

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH 09 THÁNG ĐẦU NĂM 2013**

**Đã được kiểm toán**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH 09 THÁNG ĐẦU NĂM 2013**

**Đã được kiểm toán**



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

Báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm 2013

---

## MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 – 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 – 38

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản An Phú (sau đây gọi tắt là Công ty) tiền thân là Công ty Cổ Phần Xây Lắp An Phú trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo 09 tháng đầu năm 2013 đã được kiểm toán.

### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản An Phú hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp **5900736627** do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Gia Lai cấp, đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 8 năm 2010.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi như sau:

- Lần thứ 1 ngày 27 tháng 10 năm 2010, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ.
- Lần thứ 2 ngày 21 tháng 01 năm 2013, chuẩn y việc thay đổi Giám đốc và người đại diện pháp luật.
- Lần thứ 3 ngày 28 tháng 03 năm 2013, chuẩn y việc đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Lần thứ 4 ngày 12 tháng 07 năm 2013, chuẩn y việc thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần xây lắp An Phú thành Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản An Phú, thay đổi Giám đốc và người đại diện pháp luật và thay đổi cổ đông sáng lập.
- Lần thứ 5 ngày 20 tháng 09 năm 2013, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ.

- **Vốn điều lệ :** **360.000.000.000 VND**

*Trong đó:*

<b>Thành viên góp vốn</b>	<b>Vốn góp</b>	<b>Tỷ lệ</b>
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai	359.700.000.000	99,92%
Ông Nguyễn Quốc Tuấn	150.000.000	0,04%
Bà Kiều Ngọc Hoa	150.000.000	0,04%
<b>Tổng cộng</b>	<b>360.000.000.000</b>	<b>100%</b>

- **Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : 15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai  
Điện thoại : (84-59) 222 5789  
Fax : (84-59) 222 5788  
Mã số thuế : **5 9 0 0 7 3 6 6 2 7**

- **Ngành, nghề kinh doanh**

- + Xây dựng công trình công nghiệp; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Thi công xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy (Phục vụ nội bộ); Thi công lắp đặt đường dây điện và trạm biến áp đến 35KW.
- + Xây dựng nhà các loại;
- + Xây dựng công trình đường bộ;
- + Mua bán máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Mua bán máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện;
- + Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- + Lắp đặt hệ thống điện;
- + Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- + Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- + Hoàn thiện công trình xây dựng;
- + Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông.
- **Hoạt động chính của Công ty trong năm**
  - + Xây dựng nhà các loại
  - + Xây dựng công trình công nghiệp.
  - + Mua bán vật liệu xây dựng và các hoạt động kinh doanh khác.

- **Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
- Ông Lê Hùng	Chủ tịch
- Ông Trà Văn Hàn	Phó Chủ tịch
- Bà Kiều Ngọc Hoa	Thành viên
- Ông Nguyễn Văn Tồn	Thành viên

**Ban Giám đốc**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày bãi nhiệm</u>
- Ông Nguyễn Ngọc Ân	Giám đốc		10/01/2013
- Ông Trà Văn Hàn	Giám đốc	10/01/2013	08/07/2013
- Ông Nguyễn Văn Tồn	Giám đốc	08/07/2013	
- Ông Lê Thanh Hòa	Kế toán trưởng		08/07/2013
- Bà Đoàn Thị Nguyên Thảo	Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	08/07/2013	

### **Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 09 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 09 tháng đầu năm 2013 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm Báo cáo này (từ trang 6 đến trang 38).

### **Sự kiện sau ngày 30 tháng 09 năm 2013**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 30 tháng 09 năm 2013 cho đến thời điểm lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã kiểm toán Báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm 2013, Vietland bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là Kiểm toán viên độc lập của Công ty.

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### **Công bố của Ban Giám đốc**

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 09 tháng đầu năm 2013, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Giám đốc



**NGUYỄN VĂN TÓN – Giám đốc**

Tỉnh Gia Lai, ngày 10 tháng 10 năm 2013

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**  
**VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH 09 THÁNG ĐẦU NĂM 2013**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản An Phú gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm 2013, được lập ngày 07 tháng 10 năm 2013, từ trang 06 đến trang 38 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Chúng tôi là đưa ra ý kiến về các Báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

**Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo hướng dẫn của các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý cho ý kiến của Kiểm toán viên.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến Chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất động sản An Phú tại ngày 30 tháng 09 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2013



**VÕ THẾ HOÀNG – Giám đốc điều hành**  
Số giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0484-2013-037-1

**VĂN NAM HẢI - Kiểm toán viên**  
Số giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0832-2013-037-1

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu Vietland



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

**MẪU B 01a-DN**

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Tại ngày 30/09/2013</b>	<b>Tại ngày 01/01/2013</b>
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.221.222.024.292</b>	<b>1.048.112.208.383</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>227.813.907.463</b>	<b>6.329.086.488</b>
Tiền	111		227.813.907.463	6.329.086.488
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>15.112.500.000</b>
Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	-	15.112.500.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>895.734.390.149</b>	<b>936.273.951.168</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	410.195.177.294	709.434.379.943
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	102.082.542.564	184.064.348.974
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	383.456.670.291	42.775.222.251
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>94.171.922.068</b>	<b>89.615.705.627</b>
Hàng tồn kho	141	V.6	94.171.922.068	89.615.705.627
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.501.804.612</b>	<b>780.965.100</b>
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.273.683.570	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.7	355.155.942	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	872.965.100	780.965.100
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>23.423.740.102</b>	<b>30.080.587.532</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.495.862.403</b>	<b>18.529.044.066</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	13.495.862.403	18.529.044.066
Nguyên giá	222		39.320.605.902	40.703.445.743
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.824.743.499)	(22.174.401.677)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.927.877.699</b>	<b>11.551.543.466</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	119.137.883	131.348.294
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	9.808.739.816	11.420.195.172
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.244.645.764.394</b>	<b>1.078.192.795.915</b>

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Thuyết minh Báo cáo tài chính



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

09 tháng đầu năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2013	Tại ngày 01/01/2013
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>730.936.701.722</b>	<b>775.752.608.899</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>730.936.701.722</b>	<b>775.624.201.349</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	123.000.000.000	298.763.743.446
2. Phải trả người bán	312	V.13	94.061.927.911	34.126.535.672
3. Người mua trả tiền trước	313	V.14	371.719.949.004	258.328.635.100
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	-	28.786.081.258
5. Phải trả người lao động	315	V.16	90.826.966	333.436.613
6. Chi phí phải trả	316	V.17	6.098.580.658	12.544.402.077
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	103.545.000.000	110.250.000.000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.19	33.136.378.612	33.136.378.612
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	(715.961.429)	(645.011.429)
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>128.407.550</b>
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	128.407.550
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>513.709.062.672</b>	<b>302.440.187.016</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>513.709.062.672</b>	<b>302.440.187.016</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		360.000.000.000	150.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		153.709.062.672	152.440.187.016
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.244.645.764.394</b>	<b>1.078.192.795.915</b>

