

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN AN PHÚ

Địa chỉ: Số 606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Q.5, TP.Hồ Chí Minh

Tel: (84.8) 3923 6393 Fax: (84.8) 3923 5782

Email: anphu@yahoo.com.vn

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC THOÁI VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY TNHH MTV AN PHÚ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ THÔNG QUA ĐẤU GIÁ

(Theo Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 của Thủ tướng chính phủ quy định về một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước)



Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

1. CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN AN PHÚ

Địa chỉ: Số 606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 3923 6393 Fax: (84.8) 3923 5782

2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 6299 2006 Fax: (84.8) 6291 7986 Website: www.vdsc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ tên: Ông Phạm Văn Chiến

Chức vụ: Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc

Địa chỉ: Số 606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, TP.Hồ Chí Minh

Tel: (84.8) 3923 6393

Fax: (84.8) 3923 5782

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN AN PHÚ

Địa chỉ: Số 606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Q.5, TP.Hồ Chí Minh

Tel: (84.8) 3923 6393 Fax: (84.8) 3923 5782

Email: anphu@yahoo.com.vn

- Công ty TNHH Một thành viên An Phú thực hiện thoái vốn theo Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg;
- Quyết định số 4624 - QĐ/VPTW ngày 22/04/2015 của Chánh Văn Phòng Trung Ương Đảng về việc phê duyệt giá khởi điểm để chào bán cổ phần của Công ty TNHH MTV An Phú tại Công ty cổ phần An Phú.
- Điều kiện thoái vốn: Theo Điều 2 Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg;
- Hình thức thoái vốn: Theo Khoản 1 Điều 8 Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg.
 - Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần An Phú
 - Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
 - Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến bán: 9.157.247 cổ phiếu
 - Tổng giá trị thoái vốn (theo mệnh giá): 91.572.470.000 đồng.
 - Giá khởi điểm: 10.524 đồng/cổ phiếu

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM

Tel: (84.8) 6299 2006

Fax: (84.8) 6291 7986

Website: www.vdsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

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

29 Võ Thị Sáu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM

Tel: (84.8) 3820 5944

Fax: (84.8) 3820 5942

Email: info@aascs.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ tên: Ông Phạm Văn Chiến

Chức vụ: Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc

Địa chỉ: Số 606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, TP.Hồ Chí Minh

Tel: (84.8) 3923 6393

Fax: (84.8) 3923 5782

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	5
1. Tổ chức thực hiện thoái vốn:.....	5
2. Tổ chức tư vấn:.....	5
II. CÁC KHÁI NIỆM.....	6
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOÁI VỐN.....	7
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	7
2. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn:.....	7
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành:.....	8
4. Tỷ lệ cổ phiếu thoái vốn/cổ phiếu đang sở hữu.....	8
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN	8
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
2. Cơ cấu bộ máy tổ chức của CTCP An Phú	10
3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 và 2014	12
4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	21
5. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận năm 2015.....	21
6. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn	23
7. Các thông tin, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu thoái vốn.....	23
V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN	24
1. Loại cổ phiếu:	24
2. Mệnh giá.....	24
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái vốn	24
4. Giá khởi điểm đấu giá	24
5. Phương pháp tính giá	24
6. Phương thức thoái vốn.....	24
7. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần.....	25
8. Thời gian thực hiện thoái vốn.....	25
9. Thời gian đăng ký mua cổ phiếu	25



10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	25
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	26
12. Các loại thuế có liên quan.....	26
13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	26
VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN.....	26
VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOÁI VỐN	27
1. Tổ chức tư vấn.....	27
2. Tổ chức kiểm toán	27
VIII. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY	27
IX. PHỤ LỤC	27

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức thực hiện thoái vốn:

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN AN PHÚ

Ông Phạm Văn Chiến - Chức vụ: Tổng giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Ông: Nguyễn Hiếu - Chức vụ: Tổng giám đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của Hồ sơ đăng ký thoái vốn nhà nước thông qua bán đấu giá cổ phần do Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty TNHH Một thành viên An Phú. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty TNHH Một thành viên An Phú cung cấp.


II. CÁC KHÁI NIỆM

TỪ NGỮ, KHÁI NIỆM	DIỄN GIẢI
Bản công bố thông tin	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư.
Cổ phần	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
Cổ phiếu	Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần.
Cổ đông	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty.
Cổ tức	Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính
Vốn điều lệ	Số vốn do tất cả cổ đông đóng góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty.
Công ty, Tổ chức thực hiện thoái vốn	Công ty TNHH MTV An Phú
Công ty, An Phú	Công ty cổ phần An Phú
Tổ chức tư vấn, Ròng Việt	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ròng Việt
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
DHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
BTGD	Ban Tổng Giám đốc
CTCP	Công ty cổ phần
ĐKKD	Đăng ký kinh doanh
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
MTV	Một thành viên

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOẠI VỐN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

Tên Công ty:	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN AN PHÚ
Tên tiếng Anh:	AN PHU COMPANY LIMITED
Tên viết tắt:	AN PHU
Logo:	
Trụ sở chính:	606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, TP.HCM
Số điện thoại:	(84-8) 3924 6257
Số fax:	(84-8) 3923 5782
Vốn điều lệ:	629.260.717.923 đồng
Giấy Chứng nhận ĐKKD số:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300509849 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 11/03/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 24/12/2014.

Ngành nghề sản xuất kinh doanh chủ yếu:

- + Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- + Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- + Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- + Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- + Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- + Vận tải hành khách đường bộ, đường thủy...

1.2. Quá trình hình thành và phát triển của tổ chức thực hiện thoái vốn

Thực hiện Chỉ thị 12-CT/TW ngày 31/07/1987 của Ban Bí thư Trung ương Đảng khoá VI về tăng cường công tác tài chính Đảng trong tình hình mới, ngày 02/01/1989 Ban Tài Chính Quản trị Trung ương đã ra Quyết định số 12-TCQT về việc thành lập Công ty Dịch vụ Sản xuất An Phú để tổ chức kinh doanh tạo nguồn thu bổ sung cho ngân sách của Đảng. Đầu tháng 4 năm 1989 Công ty Dịch vụ Sản xuất An Phú chính thức đi vào hoạt động với lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là Kinh doanh thương mại; Kinh doanh du lịch, dịch vụ du lịch và cho thuê nhà ở, biệt thự, văn phòng làm việc, kho bãi...

