.318.290

8 . CHI PHÍ KHÁC

- Chi bồi thường
- Các khoản bị phạt
- Chi phí hợp tác An Phú - SIPD
- Quỹ phòng chống thiên tai

Tổng cộng

<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
480.165.000	
9.387.418	7.703.891
	1.480.321.324
	10.000.000
489.552.418	1.498.025.215

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

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Tổng cộng

<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
9.181.632.994	9.667.274.666
2.048.787.905	1.240.165.705
4.777.403.773	8.586.892.662
4.986.220.747	146.257.198
20.994.045.419	19.640.590.231

Đơn vị tính: VND

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	12.247.312.372	9.937.876.492
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		
CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	121.730.209	121.730.209
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	101	82

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	<i>Năm nay</i>
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	
Tổng cộng	

2 . Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	<i>Năm nay</i>
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	7.500.000.000
Tổng cộng	7.500.000.000

Đơn vị tính: VND

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Không có

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

Không có

3 . THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

a. Các bên liên quan

Bên liên quan

Công ty TNHH MTV An Phú
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An
Hội đồng quản trị
Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

Bên liên quan
Công ty con
Bên liên quan
Bên liên quan

b. Các giao dịch trọng yếu với các bên có liên quan:

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Nhận lợi nhuận từ góp vốn kinh doanh An Phú Plaza	18.237.457.760
		Thu hồi vốn góp kinh doanh An Phú Plaza	4.606.349.588
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Công ty con	Lãi cho vay	32.951.389
Hội đồng quản trị	Bên liên quan	Thù lao	924.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	Lương, thưởng	2.012.985.375

Cho đến ngày 31/12/2018, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu (VND)
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Phải thu khác dài hạn	21.994.167.222
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Nhận lợi nhuận từ góp vốn kinh doanh An Phú Plaza	9.335.467.355
		Thu hồi vốn góp kinh doanh An Phú Plaza	4.606.349.588

Đơn vị tính: VND

4. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

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

a) 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

b) 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

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

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty Cổ phần An Phú là thương mại, dịch vụ, kinh doanh bất động sản. Khu vực địa lý là Thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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

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

Không có

6. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

7. THÔNG TIN VỀ SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCS).

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

(ĐÃ KÝ)

(ĐÃ KÝ)

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Thị Phương

Nguyễn Thị Kim Khánh

Đặng Thanh Hải