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2013	Tại ngày 01/01/2013
Ngoại tệ các loại:			
Dollar Mỹ (USD)		123,02	131,15

Tỉnh Gia Lai, ngày 07 tháng 10 năm 2013

NGUYỄN VĂN TÓN

Giám đốc

LÊ THÀNH HÒA

Người lập biểu

ĐOÀN THỊ NGUYỄN THẢO

Kế toán trưởng

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Thuyết minh Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

09 tháng đầu năm 2013

Mẫu B 02a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	09 tháng đầu năm 2013	09 tháng đầu năm 2012
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		98.145.444.219	243.957.500.524
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2		419.300.056	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	97.726.144.163	243.957.500.524
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	85.531.017.261	213.868.027.570
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.195.126.902	30.089.472.954
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.208.389.281	1.520.252.856
7 Chi phí tài chính	22	VI.4	16.311.404.642	74.223.682.457
Trong đó: chi phí lãi vay	23		16.311.404.642	74.223.682.457
8 Chi phí bán hàng	24		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	2.172.805.451	3.319.111.874
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(80.693.910)	(45.933.068.521)
11 Thu nhập khác	31	VI.6	5.759.478.688	-
12 Chi phí khác	32	VI.7	2.798.453.766	783.171.574
13 Lợi nhuận khác	40		2.961.024.922	(783.171.574)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.880.331.012	(46.716.240.095)
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	-	-
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	1.611.455.356	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.268.875.656	(46.716.240.095)
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	81	(3.114)

Tỉnh Gia Lai, ngày 07 tháng 10 năm 2013

NGUYỄN VĂN TÓN  
Giám đốcLÊ THÀNH HÒA  
Người lập biểuĐOÀN THỊ NGUYỄN THẢO  
Kế toán trưởng

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Thuyết minh Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

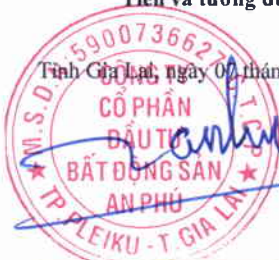
09 tháng đầu năm 2013

Mẫu B 03a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	09 tháng đầu năm 2013	09 tháng đầu năm 2012
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.880.331.012	(46.716.240.095)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			-	-
- Khấu hao tài sản cố định	02		4.332.809.999	4.429.220.598
- Các khoản dự phòng	03		-	1.772.259.300
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.058.369.702)	-
- Chi phí lãi vay	06		16.311.404.642	74.223.682.457
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		17.466.175.951	33.708.922.260
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		45.014.043.781	289.742.517.792
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(4.556.216.441)	(92.577.459.082)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		133.924.213.737	(12.833.093.058)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		12.210.411	1.434.348.539
- Tiền lãi vay đã trả	13		(17.223.079.686)	(74.223.682.457)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(3.676.157.780)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	(99.542.306)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		170.961.189.973	145.152.011.688
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		-	(18.370.000)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác			550.618.324	-
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		-	(74.112.500.000)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.112.500.000	79.000.000.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		624.256.124	-
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		16.287.374.448	4.869.130.000
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		210.000.000.000	-
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		102.879.000.000	822.025.658.446
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(278.642.743.446)	(974.425.628.455)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		34.236.256.554	(152.399.970.009)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		221.484.820.975	(2.378.828.321)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.329.086.488	8.496.052.928
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	227.813.907.463	6.117.224.607

Tỉnh Gia Lai, ngày 09 tháng 10 năm 2013

NGUYỄN VĂN TÓN  
Giám đốcLÊ THÀNH HÒA  
Người lập biểuĐOÀN THỊ NGUYỄN THẢO  
Kế toán trưởng

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Thuyết minh Báo cáo tài chính



# **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

# **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**MẪU B 09-DN**

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc kèm với Báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm 2013 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản An Phú (gọi tắt là “Công ty”).

## **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

- 1. Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
- 2. Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng và Thương mại
- 3. Ngành nghề kinh doanh** : Xây dựng nhà các loại, Xây dựng công trình công nghiệp;  
Xây dựng công trình đường bộ; Mua bán vật liệu xây dựng (đá Granite)  
Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;  
Mua bán thiết bị công nghiệp, khai khoáng, lâm nghiệp và xây dựng  
(thiết bị, phụ tùng, phục vụ chế biến đá Granite).

## **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm trước và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm sau hàng năm.

Kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2013 thuộc năm tài chính thứ tư của Công ty.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

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

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

Trong năm Công ty chỉ phát sinh nghiệp vụ tiền gửi ngân hàng bằng USD liên quan đến đồng tiền khác.

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### **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 Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

#### **2. Các thay đổi chính sách kế toán và áp dụng hướng dẫn kế toán mới**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

Ngày 25 tháng 04 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 45/2013/TT-BTC hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (gọi tắt là Thông tư 45). Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 06 năm 2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013.

Công ty đã áp dụng Thông tư 45 trong việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định từ năm 2013, Công ty đánh giá việc áp dụng Thông tư 45 này không ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính của Công ty.

Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam: Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"). Thông tư 210 có hiệu lực áp dụng kể từ năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2011.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh theo yêu cầu của Thông tư này tại các Thuyết minh VII.4.

#### **3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### **4. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

#### **2. Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

09 tháng đầu năm 2013

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 3. Công cụ tài chính

### Ghi nhận ban đầu

#### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tài sản ngắn hạn khác.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay và nợ ngắn hạn, khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản trả khác.

### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

## 4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi Ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 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 kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo.

## 5. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

## 6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho trong kỳ là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

09 tháng đầu năm 2013

## Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hàng tồn kho là nguyên vật liệu, hàng hóa được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

### 7. Tài sản cố định hữu hình

#### *Nguyên tắc đánh giá*

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản được ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào doanh thu hay chi phí trong năm.

#### *Phương pháp khấu hao áp dụng*

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính.

Tỷ lệ khấu hao hàng năm của các nhóm Tài sản cố định như sau:

<u>Nhóm Tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	07
Máy móc thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải	07 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	05 - 07

### 8. Các khoản đầu tư ngắn hạn

Các khoản đầu tư ngắn hạn là các khoản tiền gửi tiết kiệm ngân hàng, được ghi nhận theo giá gốc.