Sau một thời gian hoạt động, hoạt động kinh doanh của Công ty đã đạt được một số thành tựu và có những bước phát triển mạnh mẽ theo đúng định hướng của Đảng và Nhà nước đã đề ra. Nhằm thực hiện chủ trương đổi mới hệ thống quản lý kinh tế và sắp xếp lại các doanh nghiệp nhà nước cũng như tạo điều kiện để Công ty có những bước phát triển nhanh hơn,

ngày 14/08/1995 thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ, Chủ tịch UBND TP.Hồ Chí Minh đã ký Quyết định số 09 - QĐ/UB thành lập Tổng Công ty An Phú trên cơ sở tổ chức và kế thừa lại quyền lợi, nghĩa vụ từ Công ty Dịch vụ Sản xuất An Phú.

Thực hiện chủ trương của Chính phủ về việc chuyển đổi mô hình tổ chức hoạt động các DNNN, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị xã hội thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên, ngày 01/12/2003 Trường Ban Tài chính - Quản trị Trung ương đã ban hành Quyết định số 952-QĐ/TCQT nhằm chuyển đổi Tổng Công ty An Phú thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên An Phú, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh, cho thuê biệt thự, nhà ở, văn phòng làm việc, cửa hàng, kho bãi...

2. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn:

Công ty TNHH Một thành viên An Phú là cổ đông nhà nước của Công ty cổ phần An Phú, sở hữu 9.157.247 cổ phần, tương đương với 7,52% tổng số lượng cổ phần đang lưu hành tại CTCP An Phú tính đến thời điểm 31/03/2015.

3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành:

- Số lượng cổ phiếu CTCP An Phú mà Công ty TNHH MTV An Phú đang nắm giữ tại thời điểm 15/03/2015: 9.157.247 cổ phần (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).
- Số lượng cổ phiếu CTCP An Phú mà Công ty TNHH MTV An Phú dự kiến chào bán: 9.157.247 cổ phần.
- Số lượng cổ phiếu Công ty cổ phần An Phú đang lưu hành tại 31/03/2015: 121.730.209 cổ phần tương đương vốn điều lệ hiện tại là 1.271.302.090.000 đồng; Công ty không có cổ phiếu quỹ.
- Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 7,52%.

4. Tỷ lệ cổ phiếu thoái vốn/cổ phiếu đang sở hữu

- Tỷ lệ cổ phiếu thoái vốn/cổ phiếu đang sở hữu tại thời điểm 31/03/2015: 100%

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ
Tên Tiếng Anh:	AN PHÚ CORPORATION
Trụ sở chính:	P.701, Lầu 7, An Phu Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP.HCM
Số điện thoại:	(84.8) 3526 5835
Số fax:	(84.8) 3526 5834
Vốn điều lệ:	1.271.302.090.000 đồng

Giấy Chứng nhận ĐKKD số: Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303481045 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 20/08/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 01/07/2014.

Ngành nghề sản xuất kinh doanh chủ yếu:

- + Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- + Xây dựng nhà các loại;
- + Xây dựng công trình, kỹ thuật dân dụng khác;
- + Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần An Phú được thành lập vào ngày 20/08/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303481045 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp với các cổ đông sáng lập là các tổ chức có tiềm lực tài chính, dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản như Công ty TNHH MTV An Phú, CTCP Tân Hiệp, CTCP Hiệp Phúc...và một số cá nhân khác có uy tín trong lĩnh vực đầu tư tài chính và kinh doanh Bất động sản tại Việt Nam. Với mức vốn điều lệ hoạt động hiện tại là 1.271,30 tỷ đồng, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và kinh doanh thương mại.

Trải qua 10 năm hình thành và phát triển, tính đến thời điểm hiện tại CTCP An Phú tự hào là một trong những Công ty kinh doanh Bất động sản khá lớn, là đối tác uy tín và am hiểu thị trường trong ngành kinh doanh Bất động sản của Việt Nam.

1.3. Cơ cấu cổ đông: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty

Tại thời điểm 31/03/2015, số lượng cổ đông và Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của CTCP An Phú như sau:

- Số lượng cổ đông CTCP An Phú tại thời điểm 31/03/2015: 576 cổ đông.
- Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của CTCP An Phú:

Stt	Tên tổ chức	Địa chỉ	SLCP (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty cổ phần Tân Hiệp	Số 606 Trần Hưng Đạo, P.2, Q.5, Tp.HCM	17.718.870	14,56
2	Công ty cổ phần Hiệp Phúc	Số 11, đường 33, khu phố 2, phường Bình An, quận 2, TP.HCM	17.575.100	14,44
3	Công ty TNHH MTV An Phú	Số 606 Trần Hưng Đạo, P.2, Q.5, Tp.HCM	9.157.247	7,52



4	Ông Lâm Minh Trí	24/2 Lê Văn Linh, Phường 12, Quận 4, TP.Hồ Chí Minh	9.682.726	7,95
5	Ông Võ Thành Hùng	97/6 Trần Nảo, khu phố 4, P.Bình An, Q 2, TP.HCM	9.863.000	8,10
6	Bà Ngô Thị Xuân Thủy	445/26B Nơ Trang Long, phường 13, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh	10.000.000	8,21
7	Bà Văn Thị Hồng Hoa	445/26B Nơ Trang Long, phường 13, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh	10.000.000	8,21
8	Ông Nguyễn Tấn Lộc	A2-13-6 Chung cư Lê Thành, đường số 2, KP3, P.An Lạc, Q.Bình Tân, TP HCM	10.000.000	8,21

- Cơ cấu cổ đông CTCP An Phú:

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	121.730.209	100%
	- Pháp nhân	44.451.217	36,51%
	- Cá nhân	77.278.992	63,48%
2	Cổ đông nước ngoài	0	0%
	Tổng cộng	121.730.209	0

Nguồn: CTCP An Phú

2. Cơ cấu bộ máy tổ chức của Công ty cổ phần An Phú



Nguồn: CTCP An Phú

Bộ máy quản lý của Công ty nhanh nhạy trong tổ chức, chặt chẽ trong quản lý, giám sát, các bộ phận có sự phối hợp nhịp nhàng cùng nhau xây dựng doanh nghiệp phát triển vững mạnh.

2.1. Đại Hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và điều lệ Công ty quy định. Các cổ đông sẽ thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và Ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm 01 lần.

2.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc điều hành và những người quản lý khác. Hiện tại Hội đồng quản trị Công ty có 05 thành viên. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là 05 năm.

2.3. Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Nhiệm kỳ của Ban kiểm soát là 05 năm. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty.

Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ban Kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những công việc thực hiện của Ban.

2.4. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược, kế hoạch đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Phó Tổng giám đốc chịu trách nhiệm điều hành trực tiếp và triển khai các chiến lược theo chức năng quản lý, hỗ trợ đắc lực cho Tổng Giám đốc đồng thời chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, vì lợi ích của Công ty và cổ đông.

2.5. Các Phòng ban nghiệp vụ liên quan

Chịu trách nhiệm điều hành trực tiếp và triển khai các chiến lược theo chức năng quản lý, hỗ trợ đắc lực cho Ban Tổng Giám đốc đồng thời chịu trách nhiệm trước Ban Tổng Giám đốc về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, vì lợi ích của Công ty và cổ đông.

