

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 – 36

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 tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán của Công ty.

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 các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi như sau:

- Lần thứ 1 ngày 16 tháng 12 năm 2011, chuẩn y việc đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- 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:

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

- **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.

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)

- + 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;
- + 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 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm Báo cáo này (từ trang 6 đến trang 36).

Sự kiện sau ngày 31 tháng 12 năm 2012

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, Vietland bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là Kiểm toán viên độc lập của Công ty.

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:

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)

- 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 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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.

Thay mặt Ban Giám đốc



NGUYỄN VĂN TÓN – Giám đốc

Tỉnh Gia Lai, ngày 30 tháng 09 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012
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 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất động sản An Phú gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 27 tháng 09 năm 2013, từ trang 07 đến trang 35 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 31 tháng 12 năm 2012, 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 30 tháng 09 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU B 01a-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.048.112.208.383	1.241.830.064.348
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.329.086.488	8.496.052.928
Tiền	111		6.329.086.488	8.496.052.928
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		15.112.500.000	20.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	15.112.500.000	20.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		936.273.951.168	1.052.018.984.823
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	709.434.379.943	695.965.015.631
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	184.064.348.974	290.725.111.068
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	42.775.222.251	65.328.858.124
IV. Hàng tồn kho	140		89.615.705.627	158.623.770.484
Hàng tồn kho	141	V.6	89.615.705.627	158.623.770.484
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.7	780.965.100	2.691.256.113
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	1.870.498.014
2. Tài sản ngắn hạn khác	158		780.965.100	820.758.099
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		30.080.587.532	31.838.007.761
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		18.529.044.066	24.416.715.584
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	18.529.044.066	24.416.715.584
Nguyên giá	222		40.703.445.743	40.685.075.743
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.174.401.677)	(16.268.360.159)
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		11.551.543.466	7.421.292.177
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	131.348.294	1.841.034.248
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.10	11.420.195.172	5.580.257.929
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.078.192.795.915	1.273.668.072.109

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		775.752.608.899	977.225.824.698
I. Nợ ngắn hạn	310		775.624.201.349	977.097.417.148
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	298.763.743.446	531.337.713.455
2. Phải trả người bán	312	V.12	34.126.535.672	20.961.618.821
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	258.328.635.100	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	28.786.081.258	25.403.121.604
5. Phải trả người lao động	315	V.15	333.436.613	-
6. Chi phí phải trả	316	V.16	12.544.402.077	26.581.411.503
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.17	110.250.000.000	349.208.089.938
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.18	33.136.378.612	23.924.703.646
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	(645.011.429)	(319.241.819)
II. Nợ dài hạn	330		128.407.550	128.407.550
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.20	128.407.550	128.407.550
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		302.440.187.016	296.442.247.411
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	302.440.187.016	296.442.247.411
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		152.440.187.016	146.442.247.411
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.078.192.795.915	1.273.668.072.109

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:			
Dollar Mỹ (USD)		123,02	131,15

Tỉnh Gia Lai, ngày 27 tháng 09 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

(Có so sánh số liệu năm 2011)

Mẫu B 02a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		677.100.962.358	592.815.037.930
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2		663.043.705	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	676.437.918.653	592.815.037.930
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	535.999.531.120	434.599.660.222
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		140.438.387.533	158.215.377.708
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.907.643.396	1.688.757.057
7 Chi phí tài chính	22	VI.4	118.939.411.381	56.668.742.528
Trong đó: chi phí lãi vay	23		118.939.411.381	56.668.742.528
8 Chi phí bán hàng	24		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	4.920.344.779	3.720.610.587
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.486.274.769	99.514.781.650
11 Thu nhập khác	31	VI.6	-	5.216.291.063
12 Chi phí khác	32	VI.7	971.237.994	834.699.204
13 Lợi nhuận khác	40		(971.237.994)	4.381.591.859
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17.515.036.775	103.896.373.509
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	17.357.034.413	22.232.301.098
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	(5.839.937.243)	3.950.467.080
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.997.939.605	77.713.605.331
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		400	5.273

Tỉnh Gia Lai, ngày 27 tháng 09 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

(Có so sánh số liệu năm 2011)