### 9. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ, dụng cụ các thiết bị hỗ trợ thi công cho các công trình xây dựng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng. Thời gian phân bổ từ 12 - 15 tháng.

### 10. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ. Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công.

### 11. Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### 12. Nguồn vốn kinh doanh và các quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty.

### 13. Ghi nhận doanh thu

#### Doanh thu bán hàng

Doanh thu của giao dịch về cung cấp hàng hóa được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về cung cấp hàng hóa liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp hàng hóa được xác định khi thỏa mãn tất cả năm điều kiện sau:

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

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về 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 tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### Doanh thu từ Hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về Hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

#### Doanh thu tài chính

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

09 tháng đầu năm 2013

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 14. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

### 15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### 16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ.

### 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

09 tháng đầu năm 2013

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty là 25%.

## 18. Nghiệp vụ các 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 có liên quan với Công ty được trình bày ở thuyết minh VII.2.

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

Đơn vị tính: VND

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/09/2013	Tại ngày 01/01/2013
Tiền mặt	373.852.412	379.262.696
Tiền gửi ngân hàng	227.440.055.051	5.949.823.792
Cộng	<b>227.813.907.463</b>	<b>6.329.086.488</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn	-	15.112.500.000
Cộng	<b>-</b>	<b>15.112.500.000</b>

Khoản đầu tư ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Sacombank được ghi theo nợ gốc, có kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 11%/năm.

### 3. Phải thu khách hàng

	Tại ngày 30/09/2013	Tại ngày 01/01/2013
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Mê Kông	181.115.193.894	230.615.193.894
Công ty CP Giai Việt	129.543.002.584	131.191.313.002
Công ty CP Xây Dựng Huỳnh Đệ	33.188.081.511	36.764.292.476
Công ty CP ĐTXD&PTN Hoàng Nguyên	25.347.120.604	215.838.666.802
Công ty TNHH MTV NVL Hoàng Thơ	18.549.323.918	18.549.323.918
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trúc Thịnh	17.823.469.813	17.823.469.813
Công ty CP Phú Hoàng Anh	1.023.544.001	3.056.915.439
Chi nhánh Nguyên vật liệu Hoàng Anh Gia Lai	944.926.289	944.926.289
Công ty CP SX XD DV Gia Bằng	520.153.250	520.153.250
Công ty TNHH Ngọc Nguyễn	560.796.660	560.796.660

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>Tại ngày 30/09/2013</b>	<b>Tại ngày 01/01/2013</b>
Công ty TNHH MTV Trung Đạt	10.522.000	10.522.000
Công ty TNHH An Tiến	906.865.774	4.106.865.774
Chi nhánh Cơ Khí Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai	237.022.407	5.111.166.563
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh	25.549.755	25.549.755
Chi nhánh tại TP.HCM Công ty CP Gõ Hoàng Anh Gia Lai	-	1.516.796.004
Công ty TNHH TVĐTXD Thanh Bình	-	42.798.428.200
Các khoản phải thu khách hàng khác	399.604.834	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>410.195.177.294</b>	<b>709.434.379.943</b>
<b>4. Trả trước người bán</b>		
Công ty CP Xây Dựng Huynh Đệ	63.067.390.000	51.667.390.000
Công ty CP ĐTXD&PTN Hoàng Nguyên	16.023.554.362	86.030.530.782
Công ty TNHH Hiệp Lợi Gia Lai	8.990.000.000	-
Công ty TNHH XD DV Nam Bờ Đông	6.623.757.553	7.311.518.301
Công ty TNHH MTV NVL Hoàng Thơ	-	34.892.466.492
Đoàn Nguyên Thịnh	900.000.000	900.000.000
Công ty TNHH Long Thịnh Hưng	714.310.064	714.310.064
Công ty TNHH Hoàng Trọng Sơn	600.000.000	600.000.000
Công ty Cổ Phần KT XD Thiên Ân	138.250.000	138.250.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	5.025.280.585	1.809.883.335
<b>Cộng</b>	<b>102.082.542.564</b>	<b>184.064.348.974</b>
<b>5. Các khoản phải thu khác</b>		
Công ty TNHH Long Thịnh	59.000.000	-
Công ty CP Đầu tư & Kinh doanh Địa ốc Đông Nam	102.766.666.667	-
Công ty CP XD Và PTN Hoàng Anh	280.358.448.206	42.579.981.716
Phải thu khác	272.555.418	195.240.535
<b>Cộng</b>	<b>383.456.670.291</b>	<b>42.775.222.251</b>
<b>6. Hàng tồn kho</b>		
Chi phí SX, KD dở dang	75.787.995.725	71.120.056.847
Hàng hoá	18.383.926.343	18.495.648.780
<b>Cộng</b>	<b>94.171.922.068</b>	<b>89.615.705.627</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****7. Thuế và các khoản phải thu nhà nước**

	<b>Tại ngày 30/09/2013</b>	<b>Tại ngày 01/01/2013</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	327.061.057	-
Thuế thu nhập cá nhân	28.094.885	-
<b>Cộng</b>	<b>355.155.942</b>	<b>-</b>

**8. Tài sản ngắn hạn khác****Tạm ứng**

Ông Huỳnh Công Trí	150.000.000	150.000.000
Bà Lê Thị Lan	3.000.000	3.000.000
Ông Nguyễn Duy Tân	2.035.000	2.035.000
Ông Nguyễn Ngọc Thạch	660.930.100	610.930.100
Ông Nguyễn Kim Huy	15.000.000	15.000.000
Ông Dương Thanh Tuấn	42.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>872.965.100</b>	<b>780.965.100</b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng TSCĐ hữu hình</b>
<b>I. Nguyên giá</b>					
1. Tại ngày 01/01/2013	150.312.800	36.084.952.127	3.118.571.428	1.349.609.388	40.703.445.743
2. Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
3. Giảm trong kỳ	-	299.459.841	1.083.380.000	-	1.382.839.841
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.083.380.000	-	1.083.380.000
- Giảm khác	-	299.459.841	-	-	299.459.841
4. Tại ngày 30/09/2013	<b>150.312.800</b>	<b>35.785.492.286</b>	<b>2.035.191.428</b>	<b>1.349.609.388</b>	<b>39.320.605.902</b>
<b>II. Hao mòn lũy kế</b>					
1. Tại ngày 01/01/2013	73.756.703	19.903.252.307	1.524.773.244	672.619.423	22.174.401.677
2. Tăng trong kỳ	16.151.242	4.258.467.584	27.080.559	31.110.614	4.332.809.999
- Trích khấu hao	16.151.242	4.258.467.584	27.080.559	31.110.614	4.332.809.999
3. Giảm trong kỳ	-	149.726.214	532.741.963	-	682.468.177
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	532.741.963	-	532.741.963
- Giảm khác	-	149.726.214	-	-	149.726.214
4. Tại ngày 30/09/2013	<b>89.907.945</b>	<b>24.011.993.677</b>	<b>1.019.111.840</b>	<b>703.730.037</b>	<b>25.824.743.499</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng TSCĐ hữu hình
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Tại ngày 01/01/2013	76.556.097	16.181.699.820	1.593.798.184	676.989.965	18.529.044.066
2. Tại ngày 30/09/2013	<b>60.404.855</b>	<b>11.773.498.609</b>	<b>1.016.079.588</b>	<b>645.879.351</b>	<b>13.495.862.403</b>