3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 và 2014

3.1. Hoạt động kinh doanh năm 2013 và 2014

3.1.1. Sản phẩm, dịch vụ của CTCP An Phú

Hiện nay, Công ty hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực (1) Kinh doanh thương mại, (2) Cung cấp dịch vụ quản lý và phát triển Dự án và (3) Kinh doanh Bất động sản. Trong đó, hoạt động Kinh doanh thương mại đang là hoạt động đem lại nguồn doanh thu và lợi nhuận chính, trong khi các hoạt động còn lại cũng đóng góp nguồn doanh thu ổn định vào tổng doanh thu của Công ty.

a. Hoạt động Kinh doanh thương mại:

Công ty được thành lập từ năm 2004 với định hướng phát triển kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và kinh doanh thương mại. Với mục tiêu đẩy mạnh phát triển các ngành nghề kinh doanh vốn là thế mạnh và có tiềm năng phát triển của Công ty, bắt đầu từ thời điểm thành lập cho đến nay hoạt động của CTCP An Phú tập trung chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, trong đó hoạt động cung ứng vật tư ngành xây dựng (gỗ, gạch, bê tông xi măng...) cho các dự án Bất động sản trên địa bàn cả nước đang là hoạt động tạo ra doanh thu chủ yếu hàng năm cho Công ty.

b. Dịch vụ quản lý và phát triển các Dự án Bất động sản

Nhằm đa dạng hóa nguồn thu để gia tăng lợi nhuận hàng năm cũng như khai thác tối đa những lợi thế vốn có về kinh nghiệm điều hành quản lý, khai thác dự án, bên cạnh hoạt động kinh doanh thương mại trong những năm gần đây Công ty đã tiến hành liên kết với một số chủ đầu tư có quỹ đất và tiềm lực tài chính để thực hiện việc quản lý, phát triển và khai thác các Dự án đang triển khai cho các đơn vị này.

Trong năm 2014, Công ty đã tiếp nhận và tiến hành thực hiện quản lý, khai thác một số Dự án như sau:

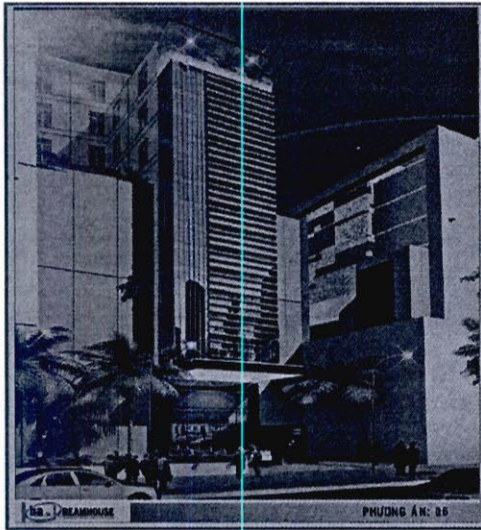
DỰ ÁN ELEGANT RESIDENCES



Thông số cơ bản của Dự án như sau:

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

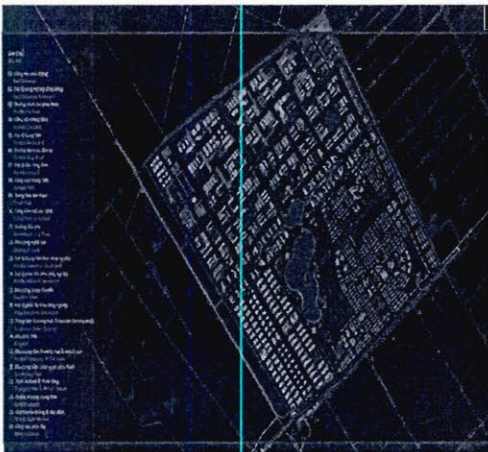
SAVICO LÝ TỰ TRỌNG



Thông số cơ bản của Dự án như sau:

- Vị trí: 277 - 279 đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. HCM.
- Quy mô:
 - Tổng diện tích khu đất : 450 m²
 - Tổng diện tích sàn : 3.047,88 m²
 - Tổng số tầng cao: 10 tầng
- Chức Năng: Văn phòng cho thuê.
- Chủ đầu tư: CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn

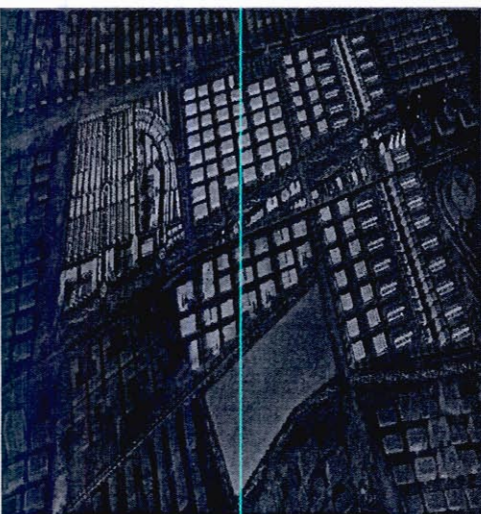
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT PHÁT



Dự án khu công nghiệp Việt Phát nằm dọc theo Quốc lộ N2, thuộc xã Tân Lập, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An với các thông số cơ bản như sau:

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

KHU CÔNG NGHIỆP NAM THUẬN



Khu công nghiệp Nam Thuận tọa lạc tại xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thuộc Khu công nghiệp Đức Hòa 1, cách đường tỉnh lộ 825 khoảng 4km và cách thị trấn Đức Hòa 6km về phía Tây Nam với các thông số như sau:

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

c. Hoạt động Kinh doanh Bất động sản:

Sau hơn 10 năm hoạt động, CTCP An Phú luôn kiên trì theo định hướng chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông sáng lập đề ra, xác định hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chủ lực của Công ty. Hiện nay, hai nhóm sản phẩm bất động sản chiến lược của CTCP An Phú là các dự án căn hộ phân khúc trung bình và các dự án Khu đô thị ở khu vực ven đô Tp.HCM và các dự án Khu đô thị, nhà biệt thự liền kề ở các tỉnh thành khác. Đối với căn hộ, An Phú hướng tới xây dựng các sản phẩm bất động sản có chất lượng và độ thẩm mỹ cao, phù hợp với túi tiền của những người có thu nhập trung bình khá. Riêng đối với phân khúc dự án khu đô thị, biệt thự liền kề An Phú tập trung phát triển ở Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Đây là những thị trường giàu tiềm năng nhờ tốc độ phát triển hạ tầng cao và nhu cầu lớn đối với các khu dân cư được quy hoạch đồng bộ. Các dự án Công ty đang thực hiện với tư cách là chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư bao gồm:

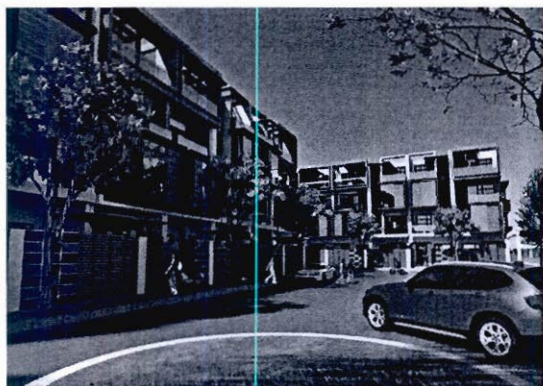
KHU CĂN HỘ AN PHÚ (GIAI ĐOẠN 2)



Tọa lạc tại 961 Hậu Giang, phường 11, quận 6, Tp.HCM. Sau khi triển khai giai đoạn 1, diện tích đất còn lại ở giai đoạn 2 là 4.202 m². Vốn đầu tư khoảng 360 tỷ đồng, Dự án được thực hiện với quy mô 25 tầng, gồm 2 tầng thương mại và 23 tầng căn hộ (268 căn); tổng diện tích sàn: 37.012 m² với tiến độ thi công đến thời điểm hiện nay:

- Phần móng cọc công trình đã được hoàn thành vào tháng 11/2012
- Bắt đầu xây dựng hầm và phần thân: 08/2013
- Dự kiến hoàn thành: năm 2015

KHU NHÀ LIỀN KẾ AN PHÚ TIỀN PHONG



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

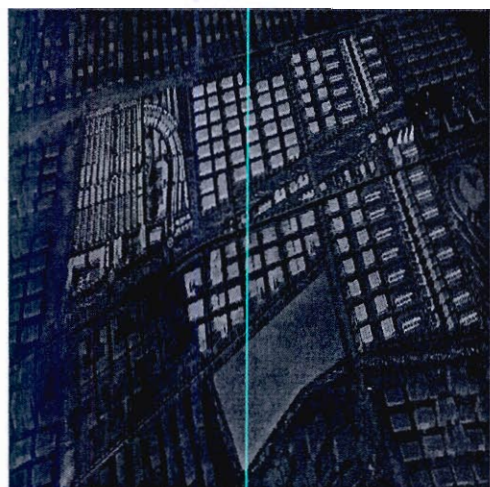
DỰ ÁN REGENCY PARK



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

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

KHU BIỆT THỰ SÂN GOLF SEALINKS



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

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

3.1.2. Cơ cấu Doanh thu các mảng hoạt động kinh doanh qua các năm gần nhất

a. Cơ cấu Doanh thu thuần các mảng hoạt động

Đơn vị tính: nghìn đồng

Khoản mục	31/12/2013		31/12/2014		%(+/-)
	Số dư	Tỷ trọng	Số dư	Tỷ trọng	
Kinh doanh thương mại	144.961.544	92,27%	127.869.906	86,60%	(11,79%)
Dịch vụ phát triển Dự án	6.748.523	4,30%	18.229.818	12,49%	170,13%
Kinh doanh địa ốc	5.391.144	3,43%	(128.648)	(0,09)%	(102,4%)
Tổng cộng	157.101.211	100%	145.971.076	100%	(7,08)%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014 của CTCP AN PHÚ

b. Cơ cấu Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động

Đơn vị tính: nghìn đồng

Khoản mục	31/12/2013		31/12/2014		%(+/-)
	Số dư	Tỷ trọng	Số dư	Tỷ trọng	
Kinh doanh thương mại	2.322.183	27.34%	5.060.970	29,19%	117,94%
Phát triển và quản lý Dự án	6.706.826	78.96%	12.404.869	71,55%	84,96%
Kinh doanh địa ốc	(535.096)	(6.30%)	(128.648)	(0,74%)	(75,96%)
Tổng cộng	8.493.913	100%	17.337.191	100%	104.11%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014 của CTCP AN PHÚ

Nhìn chung, giai đoạn 2013 – 2014 vừa qua là những năm khó khăn đối với kinh tế trong nước nói chung và hoạt động kinh doanh của AN PHÚ nói riêng. Tăng trưởng kinh tế trong nước ở mức thấp và chưa ổn định. Bên cạnh đó, do chính sách thắt chặt tín dụng dẫn đến lãi suất và giá cả nguyên vật liệu đầu vào đều biến động tăng đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, với sự tập trung chỉ đạo và hỗ trợ từ phía Ban lãnh đạo Công ty cũng như nỗ lực của đội ngũ cán bộ lao động, AN PHÚ vẫn duy trì được những kết quả kinh doanh khá ổn định trong suốt quá trình hoạt động của mình.

Năm 2013, kết quả kinh doanh của AN PHÚ giảm nhẹ so với cùng kỳ năm ngoái với doanh thu thuần đạt 157,10 tỷ đồng, giảm nhẹ 5,49% so với năm 2012. Kết quả này bị ảnh hưởng do sự giảm sút doanh thu từ hoạt động kinh doanh thương mại với mức giảm 12,16% so với năm 2012 chủ yếu là do Công ty chủ động thu hẹp thị phần kinh doanh thương mại để hạn chế rủi ro từ việc cấp tín dụng cho các đối tác kinh doanh để tập trung nguồn lực triển khai hoạt động quản lý và phát triển các Dự án bất động sản cho các Chủ đầu tư khác. Năm 2013, hoạt động này rất hiệu quả và đã đem lại khoản doanh thu cho Công ty là 6,74 tỷ đồng, tăng 1.897,51% so với năm 2012 chủ yếu là doanh thu từ việc quản lý và phát triển dự án Kim Long Trường Mỹ... Ngoài ra, việc ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê căn hộ trong Dự án An Phú Plaza và biệt thự Seal Links đã giúp doanh thu từ hoạt động kinh doanh địa ốc đạt 5,39 tỷ đồng, tăng 78,08% so với cùng kỳ năm ngoái.

Bước sang năm 2014, kết quả kinh doanh của Công ty tiếp tục sụt giảm với doanh thu thuần đạt 145,97 tỷ đồng, giảm 7,08% so với năm 2013 phần lớn do sự sụt giảm từ hoạt động kinh doanh thương mại do Công ty tiếp tục thu hẹp thị phần thị trường để bảo toàn vốn. Mảng dịch vụ quản lý và phát triển dự án tiếp tục ghi nhận doanh thu đáng kể, đạt mức 18,22 tỷ đồng, tăng 170,13% so với năm 2013 với chủ yếu từ hoạt động phát triển dự án Khu công nghiệp Việt Phát của CTCP Đầu tư Tân Thành – Long An. Riêng mảng hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2014, doanh thu vẫn đến từ hoạt động cho thuê các biệt thự sân golf Sea Links ở Phan Thiết, Bình Thuận. Riêng dự án Khu căn hộ An Phú đã bán được 90/268 căn hộ với tổng giá trị hợp đồng khoảng 137,17 tỷ đồng nhưng chưa ghi nhận doanh thu trong năm.