**10. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 01/01/2013	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào chi phí SXKD	Tại ngày 30/09/2013
Công trình Giai Việt	7.476.666	51.645.734	19.164.862	39.957.538
Công trình Thanh Bình	102.525.454	-	96.663.861	5.861.593
Văn phòng Công ty	21.346.174	75.583.798	40.114.223	56.815.749
Công trình Nam Sài Gòn	-	5.118.750	1.365.000	3.753.750
Công trình River View	-	17.385.345	4.636.092	12.749.253
<b>Cộng</b>	<b>131.348.294</b>	<b>149.733.627</b>	<b>161.944.038</b>	<b>119.137.883</b>

**11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Khoản thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại do khoản chênh lệch tạm thời từ khoản chi phí hoạt động trong năm.

Chênh lệch tạm thời được khấu trừ trong kỳ	(6.445.821.423)	23.359.748.972
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại kỳ này	(1.611.455.356)	5.839.937.243
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại năm trước chuyển sang	11.420.195.172	5.580.257.929
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>9.808.739.816</b>	<b>11.420.195.172</b>

**12. Vay và nợ ngắn hạn**

Đối tượng	Số đầu kỳ	Vay trong kỳ	Trả nợ vay trong kỳ	Số cuối kỳ
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN – CN Gia Lai	176.183.716.789	95.000.000.000	148.183.716.789	123.000.000.000
Ngân hàng TMCP VN Thương Tín – CN Hồ Chí Minh	82.600.000.000	7.879.000.000	90.479.000.000	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN – CN Gia Định	39.980.026.657	-	39.980.026.657	-
<b>Cộng</b>	<b>298.763.743.446</b>	<b>102.879.000.000</b>	<b>278.642.743.446</b>	<b>123.000.000.000</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

#### **Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai** theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 165/13/NHNT ngày 25 tháng 06 năm 2013. Các điều khoản cụ thể:

Hạn mức	:	200.000.000.000 VND
Số dư nợ 30/09/2013:		123.000.000.000 VND
Thời hạn vay	:	12 tháng kể từ thời điểm rút vốn.
Mục đích vay	:	Thanh toán chi phí thi công xây dựng công trình, căn hộ, chung cư cao cấp, cung cấp lắp hệ thống thiết bị ....
Lãi suất	:	Xác định ghi trên giấy nhận nợ tại thời điểm rút vốn.
Đảm bảo tiền vay	:	Bằng tài sản và khả năng tài chính của công ty CP Hoàng Anh Gia Lai theo Chứng thư bảo lãnh số 0813/HAGL.BL-BDS.AB ngày 15 tháng 08 năm 2013. Cụ thể, phạm vi bảo lãnh: 200.000.000.000 đồng và toàn bộ các khoản lãi, khoản phạt, phí khác phát sinh; thời hạn bảo lãnh: có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi công ty CP Xây Lắp An Phú trả hết nợ.

**Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh** theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số PHGL.DN02071211 ngày 7 tháng 12 năm 2011 và kế ước nhận nợ. Các điều khoản cụ thể:

Hạn mức	:	150.000.000.000 VND
Số dư nợ 30/09/2013:		0 VND
Thời hạn vay	:	06 tháng kể từ thời điểm rút vốn.
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động xây dựng các công trình nhà ở và công trình công nghiệp.
Lãi suất	:	Xác định ghi trên giấy nhận nợ tại thời điểm rút vốn.

**Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định** theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 350/2011/HĐ ngày 29 tháng 12 năm 2011. Các điều khoản cụ thể:

Hạn mức	:	40.000.000.000 VND
Số dư nợ 30/09/2013:		0 VND
Thời hạn vay	:	12 tháng kể từ thời điểm rút vốn.
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn phục vụ kinh doanh.
Lãi suất	:	Xác định ghi trên giấy nhận nợ tại thời điểm rút vốn.
Tài sản đảm bảo	:	Tín chấp

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****13. Phải trả người bán**

	<b>Tại ngày 30/09/2013</b>	<b>Tại ngày 01/01/2013</b>
Công ty TNHH MTV NVL Hoàng Thơ	74.081.424.757	-
CN Nguyên Vật Liệu HAGL	2.710.969.950	-
Công ty Cổ phần Chiến Thắng	154.280.000	-
Công ty TNHH Thang Máy Thái Bình	9.858.282.550	4.552.286.238
Công ty CP Gỗ Hoàng Anh Gia Lai	5.437.906.416	4.085.879.966
Công ty TNHH TM XD Thành Hòa	838.497.221	838.497.221
Công ty CP XD & PT Nhà Hoàng Anh	421.351.564	131.378.910
Công ty TNHH XD&TM Hữu Lộc	155.806.000	155.806.000
Công ty TNHH UNI-EASTERN (VIỆT NAM)	122.552.654	122.552.654
Công ty TNHH TB PCCC Huy Hoàng	-	10.502.536.000
Công ty CP Đầu Tư Sơn Tùng	-	8.556.245.900
CN tại Tp.HCM - Công ty CP Gỗ HAGL	-	1.376.723.194
Các nhà cung cấp khác	280.856.799	3.804.629.589
<b>Cộng</b>	<b>94.061.927.911</b>	<b>34.126.535.672</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

BQLDA ĐT XD công trình trụ sở làm việc UBND Tỉnh	41.395.740.000	-
Công ty TNHH TVĐTXD Thanh Bình	71.995.573.904	-
Công ty CP XD TM DV Phúc Bảo Minh	258.328.635.100	258.328.635.100
<b>Cộng</b>	<b>371.719.949.004</b>	<b>258.328.635.100</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

09 tháng đầu năm 2013

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Stt	Chỉ tiêu	Tại ngày 01/01/2013	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	Tại ngày 30/09/2013
I	<b>Thuế</b>	<b>28.786.081.258</b>	<b>3.893.140.115</b>	<b>33.034.377.315</b>	<b>(355.155.942)</b>
1.	Thuế GTGT hàng bán nội địa	25.433.850.056	3.628.395.476	29.062.245.532	-
2.	Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	3.349.096.723	-	3.676.157.780	(327.061.057)
3.	Các loại thuế khác	3.134.479	264.744.639	295.974.003	(28.094.885)
	- Thuế thu nhập cá nhân (*)	3.134.479	263.244.639	294.474.003	(28.094.885)
	- Thuế môn bài	-	1.500.000	1.500.000	-
II	<b>Các khoản phải nộp khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>28.786.081.258</b>	<b>3.893.140.115</b>	<b>33.034.377.315</b>	<b>(355.155.942)</b>

*Ghi chú: (\*)* Trình bày trên chỉ tiêu thuế và các khoản phải thu nhà nước

- Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

– Thuế suất áp dụng : 10%

- Thuế thu nhập doanh nghiệp**

(Xem thuyết minh VI.8)

Quyết toán thuế TNDN của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế địa phương. Việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại hình hoạt động khác nhau, có thể được giải thích bằng 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.

- Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp thuế theo qui định.

#### 16. Phải trả công nhân viên

	Tại ngày 30/09/2013	Tại ngày 01/01/2013
Phải trả công nhân viên	90.826.966	333.436.613
<b>Cộng</b>	<b>90.826.966</b>	<b>333.436.613</b>

#### 17. Chi phí phải trả

Chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công	5.844.719.383	11.378.865.758
Công trình An Tiến	4.915.136.675	10.006.551.153
Công trình Giai Việt	929.582.708	1.372.314.605
Chi phí lãi vay còn phải trả	253.861.275	1.165.536.319
<b>Cộng</b>	<b>6.098.580.658</b>	<b>12.544.402.077</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****18. Phải trả phải nộp khác**

	<b>Tại ngày 30/09/2013</b>	<b>Tại ngày 01/01/2013</b>
Cổ tức còn phải trả cho cổ đông	110.000.000	110.000.000.000
- Công ty CP XD & PT Nhà Hoàng Anh	-	109.780.000.000
- Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai	-	110.000.000
- Ông Nguyễn Quốc Tuấn	110.000.000	110.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	103.435.000.000	250.000.000
- Công ty CP Phú Hoàng Anh	250.000.000	250.000.000
- Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai	103.185.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>103.545.000.000</b>	<b>110.250.000.000</b>

**19. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Chi phí bảo hành Công trình Giai Việt	33.136.378.612	33.136.378.612
<b>Cộng</b>	<b>33.136.378.612</b>	<b>33.136.378.612</b>

**20. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	<b>Tại ngày 01/01/2013</b>	<b>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</b>	<b>Chi trong kỳ</b>	<b>Tại ngày 30/09/2013</b>
Quỹ khen thưởng	(418.784.125)	-	(60.950.000)	(479.734.125)
Quỹ phúc lợi	(226.227.304)	-	(10.000.000)	(236.227.304)
<b>Cộng</b>	<b>(645.011.429)</b>	<b>-</b>	<b>(70.950.000)</b>	<b>(715.961.429)</b>

**21. Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
<b>Tại ngày 01/01/2012</b>	150.000.000.000	146.442.247.411	296.442.247.411
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	5.997.939.605	5.997.939.605
Tăng khác	-	-	-
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-
Lỗ trong năm trước	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>152.440.187.016</b>	<b>302.440.187.016</b>
<b>Tại ngày 01/01/2013</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>152.440.187.016</b>	<b>302.440.187.016</b>
Tăng vốn trong kỳ	210.000.000.000	-	210.000.000.000
Lãi trong kỳ	-	1.268.875.656	1.268.875.656
Tăng khác	-	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-
Lỗ trong kỳ này	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
<b>Tại ngày 30/09/2013</b>	<b>360.000.000.000</b>	<b>153.709.062.672</b>	<b>513.709.062.672</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu thuần**

	<b>09 tháng đầu năm 2013</b>	<b>09 tháng đầu năm 2012</b>
Doanh thu hạng mục CT đã hoàn thành	45.360.620.941	127.130.095.790
Doanh thu bán hàng hóa	52.784.823.278	116.827.404.734
Các khoản giảm trừ doanh thu	419.300.056	-
<i>Hàng bán trả lại</i>	<i>419.300.056</i>	-
<b>Cộng</b>	<b>97.726.144.163</b>	<b>243.957.500.524</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn của hàng hóa đã bán	49.858.237.588	104.917.306.581
Giá vốn của hoạt động xây dựng	35.672.779.673	108.950.720.989
<b>Cộng</b>	<b>85.531.017.261</b>	<b>213.868.027.570</b>

**3. Doanh thu tài chính**

Lãi tiền gửi	624.256.124	1.520.252.856
Lãi cho vay	5.584.133.157	-
<b>Cộng</b>	<b>6.208.389.281</b>	<b>1.520.252.856</b>

**4. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay	16.311.404.642	74.223.682.457
<b>Cộng</b>	<b>16.311.404.642</b>	<b>74.223.682.457</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nhân viên quản lý	1.217.094.144	2.085.685.944
Chi phí vật liệu quản lý	59.370.861	16.401.215
Chi phí đồ dùng văn phòng	33.912.840	6.152.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	53.903.397	117.922.347
Thuế, phí và lệ phí	1.500.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	593.306.974	-
Chi phí bằng tiền khác	213.717.235	1.089.950.368
<b>Cộng</b>	<b>2.172.805.451</b>	<b>3.319.111.874</b>

**6. Thu nhập khác**

Thu từ hoạt động thanh lý TSCĐ	550.618.324	-
Thu nhập khác	5.208.860.364	-
<b>Cộng</b>	<b>5.759.478.688</b>	-

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****7. Chi phí khác**

	<b>09 tháng đầu năm 2013</b>	<b>09 tháng đầu năm 2012</b>
Chi phí thanh lý tài sản cố định	550.638.037	-
Chi phí khác	2.247.815.729	783.171.574
<b>Cộng</b>	<b>2.798.453.766</b>	<b>783.171.574</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.880.331.012</b>	
Các chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.246.781.045	
Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế khác	-	
+ Chi phí xây dựng công trình trích trước	-	
+ Dự phòng phải trả chi phí bảo hành công trình	-	
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ giảm	(6.445.821.423)	
+ Chi phí xây dựng công trình trích trước	(6.445.821.423)	
+ Dự phòng phải trả chi phí bảo hành công trình	-	
Hoàn nhập chi phí chưa tính thuế	-	
<b>Tổng thu nhập chịu thuế TNDN</b>	<b>(1.318.709.366)</b>	
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN năm hiện hành	-	
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chênh lệch tạm thời chưa phải chịu thuế trong kỳ hiện hành	6.445.821.423	
Chênh lệch tạm thời chưa phải chịu thuế năm trước chuyển sang	1.038.717.256	
<b>Cộng chênh lệch tạm thời chưa chịu thuế</b>	<b>7.484.538.679</b>	
Thuế suất thuế TNDN	25%	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.871.134.670	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại đã ghi năm trước	(259.679.314)	
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>1.611.455.356</b>	