3.1.3. Chi phí sản xuất kinh doanh

Cơ cấu các khoản mục chi phí chủ yếu của Công ty các năm gần đây được thể hiện như sau:

Đơn vị tính: nghìn đồng

Stt	Yếu tố chi phí	Năm 2013		Năm 2014		%(+/-)
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	
01	Giá vốn hàng bán	148.607.299	94,59%	128.633.885	87,03%	(13,44%)
02	Chi phí bán hàng	451.197	0,29%	912.378	0,62%	102,21%
03	Chi phí QLDN	7.033.533	4,48%	4.178.644	2,83%	(40,59%)
04	Chi phí tài chính	8.623.291	5,49%	14.087.077	9,53%	63,36%
Tổng cộng		164.715.320	104,85%	147.811.984	101,26%	(10,26%)

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014 của CTCP AN PHÚ

Do đặc thù của ngành kinh doanh thương mại và kinh doanh Bất động sản nên chi phí giá vốn hàng bán, chủ yếu là chi phí nguyên vật liệu và nhân công luôn chiếm tỷ trọng cao trong tổng chi phí hoạt động của Công ty, chiếm khoảng trên 87% doanh thu thuần trong các năm vừa qua.

Năm 2013, chi phí về giá vốn hàng bán của Công ty chiếm khá cao với mức 94,59% so với Doanh thu thuần, tương ứng 148,60 tỷ đồng. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng khá thấp, đạt lần lượt 0,45 tỷ đồng và 7,03 tỷ đồng, chiếm tương ứng 0,29% và 4,48% doanh thu thuần. Chi phí hoạt động tài chính chủ yếu là chi phí lãi vay với giá trị 8,62 tỷ đồng, chiếm 5,49% so với doanh thu thuần. Tổng chi phí hoạt động của Công ty đạt mức 164,71 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 104,85% so với doanh thu thuần.

Bước sang năm 2014, do thị phần kinh doanh của Công ty trên thị trường bị thu hẹp trong khi công tác bán hàng ngày càng trở nên khó khăn nên mặc dù chi phí Giá vốn của Công ty sụt giảm chỉ đạt 128,63 tỷ đồng, giảm 13,44% so với cùng kỳ năm ngoái nhưng chi phí bán hàng lại tăng cao, đạt 0,91 tỷ đồng tăng 102,21% so với năm 2013. Ngoài ra, chi phí tài chính cũng có sự gia tăng đáng kể chủ yếu là do Công ty gia tăng việc sử dụng đòn bẩy tài chính để hỗ trợ cho các hoạt động kinh doanh của mình. Mặc dù tổng chi phí hoạt động năm 2014 đã có sự sụt giảm, đạt mức 147,81 tỷ đồng giảm 10,26% so với năm 2013, tuy nhiên với tốc độ sụt giảm tổng chi phí hoạt động thấp hơn mức sụt giảm trong doanh thu thuần đã khiến cho tổng chi phí trong năm 2014 vẫn chiếm tỷ trọng 101,26% doanh thu thuần của Công ty.

3.2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 và 2014 của AN PHÚ

Tóm tắt chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2013 và 2014

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% (+/-)
Tổng giá trị tài sản	1.644.663.397	1.771.073.607	7,69%
Doanh thu thuần	157.101.213	145.971.076	(7,08%)
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	(231.409)	1.303.427	663,26%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.312.610	12.014.757	419,53%
Lợi nhuận khác	(749.779)	336.559	144,89%
Lợi nhuận trước thuế	1.562.830	12.351.317	690,32%
Lợi nhuận sau thuế	804.006	11.400.570	1317,97%
Tỷ lệ chi trả cổ tức	0%	-	0%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014 của CTCP AN PHÚ

Nền kinh tế vẫn trong giai đoạn khó khăn, nhiều thách thức đã phần nào tác động đến kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2013. Kết thúc năm 2013, doanh thu thuần của Công ty đạt 157,10 tỷ đồng, giảm nhẹ 5,49% so với cùng kỳ năm ngoái nguyên nhân là do Công ty tiếp tục chủ động cắt giảm tín dụng cấp cho các đối tác trong hoạt động kinh doanh thương mại để bảo toàn nguồn vốn đã làm cho doanh thu từ hoạt động này giảm sút, giảm 12,16% so với năm 2012 đã kéo theo kết quả kinh doanh giảm tương ứng. Tuy nhiên, do tốc độ giảm về doanh thu thấp hơn mức gia tăng về giá vốn, sự gia tăng các chi phí khác như chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính ... cũng như bị ảnh hưởng do khoản doanh thu từ hoạt động tài chính (*thu nhập từ tiền gửi, lãi vay, lãi bán hàng trả chậm*) sụt giảm đáng kể đã khiến cho lợi nhuận sau thuế của Công ty chỉ đạt 0,804 tỷ đồng, giảm 92,94% so với cùng kỳ năm ngoái.

Bước sang năm 2014, doanh thu từ hoạt động kinh doanh thương mại chủ yếu là xuất nhập khẩu ủy thác mặt hàng thép và vật tư xây dựng (gạch, cát, đá, xi măng...) cho các đối tác trong ngành Bất động sản tiếp tục sụt giảm, chỉ đạt mức 127,86 tỷ đồng, giảm 11,79% so với năm 2013 do Công ty chủ động thu hẹp thị phần kinh doanh để hạn chế rủi ro. Trái ngược với đà sụt giảm về doanh thu của hoạt động thương mại, năm 2014 hoạt động quản lý và phát triển các dự án Bất động sản của Công ty ghi nhận khoản doanh thu đạt được là 18,23 tỷ đồng, tăng 170,13% so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu từ hoạt động phát triển và khai thác dự án Khu công nghiệp Việt Phát do CTCP Đầu tư tân Thành – Long An đem lại. Ngoài

ra, mảng kinh doanh địa ốc chủ yếu ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê biệt thự thuộc Dự án Sea Links Phan Thiết, Bình Thuận. Mặc dù trong năm 2014 Dự án Khu căn hộ An Phú (giai đoạn 2) đã bán được 90/268 căn hộ với tổng trị giá hợp đồng khoảng 137,17 tỷ, tuy nhiên vẫn chưa được ghi nhận doanh thu trong năm đã làm tổng doanh thu thuần của Công ty giảm nhẹ 7,08%, chỉ đạt mức 145,97 tỷ đồng so với mức 157,1 tỷ đồng đã đạt được trước đó. Dù doanh thu sụt giảm, tỷ suất lợi nhuận gộp của AN PHÚ vẫn được duy trì ở mức khá tốt, đạt mức 11,88%, tăng mạnh so với 5,41% của năm 2012. Kết quả này chủ yếu nhờ suất sinh lời tốt của các mảng hoạt động mà Công ty đang kinh doanh, đặc biệt mảng dịch vụ quản lý và khai thác các Dự án Bất động sản cho các đơn vị quản lý khác.