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>09 tháng đầu năm 2013</b>	<b>09 tháng đầu năm 2012</b>
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.268.875.656</b>	<b>(46.716.240.095)</b>
Các điều chỉnh để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>1.268.875.656</b>	<b>(46.716.240.095)</b>
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (*)	15.575.342	15.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>81</b>	<b>(3.114)</b>
(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	15.000.000	15.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	575.342	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b>15.575.342</b>	<b>15.000.000</b>

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

Chi phí nhân viên	9.721.729.785	7.059.832.305
Chi phí nguyên vật liệu	20.379.111.731	138.544.902.952
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	154.336.017	1.676.144.904
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.331.775.326	4.429.220.598
Thuế, phí và lệ phí	1.500.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.452.407.765	68.453.028.391
Chi phí bằng tiền khác	7.783.839.095	1.109.883.270
<b>Cộng</b>	<b>92.824.699.719</b>	<b>221.276.012.420</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Thuê hoạt động****Hợp đồng đi thuê**

	<b>09 tháng đầu năm 2013</b>	<b>09 tháng đầu năm 2012</b>
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ	263.611.504	261.758.816

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	<b>Tại ngày 30/09/2013</b>	<b>Tại ngày 01/01/2013</b>
Trong vòng một năm	306.000.000	306.000.000
Năm thứ hai	306.000.000	306.000.000
<b>Cộng</b>	<b>612.000.000</b>	<b>612.000.000</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

09 tháng đầu năm 2013

#### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện:

Tổng số tiền thuê 85 m2 văn phòng tại Tòa nhà Văn phòng Hoàng Anh Safomec, số 7/1 đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP.HCM. Theo hợp đồng thuê đất số 089/12 được ký với thời hạn 2 năm tính từ ngày 01 tháng 07 năm 2012 với giá thuê 306.000.000 VND /năm.

## 2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

### Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

#### Bên liên quan

Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai  
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh  
Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh  
Công ty Cổ phần Nhà Hoàng Nguyên  
Công ty TNHH An Tiến  
Công ty Cổ phần dịch vụ quản lý Bất động sản Hoàng Anh  
Công ty TNHH MTV nguyên vật liệu Hoàng Thơ  
Chi nhánh Nguyên vật liệu Hoàng Anh Gia Lai  
Chi nhánh Nhà máy Cơ Khí Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai  
Công ty CP Dịch vụ Hoàng Anh Viễn Đông  
Công ty CP Gỗ HAGL\_CN TPHCM  
Công ty CP Gỗ HAGL  
Công ty TNHH Tư vấn ĐT XD Thanh Bình  
Công ty CP DV- KD & XD Phúc Bảo Minh  
Cty TNHH MTV Kinh Doanh XNK Hoàng Anh Gia Lai  
Công ty TNHH TM DV Minh Tuấn  
Cty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Đông Nam  
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mê Kông  
Ông Nguyễn Quốc Tuấn  
Bà Kiều Ngọc Hoa

#### Mối quan hệ

Công ty mẹ  
Công ty cùng tập đoàn  
Công ty cùng tập đoàn  
Công ty cùng tập đoàn  
Công ty cùng tập đoàn  
Công ty cùng tập đoàn  
Công ty cùng tập đoàn  
Chi nhánh Công ty cùng tập đoàn  
Chi nhánh Công ty cùng tập đoàn  
Công ty cùng tập đoàn  
Công ty cùng tập đoàn  
Công ty cùng tập đoàn  
Công ty cùng tập đoàn  
Công ty cùng tập đoàn  
Công ty cùng tập đoàn  
Công ty cùng tập đoàn  
Bên liên quan khác  
Nhà đầu tư  
Nhà đầu tư

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	09 tháng đầu năm 2013	09 tháng đầu năm 2012
<b>Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai</b>		
Mượn tiền	122.722.700.000	1.403.000.002
Trả tiền mượn	19.797.700.000	28.747.330.169
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh</b>		

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>09 tháng đầu năm 2013</b>	<b>09 tháng đầu năm 2012</b>
Chi phí thuê Văn phòng	289.972.654	259.058.816
Cho mượn tiền	618.000.000.000	761.938.804.471
Lãi cho mượn tiền	2.758.466.490	-
Thu tiền cho mượn	273.200.000.000	551.723.044.700
<b>Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh</b>		
Bán vật tư & Hạng mục công trình	116.628.562	5.300.388.933
Thu tiền bán vật tư & Hạng mục công trình	2.150.000.000	31.500.000.000
<b>Công ty Cổ phần Nhà Hoàng Nguyên</b>		
Hạng mục công trình xây dựng	-	-
Hoàn ứng tiền thi công	70.000.000.000	-
Bán vật tư	40.907.812.985	44.302.326.771
Thu tiền bán hàng và hạng mục công trình	231.399.359.183	69.622.000.000
Nhân công (nhà thầu phụ)	6.976.420	2.369.469.218
<b>Công ty TNHH An Tiến</b>		
Thu tiền bán hàng & Nghiệm thu HMCT	3.200.000.000	61.856.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mê Kông</b>		
Thu tiền nghiệm thu HMCT	49.500.000.000	270.400.000.000
<b>Công ty Cổ phần dịch vụ quản lý Bất động sản Hoàng Anh</b>		
Thanh toán tiền vật tư	957.769.977	9.893.133.700
<b>Công ty TNHH MTV nguyên vật liệu Hoàng Thơ</b>		
Mua vật tư & chuyển trả tạm ứng	205.758.211.190	623.886.067.093
Thanh toán tiền vật tư và tạm ứng	96.784.319.941	527.663.920.000
<b>Chi nhánh Nguyên vật liệu Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai</b>		
Mua vật tư	14.395.642.581	-
Thanh toán tiền vật tư	11.684.672.631	-
<b>Chi nhánh Nhà máy Cơ Khí Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai</b>		
Thu tiền bán hàng	4.874.144.156	5.391.840.977
<b>Công ty CP Dịch vụ Hoàng Anh Viễn Đông</b>		
Bán vật tư	6.502.273	-
Thu tiền bán vật tư	6.502.273	-

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>09 tháng đầu năm 2013</b>	<b>09 tháng đầu năm 2012</b>
<b>Công ty CP DV- KD &amp; XD Phúc Bảo Minh</b>		
Hạng mục công trình xây dựng	-	29.237.375.200
Ứng trước tiền nghiệm thu HMCT	-	300.000.000.000
<b>Công ty CP Gỗ Hoàng Anh Gia Lai - CN TPHCM</b>		
Thanh toán tiền vật tư	1.376.723.194	-
Thu tiền bán vật tư	1.516.796.003	-
<b>Công ty CP Gỗ Hoàng Anh Gia Lai</b>		
Mua vật tư	1.352.026.450	6.528.346.636
<b>Công ty TNHH Tư vấn ĐT XD Thanh Bình</b>		
Thu tiền nghiệm thu HMCT và bán vật tư	42.797.960.425	-
Bán vật tư	467.775	-
Ứng trước tiền nghiệm thu HMCT	71.995.573.904	-
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Huynh đệ</b>		
Bán vật tư	59.460.906.640	48.279.173.262
Thu tiền bán vật tư	63.037.117.605	49.975.475.649
<b>Cty TNHH MTV Kinh Doanh XNK Hoàng Anh Gia Lai</b>		
Bán TSCĐ	605.680.156	-
Thu tiền bán TSCĐ	605.680.156	-
<b>Công ty TNHH TM DV Minh Tuấn</b>		
Bán vật tư	1.291.227.586	-
Thu tiền bán vật tư	891.622.753	-
<b>Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Đông Nam</b>		
Cho vay	100.000.000.000	-
Lãi phải thu	2.766.666.667	-
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013, Công ty có công nợ với các bên liên quan khác như sau:		
	<b>Tại ngày 30/09/2013</b>	<b>Tại ngày 01/01/2013</b>
<b>Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai</b>		
Cổ tức còn phải trả	-	110.000.000
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh</b>		
Phải trả tiền mua hàng	421.351.564	131.378.910

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>Tại ngày 30/09/2013</b>	<b>Tại ngày 01/01/2013</b>
Phải thu tiền mượn	280.358.448.206	42.579.981.716
<b>Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh</b>		
Thu tiền bán hàng	1.023.544.001	3.056.915.439
<b>Công ty Cổ phần Nhà Hoàng Nguyên</b>		
Thu tiền bán hàng	25.347.120.604	215.838.666.802
Ứng trước tiền mua hàng	16.023.554.362	86.030.530.782
<b>Công ty TNHH An Tiến</b>		
Thu tiền bán hàng	906.865.774	4.106.865.774
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mê Kông</b>		
Thu tiền bán hàng	181.115.193.894	230.615.193.894
<b>Công ty Cổ phần dịch vụ quản lý Bất động sản Hoàng Anh</b>		
Phải trả tiền mua hàng	2	957.769.977
<b>Công ty TNHH MTV nguyên vật liệu Hoàng Thơ</b>		
Thu tiền bán hàng	148.162.849.514	39.188.958.265
<b>Chi nhánh Nguyên vật liệu Hoàng Anh Gia Lai</b>		
Thu tiền bán hàng	944.926.289	944.926.289
Phải trả tiền mua hàng	2.710.969.950	-
<b>Chi nhánh Nhà máy Cơ Khí Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai</b>		
Thu tiền bán hàng	237.022.407	5.111.166.655
<b>Công ty CP DV- KD &amp; XD Phúc Bảo Minh</b>		
Ứng trước tiền công trình	258.328.635.100	258.328.635.100
<b>Công ty CP Gỗ Hoàng Anh Gia Lai - CN TPHCM</b>		
Thu tiền bán hàng	-	1.516.796.003
Phải trả tiền mua hàng	2.728.749.644	1.376.723.194
<b>Công ty CP Gỗ Hoàng Anh Gia Lai</b>		
Phải trả tiền mua hàng	5.437.906.416	4.085.879.966
<b>Công ty TNHH Tư vấn ĐT XD Thanh Bình</b>		
Thu tiền bán hàng	-	42.798.428.200
Ứng trước tiền vật tư	71.995.573.904	-
<b>Công ty TNHH TM DV Minh Tuấn</b>		
Thu tiền bán hàng	399.604.833	-

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

09 tháng đầu năm 2013

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Tại ngày 30/09/2013</u>	<u>Tại ngày 01/01/2013</u>
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Huỳnh đệ</b>		
Thu tiền bán hàng	<u>33.188.081.511</u>	<u>36.764.292.476</u>
<b>Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Đông Nam</b>		
Phải thu tiền cho vay và lãi	<u>102.766.666.667</u>	<u>-</u>
<b>Ông Nguyễn Quốc Tuấn</b>		
Cổ tức còn phải trả	<u>110.000.000</u>	<u>110.000.000</u>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

09 tháng đầu năm 2013

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### 3. Thông tin bộ phận

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

#### ***Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh***

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 2 bộ phận hoạt động: Bộ phận xây lắp và Bộ phận bán hàng hóa. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 2 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 3 bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận xây dựng: Xây dựng công trình theo hợp đồng;
- Bộ phận bán hàng hóa: Buôn bán vật tư công trình;
- Bộ phận khác: Đầu tư ngắn hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản thu nhập khác.

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phú Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

Thông tin về tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau

	Xây dựng	Bán hàng hóa	Bộ phận khác	Cộng
<b>Tại ngày 30/09/2013</b>				
<b>Tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	1.146.564.364.400	97.370.327.262	-	1.243.934.691.662
Tài sản không phân bổ	-	-	711.072.732	711.072.732
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.146.564.364.400</b>	<b>97.370.327.262</b>	<b>711.072.732</b>	<b>1.244.645.764.394</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	731.231.311.587	-	-	731.231.311.587
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	(294.609.865)	(294.609.865)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>731.231.311.587</b>	<b>-</b>	<b>(294.609.865)</b>	<b>730.936.701.722</b>
<b>Tại ngày 01/01/2013</b>				
<b>Tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	887.458.772.440	175.404.936.766	-	1.062.863.709.206
Tài sản không phân bổ	-	-	15.329.086.709	15.329.086.709
<b>Tổng tài sản</b>	<b>887.458.772.440</b>	<b>175.404.936.766</b>	<b>15.329.086.709</b>	<b>1.078.192.795.915</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	762.467.543.915	13.785.200.941	-	776.252.744.856
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	(500.135.957)	(500.135.957)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>762.467.543.915</b>	<b>-</b>	<b>(500.135.957)</b>	<b>775.752.608.899</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phú Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