Về tình hình tài chính, Hội đồng quản trị Công ty đã chủ động thực hiện chiến lược gói gọn, không đầu tư dàn trải vào những dự án mới nhằm tập trung nguồn lực và tài chính để đầu tư dứt điểm và khai thác kinh doanh những dự án đã thu hút được sự chú ý và nhu cầu của người mua. Do đó, chỉ tiêu về tổng tài sản không biến động so với năm 2013. Tính đến thời điểm 31/12/2014, tổng giá trị tài sản của Công ty đạt khoảng 1.771,07 tỷ đồng, tương ứng tăng 6,39% so với năm 2013. Trong đó, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng 86.569,02% và các khoản tài sản ngắn hạn khác cũng tăng 164,89% chủ yếu do sự gia tăng của khoản thuế GTGT được khấu trừ trong năm.

3.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

↓ Thuận lợi

- Nền kinh tế năm 2014 được nhận định chung là bước đầu đã có sự phục hồi, các chính sách kinh tế được đưa ra nhằm tạo điều kiện cho hoạt động chung của các doanh nghiệp trong nền kinh tế;
- Chất lượng sản phẩm kinh doanh được Công ty đặt lên hàng đầu tạo được niềm tin với khách hàng. Đây cũng là một trong những yếu tố thuận lợi giúp Công ty thu hút thêm lượng khách hàng tiềm năng nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh vật liệu ngành xây dựng;
- Với kinh nghiệm và năng lực đã được khẳng định trên thị trường, Công ty ngày càng được nhiều đối tác trong ngành tin cậy giao cho vai trò quản lý và khai thác các Dự án Bất động sản mà họ làm Chủ đầu tư;
- Các sản phẩm bất động sản bên cạnh phụ thuộc vào tính chu kỳ của thị trường bất động sản, mà chủ yếu phụ thuộc vào việc phát triển hạ tầng tại dự án và các khu vực lân cận. Chính vì vậy, trong điều kiện thị trường bất động sản năm 2014 vẫn còn nhiều khó khăn, dự án Khu căn hộ An Phú (giai đoạn 2) của AN PHÚ vẫn đạt được thành công lớn trong công tác bán hàng.

- Nhu cầu thực về đất nền và căn hộ phân khúc trung bình hiện nay vẫn còn khá lớn, các sản phẩm bất động sản của AN PHÚ được định hướng tập trung vào các phân khúc này là phù hợp với nhu cầu và khả năng tiêu thụ của thị trường cũng như chính sách ưu đãi của Chính phủ. Ngoài ra, với việc AN PHÚ chủ động thay đổi chính sách bán hàng với nhiều ưu đãi cho người mua và người môi giới cũng góp phần đem lại hiệu quả cao cho công tác bán hàng của Công ty.
- Đội ngũ nhân sự ổn định, hệ thống quản trị minh bạch.
- Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu an toàn, các khoản vay đều có tài sản đảm bảo và đã được tái cơ cấu làm giảm áp lực trả nợ trong các năm tiếp theo.
- Thành phẩm tồn kho phần lớn là quỹ đất sạch để phát triển dự án, quỹ đất được giải phóng đền bù với chi phí thấp, hệ số quy hoạch cao, thuận lợi cho việc phát triển các phân khúc căn hộ diện tích nhỏ, giá thành phù hợp.
- Cổ phiếu có giá trị sổ sách cao, thuận lợi cho việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm cải thiện dòng tiền cho doanh nghiệp và tăng tính thanh khoản cho cổ đông.

⬇ **Khó khăn:**

- Hoạt động của Công ty chịu sự tác động trực tiếp từ những biến động của nền kinh tế trong nước trong giai đoạn 2014 - 2016 nói riêng, đồng thời chịu ảnh hưởng của suy thoái kinh tế từ những năm trước để lại. Thị trường tài chính – ngân hàng năm 2014 vẫn còn nhiều khó khăn, ảnh hưởng không nhỏ đến việc tiếp cận vốn vay mới từ các tổ chức tín dụng và vốn đầu tư của các tổ chức tài chính, điều này ảnh hưởng đến việc chuẩn bị tài chính cho các dự án đã sẵn sàng triển khai khi cơ hội đến của Công ty.
- Các chính sách tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ tín dụng bất động sản của Chính Phủ chậm triển khai vào thực tế, kết quả đạt được vẫn còn thấp.
- Số lượng dự án lớn, trải rộng trên nhiều địa bàn nên công tác quản lý và kiểm soát còn nhiều khó khăn.
- Áp lực các khoản tín dụng đến hạn và dòng thu bán hàng giảm do chỉ bán hàng tồn kho và chưa thoái vốn được từ các dự án ngoài ngành trong thời gian qua đã gây không ít khó khăn cho việc cân đối tài chính Công ty.
- Thị trường tài chính – ngân hàng còn khó khăn, lãi suất cao trong năm 2014 ảnh hưởng không nhỏ đến việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng mới cho việc chuẩn bị tài chính để triển khai các dự án mới.
- Hoạt động kinh doanh địa ốc của Công ty vẫn đang khó khăn trong những năm đầu hoạt động nên đã tạo thêm áp lực về dòng tiền và kế hoạch tài chính của Công ty.

4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2013	31/12/2014
1. Khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	3,46	3,42
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho) Tổng nợ ngắn hạn	Lần	1,06	1,04
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	24,65	27,91
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	32,71	38,72
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán HTK bình quân	vòng	0,25	0,22
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	9,44	8,24
4. Tỷ suất sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	0,51	7,81
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	0,06	0,89
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0,05	0,64
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD / DTT	%	1,47	8,23
+ Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS)	Đồng/CP	7	94

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014 của CTCP AN PHÚ

5. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận năm 2015

5.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2015

Năm 2015, Công ty xây dựng kế hoạch doanh thu 485 tỷ đồng, tăng 227,70% so với thực hiện năm 2014 và lợi nhuận sau thuế là 82 tỷ đồng, tăng 619,30% so với thực hiện năm 2014. Công ty dự kiến sẽ tiếp tục không chi trả cổ tức trong năm 2015.