09 tháng đầu năm 2013

Thông tin về kết quả hoạt động kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Xây dựng	Bán hàng hóa	Bộ phận khác	Cộng
<b>09 tháng đầu năm 2013</b>				
Doanh thu bộ phận	45.360.620.941	52.365.523.222	-	97.726.144.163
Chi phí hoạt động phân bổ	(36.682.065.681)	(51.021.757.031)	-	(87.703.822.712)
Lãi vay xây dựng công trình	(16.311.404.642)	-	-	(16.311.404.642)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(7.632.849.382)</b>	<b>1.343.766.191</b>	-	<b>(6.289.083.191)</b>
Doanh thu tài chính	-	-	6.208.389.281	6.208.389.281
Lãi khác	1.374.380.397	1.586.644.525	-	2.961.024.922
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(6.258.468.985)</b>	<b>2.930.410.716</b>	<b>6.208.389.281</b>	<b>2.880.331.012</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.611.455.356)	-	-	(1.611.455.356)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>(7.869.924.341)</b>	<b>2.930.410.716</b>	<b>6.208.389.281</b>	<b>1.268.875.656</b>
<b>09 tháng đầu năm 2012</b>				
Doanh thu bộ phận	127.130.095.790	116.827.404.734	-	243.957.500.524
Chi phí hoạt động phân bổ	(106.646.948.054)	(110.540.191.390)	-	(217.187.139.444)
Lãi vay xây dựng công trình	(74.223.682.457)	-	-	(74.223.682.457)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(53.740.534.721)</b>	<b>6.287.213.344</b>	-	<b>(47.453.321.377)</b>
Doanh thu tài chính	-	-	1.520.252.856	1.520.252.856
Lãi khác	(408.123.042)	(375.048.532)	-	(783.171.574)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(54.148.657.763)</b>	<b>5.912.164.812</b>	<b>1.520.252.856</b>	<b>(46.716.240.095)</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>(54.148.657.763)</b>	<b>5.912.164.812</b>	<b>1.520.252.856</b>	<b>(46.716.240.095)</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

09 tháng đầu năm 2013

## 4. Công cụ tài chính

### Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các thành viên thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần và phần vốn thuộc sở hữu của các thành viên (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

### Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

### Các loại công cụ tài chính

	Giá trị sổ sách	
	Tại ngày 30/09/2013	Tại ngày 01/01/2013
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	227.813.907.463	6.329.086.488
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	15.112.500.000
Phải thu khách hàng	410.195.177.294	709.434.379.943
Các khoản phải thu khác	383.456.670.291	42.775.222.251
<b>Cộng</b>	<b>1.021.465.755.048</b>	<b>773.651.188.682</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ ngắn hạn	123.000.000.000	298.763.743.446
Phải trả người bán	94.061.927.911	34.126.535.672
Chi phí phải trả	6.098.580.658	12.544.402.077
Các khoản phải trả phải nộp khác ngắn hạn	103.545.000.000	110.250.000.000
<b>Cộng</b>	<b>326.705.508.569</b>	<b>455.684.681.195</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro ngoại tệ (rủi ro tỷ giá), rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

### Rủi ro thị trường

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

### Quản lý rủi ro ngoại tệ (rủi ro tỷ giá)

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

9 tháng đầu năm 2013

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

### **Quản lý rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản cho vay và các khoản vay.

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát hành từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

### **Quản lý rủi ro về giá khác**

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

Do hoạt động kinh doanh bất động sản bị đóng băng, Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công trình và mua bán nguyên vật liệu nên có khả năng bị ảnh hưởng. Tuy nhiên, Công ty không trực tiếp đầu tư bất động sản để bán mà chỉ xây dựng cho các Công ty khác và bán nguyên vật liệu xây dựng cho hầu hết các Công ty trong cùng tập đoàn nên không bị ảnh hưởng bởi các biến động của thị trường đến giá trị nguyên vật liệu tồn kho.

### **Rủi ro tín dụng**

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

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

### **Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

### **Tiền gửi ngân hàng**

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

### **Các khoản cho mượn tiền**

Công ty cho Công ty mẹ mượn tiền. Công ty đánh giá các khoản cho mượn tiền này đều trong hạn và không bị suy giảm vì liên quan đến các đơn vị có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

### **Rủi ro thanh khoản**

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

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

9 tháng đầu năm 2013

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Từ 1 đến 5			
	Dưới 1 năm	năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 30/09/2013</b>				
Vay và nợ ngắn hạn	123.000.000.000	-	-	123.000.000.000
Phải trả người bán	94.061.927.911	-	-	94.061.927.911
Chi phí phải trả	6.098.580.658	-	-	6.098.580.658
Các khoản phải trả phải nộp khác ngắn hạn	103.545.000.000	-	-	103.545.000.000
<b>Cộng</b>	<b>326.705.508.569</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>326.705.508.569</b>

### Số đầu năm

Vay và nợ ngắn hạn	298.763.743.446	-	-	298.763.743.446
Phải trả người bán	34.126.535.672	-	-	34.126.535.672
Chi phí phải trả	12.544.402.077	-	-	12.544.402.077
Các khoản phải trả phải nộp khác ngắn hạn	110.250.000.000	-	-	110.250.000.000
<b>Cộng</b>	<b>455.684.681.195</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>455.684.681.195</b>

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán chủ yếu ở nghĩa vụ thanh toán ngắn hạn. Ban Giám đốc tin rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính, Công ty hiện đang được tài trợ nguồn vốn lưu động bằng các khoản vay ngắn hạn từ Công ty mẹ và các Công ty cùng tập đoàn và các khoản vay ngắn hạn từ các Ngân hàng trong nước.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Từ 1 đến 5			
	Dưới 1 năm	năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 30/09/2013</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	227.813.907.463	-	-	227.813.907.463
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Phải thu khách hàng	410.195.177.294	-	-	410.195.177.294
Các khoản phải thu khác	383.456.670.291	-	-	383.456.670.291
<b>Cộng</b>	<b>1.021.465.755.048</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.021.465.755.048</b>

### Tại ngày 01/01/2013

Tiền và các khoản tương đương tiền	6.329.086.488	-	-	6.329.086.488
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	15.112.500.000	-	-	15.112.500.000
Phải thu khách hàng	709.434.379.943	-	-	709.434.379.943
Các khoản phải thu khác	42.775.222.251	-	-	42.775.222.251
<b>Cộng</b>	<b>773.651.188.682</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>773.651.188.682</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

9 tháng đầu năm 2013

### 5. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Giám đốc khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 30 tháng 09 năm 2013 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.

### 6. Thông tin so sánh

Số liệu đầu năm của Báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm 2013 được lấy từ Báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt.

Tỉnh Gia Lai, ngày 07 tháng 10 năm 2013



**NGUYỄN VĂN TÓN**  
Giám đốc

**LÊ THÀNH HÒA**  
Người lập biểu

**ĐOÀN THỊ NGUYỄN THẢO**  
Kế toán trưởng