Trong đó, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức cụ thể như sau:

STT	Chỉ Tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	
			Kế hoạch	%+/-/2014
1	Doanh thu thuần	Nghìn đồng	485.000.000	232,26%
2	Lợi nhuận sau thuế	Nghìn đồng	82.000.000	619,26%
3	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	16,91%	116,48%
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	6,42%	619,26%
5	Cổ tức (dự kiến)	%	0%	0%

Nguồn: AN PHÚ

5.2. Các giải pháp thực hiện kế hoạch:

a. Về hoạt động kinh doanh:

- Tiếp tục duy trì và phát triển các mảng hoạt động chính của Công ty trong thời gian qua. Chú trọng nâng cao chất lượng sản phẩm cung ứng trên thị trường nhằm đáp ứng yêu cầu của khách hàng trong và ngoài nước;
- Tiếp tục phát triển các cơ hội kinh doanh thương mại trên nguyên tắc đảm bảo an toàn vốn trên cơ sở nguồn tín dụng được Ngân hàng cung cấp nhằm giúp mang lại nguồn thu và góp phần duy trì hoạt động của Công ty.
- Kiện toàn nhân sự bộ phận kinh doanh tiếp thị để đẩy mạnh công tác tiếp thị - bán hàng tại dự án Sea Links, dự án Khu chung cư An Phú giai đoạn 2.
- Đẩy mạnh triển khai các hoạt động do Công ty làm chủ đầu tư; hoàn tất xây dựng và bàn giao cho khách hàng dự án Khu căn hộ An Phú giai đoạn 2 gồm 268 căn hộ tại số 961 Hậu Giang, Quận 6; đẩy mạnh công tác xây dựng Dự án An Phú Tiên Phong (quận Tân Phú) để kịp tiến độ hoàn thành trong năm 2015.
- Triển khai và đẩy mạnh triển khai việc quản lý và khai thác các Dự án mà Công ty tham gia với vai trò là nhà tư vấn phát triển Dự án như: Dự án cao ốc căn hộ 15 tầng Elegant (Quận 10); Dự án Cao ốc Văn phòng Savico Lý Tự Trọng (Quận 1); Dự án Khu công nghiệp Việt Phát (1.214 ha tại Long An); Dự án Khu công nghiệp Nam Thuận...
- Tận dụng tốt các cơ hội khi điều kiện thị trường thuận lợi để tìm kiếm mức lợi nhuận tốt nhất cho Công ty.

b. Về Công tác tài chính

- Xây dựng kế hoạch tài chính năm 2015. Kiểm soát, cân đối tốt các khoản thu – chi, đảm bảo kế hoạch tài chính năm và thực hiện các giải pháp về cơ cấu nợ, giảm chi phí quản lý và chi phí sản xuất.

- Thực hiện tốt chế độ kế toán, báo cáo kịp thời phục vụ công tác quản trị, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và quản lý tốt công tác tài chính kế toán các đơn vị trực thuộc.
- Tăng cường huy động nguồn vốn từ các cổ đông nhằm giảm áp lực nguồn vốn vay đồng thời sử dụng hợp lý nguồn vốn đã được huy động và quản lý chặt chẽ nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn.

c. Về Công tác tổ chức hành chính**Công tác nhân sự**

- Thường xuyên tổng hợp, phân tích, đánh giá thực trạng nguồn nhân lực để có kế hoạch tuyển dụng, bố trí, luân chuyển, đào tạo lao động hợp lý phù hợp với trình độ chuyên môn, tay nghề và yêu cầu chức danh công việc. Từ đó phát huy tối đa năng lực của từng cá nhân, góp phần xây dựng Công ty ngày càng phát triển.
- Tiếp tục hoàn thiện cơ chế quản lý lao động tạo khung pháp lý để điều hành sản xuất kinh doanh, xây dựng ban hành quy chế hoạt động của công ty; xây dựng quy trình làm việc từ Công ty đến các đơn vị trực thuộc; sửa đổi, bổ sung một số quy định, quy chế để phù hợp với đặc điểm tình hình sản xuất tạo điều kiện cho công tác quản lý, điều hành, sản xuất kinh doanh đi vào thống nhất.
- Thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo quy định của pháp luật.

Công tác quản lý hành chính

- Thực hiện quy trình xử lý, quản lý văn bản chặt chẽ khoa học. Quản lý, mua sắm các vật tư, thiết bị văn phòng đảm bảo hoạt động của Công ty thuận lợi, tiết kiệm, tránh lãng phí.
- Phát động các đợt thi đua khen thưởng, phát huy sáng kiến, cải tiến kỹ thuật, thực hành tiết kiệm, tạo không khí thi đua sôi nổi, phấn khởi, nhiệt tình trong công việc được giao của CB-CNV.
- Ứng dụng CNTT trong quản lý hành chính, tạo thói quen làm việc qua internet bằng thư điện tử cho các phòng ban Công ty cũng như các đơn vị sản xuất nhằm tiết kiệm chi phí hành chính. Thường xuyên cập nhật thông tin mới, hình ảnh, thông báo... của Công ty thông qua hệ thống Website nâng cao chất lượng, nội dung đa dạng, giao diện đẹp để quảng bá hình ảnh công ty

6. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn

Không có.

7. Các thông tin, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu thoái vốn

Không có.

V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
2. Mệnh giá: 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái vốn: 9.157.247 cổ phiếu (Chiếm tỷ lệ 7,52% tổng số cổ phiếu đang lưu hành)
4. Tỷ lệ cổ phần đăng ký thoái vốn/số cổ phần đang sở hữu: 100%
5. Giá khởi điểm đấu giá:

Giá khởi điểm đấu giá là: 10.524 đồng/cổ phần

Giá khởi điểm đấu giá được thông qua tại Quyết định số 4624 - QĐ/TW ngày 22/04/2015 của Chánh Văn Phòng Trung Ương Đảng về việc phê duyệt giá khởi điểm để chào bán cổ phần của Công ty TNHH MTV An Phú tại CTCP An Phú.

6. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 2014:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Giá trị
1	Tổng Tài sản (1)	Đồng	1.771.073.607.291
2	Tổng Nợ (2)	Đồng	494.365.762.743
3	Tài sản vô hình (3)	Đồng	30.499.760.344
4	Giá trị sổ sách (4=1-2-3)	Đồng	1.246.208.084.204
5	Số cổ phần đang lưu hành (5)	Cổ phần	121.730.209
6	Giá trị sổ sách một cổ phần (6= 4/5)	Đồng/cổ phần	10.237

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014 của CTCP An Phú

Theo tính toán như trên, giá trị sổ sách mỗi cổ phần của CTCP An Phú theo BCTC tại thời điểm 31/12/2014 là 10.237 đồng/cổ phần. Hiện tại, cổ phiếu của Công ty chưa thực hiện đăng ký giao dịch trên thị trường tập trung nên chưa có giá thị trường để làm cơ sở tham chiếu.

Ngoài ra, theo Chứng thư thẩm định giá doanh nghiệp số 199/2014/BC.DVĐG-AASC.KT7 ngày 29/12/2014 do Công ty thực hiện, giá trị mỗi cổ phần của AN PHÚ theo phương pháp tài sản tại ngày 31/12/2014 là 10.523,44 đồng/cổ phần

Căn cứ nhu cầu huy động vốn của Công ty đồng thời đảm bảo tuân thủ quy định về thoái vốn nhà nước và sự thành công của đợt chào bán, Chủ sở hữu của Công ty TNHH MTV An Phú đã thông qua việc bán đấu giá cổ phiếu CTCP An Phú với giá khởi điểm 10.524 đồng/cổ phần.

7. Phương thức thoái vốn

- Hình thức thoái vốn: Bán đấu giá rộng rãi ra công chúng.

Bán đấu giá 9.157.247 cổ phần của Công ty TNHH MTV An Phú tại CTCP An Phú.

Phương thức thoái vốn thực hiện theo Quy chế bán đấu giá cổ phần của CTCP An Phú do



Công ty TNHH MTV An Phú nắm giữ.

- Số cổ phần đấu giá ra công chúng còn dư sẽ do MTV An Phú quyết định phương án xử lý.

8. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần: Sở giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh

9. Thời gian thực hiện thoái vốn

Thời gian thực hiện thoái vốn được thực hiện sau khi UBCKNN có Công văn thông báo nhận hồ sơ công bố thông tin về việc thoái vốn nhà nước. Thời gian phân phối dự kiến trong Quý II/2015.

Lịch trình thực hiện thoái vốn cho nhà đầu tư dự kiến như sau:

STT	Trình tự thủ tục	Thời gian dự kiến	
		Từ ngày	Đến ngày
1.	Công ty TNHH MTV An Phú nhận được Công văn thông báo nhận được hồ sơ công bố thông tin về việc thoái vốn do UBCKNN cấp.	D	
2.	Công bố thông tin về đợt thoái vốn	D+1	D+7
3.			
4.	Nhận đăng ký và tiền cọc của các nhà đầu tư; nhập và phát phiếu đấu giá cho nhà đầu tư	D+8	D+35
5.	Công bố kết quả đăng ký đấu giá	D+37	
6.	Tổ chức đấu giá	D+38	
7.	Thông báo kết quả đấu giá	D+38	D+39
8.	Gửi kết quả đấu giá cho các nơi có liên quan	D+38	D+40
9.	Hoàn trả tiền cọc cho nhà đầu tư không trúng đấu	D+38	D+43
10.	Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp tiền mua cổ phần	D+38	D+48
11.	Chuyển giao cổ phiếu cho nhà đầu tư	Từ D+58	

Lịch trình thực hiện thoái vốn sẽ được công bố chính thức khi Công ty nhận được Thông báo nhận hồ sơ công bố thông tin về việc thoái vốn nhà nước của UBCKNN.

10. Thời gian đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn, số lượng, phương thức thanh toán, chuyển giao cổ phiếu, quyền lợi người mua cổ phiếu, số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu được quy định cụ thể tại Quy chế bán đấu giá do Ban đấu giá ban hành.

11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ Công ty không có giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài.

Theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ thì nhà đầu tư nước ngoài mua bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam

được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng.

Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài tại AN PHÚ đến thời điểm hiện nay là: 0%.

Số lượng cổ phiếu nhà đầu tư nước ngoài được phép đăng ký mua tối đa trong đợt thoái vốn lần này không quá 49% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CTCP An Phú, tương đương 9.157.247 cổ phiếu trong tổng số lượng cổ phiếu đăng ký thoái vốn.

12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Tất cả các cổ phiếu thoái vốn đợt này đều được tự do chuyển nhượng.

13. Các loại thuế có liên quan

Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng...phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ.

14. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản theo thông tin chi tiết dưới đây:

- Chủ tài khoản: Công ty TNHH MTV An Phú
- Số tài khoản: 10201 00012 17643
- Tại: Ngân hàng Viettinbank – Chi nhánh Thủ Thiêm

VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN

Mục đích của việc chào bán cổ phiếu Công ty cổ phần An Phú đợt này nhằm cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu của Nhà nước do Công ty TNHH MTV An Phú quản lý nhằm nâng cao tính tự chủ cho Công ty, trên cơ sở đó giúp Công ty có điều kiện để tập trung đầu tư vào các dự án trọng điểm khác theo yêu cầu hoạt động kinh doanh trong giai đoạn hiện nay. Việc chào bán cổ phần của Công ty TNHH MTV An Phú tại Công ty cổ phần An Phú lần này chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký.

Số tiền thu được sau đợt thoái vốn sẽ được sử dụng theo các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý tài chính của doanh nghiệp nhà nước.

VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOÁI VỐN

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Hội sở

Địa chỉ: Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon, 141 Nguyễn Du, Q.1, TP. HCM

Điện thoại: 84.8.6299 2006 - Fax: 84.8 6291 7986

Website: www.vdsc.com.vn - Email: vdsc@vdsc.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: 2C Thái Phiên, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: 84.4.6288 2006 - Fax: 84.4.6288 2008

Chi nhánh Nha Trang:

Địa chỉ: 50 Bis Yersin, TP. Nha Trang, Khánh Hòa

Điện thoại: 84.58.3820 006 - Fax: 84.58.3820 008

Chi nhánh Cần Thơ:

Địa chỉ: 08 Phan Đình Phùng, TP. Cần Thơ

Điện thoại: 84.71.381 7578 - Fax: 84.71.382 1916

2. Tổ chức kiểm toán

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

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: 84.64 3820 5944 - Fax: 84.64) 3820 5942

VIII. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Chúng tôi, Công ty cổ phần An Phú đảm bảo các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

IX. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần của Công ty TNHH MTV An Phú tại Công ty cổ phần An Phú.
2. **Phụ lục III:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014 của CTCP An Phú;
3. **Phụ lục IV:** Quyết định số 4624 - QĐ/VPTW ngày 22/04/2015 của Chánh Văn Phòng Trung Ương Đảng về việc phê duyệt giá khởi điểm để chào bán cổ phần của Công ty TNHH MTV An Phú tại CTCP An Phú.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ...4... tháng ...6... năm ...2015

CHỮ KÝ

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THOẢI VỐN

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN AN PHÚ

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM VĂN CHIẾN

ĐẠI DIỆN CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ

TỔNG GIÁM ĐỐC



VÕ THANH HÙNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN HIẾU