Mẫu B 03a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17.515.036.775	103.896.373.509
2. Điều chỉnh cho các khoản:			-	-
- Khấu hao tài sản cố định	02		5.906.041.518	5.660.382.330
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.907.643.396)	(1.688.757.057)
- Chi phí lãi vay	06		118.939.411.381	56.668.742.528
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		140.452.846.278	164.536.741.310
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		112.141.157.035	(469.429.449.285)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		69.008.064.857	(119.021.655.043)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		57.798.978.930	73.045.272.111
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		1.709.685.954	1.068.680.667
- Tiền lãi vay đã trả	13		(122.034.254.845)	(52.408.362.741)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(35.120.478.426)	(70.077.267.354)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(325.769.610)	(248.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		223.630.230.173	(472.534.440.335)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn	21		(18.370.000)	(1.866.652.489)
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(74.112.500.000)	(41.000.000.000)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		79.000.000.000	21.000.000.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.907.643.396	1.688.757.057
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		6.776.773.396	(20.177.895.432)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31			119.350.000.000
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		851.125.658.446	818.759.469.455
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.083.699.628.455)	(437.421.756.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(232.573.970.009)	500.687.713.455
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(2.166.966.440)	7.975.377.688
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		8.496.052.928	99.590.317
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	6.329.086.488	507.161.419

Tỉnh Gia Lai, ngày 27 tháng 09 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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 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, phụ 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.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là năm tài chính thứ ba 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

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:

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 203/2009/QĐ-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 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. 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 phân 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).

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

15. 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, ngoài 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.

16. 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.

17. Nguyên tắc chi nhận chi phí

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

18. 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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

thăng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi tăng vào vốn chủ sở hữu.

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%.

19. 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 VIII.

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	379.262.696	386.354.092
Tiền gửi ngân hàng	5.949.823.792	8.109.698.836
Tổng cộng	6.329.086.488	8.496.052.928

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn	15.112.500.000	20.000.000.000
Cộng	15.112.500.000	20.000.000.000

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

Công ty CP XD & Phát triển Nhà Hoàng Anh	25.549.755	-
Công ty TNHH MTV NVL Hoàng Thơ	18.549.323.918	-
Công ty Cổ phần Giai Việt	131.191.313.002	-
Công ty TNHH Tư Vấn ĐT XD Thanh Bình	42.798.428.200	-
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
Công ty TNHH MTV Trung Đạt	10.522.000	10.522.000
Công ty CP XD Huỳnh Đệ	36.764.292.479	26.818.133.457
Công ty Trúc Thịnh	17.823.469.815	77.309.398.363
Công ty CP Phú Hoàng Anh	3.056.915.439	28.798.449.253

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Nhà Hoàng Nguyên	215.838.666.810	64.405.182.298
Công ty TNHH An Tiến	4.106.865.774	2.007.347.203
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Mê Kông	230.615.193.894	483.361.912.981
CN Nguyên vật liệu Hoàng Anh Gia Lai	944.926.289	5.428.463.769
CN Cơ khí Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai	5.111.166.655	3.194.527.424
CN tại TP.HCM - Công ty CP Gõ Hoàng Anh Gia Lai	1.516.796.003	77.212.130
CN Công ty CP Hoàng Anh Quy Nhơn	-	3.472.916.843
Cộng	709.434.379.943	695.965.015.631
4. Trả trước người bán		
Công ty CP ĐT XD & PT Nhà Hoàng Nguyên	86.030.530.782	-
Công ty CP Huỳnh Đệ	51.667.390.000	36.018.893.042
Công ty TNHH MTV NVL Hoàng Thơ	34.892.466.491	173.450.572.578
Công ty TNHH Nam Bờ Đông	7.311.518.301	7.311.518.301
Công ty CP DVQL Bất động sản Hoàng Anh	-	32.567.545.023
Công ty TNHH thang máy Thái Bình	-	31.938.476.869
Các khoản trả trước cho người bán khác	4.162.443.400	9.438.105.255
Cộng	184.064.348.974	290.725.111.068
5. Các khoản phải thu khác		
Công ty CP XD & Phát triển Nhà Hoàng Anh	42.194.631.716	64.776.955.300
Phải thu khác	580.590.535	551.902.824
Cộng	42.775.222.251	65.328.858.124
6. Hàng tồn kho		
Nguyên liệu, vật liệu	-	185.456.483
Chi phí SX, KD dở dang	71.120.056.847	122.279.002.154
Hàng hoá	18.495.648.780	36.159.311.847
Cộng	89.615.705.627	158.623.770.484
7. Tài sản ngắn hạn khác		
Thuế GTGT được khấu trừ (*)	-	1.870.498.014
Tạm ứng công nhân viên	780.965.100	820.758.099
Ông Nguyễn Kim Huy	15.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Thạch	610.930.100	610.930.100
Ông Huỳnh Công Trí	150.000.000	150.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Bà Lê Thanh Thảo</i>	-	30.529.000
<i>Các đối tượng khác</i>	5.035.000	29.298.999
Cộng	780.965.100	2.691.256.113

Ghi chú (*): Thuế GTGT đề nghị được hoàn trong kỳ theo Quyết định hoàn thuế số 01/QĐ-CCT ngày 3/01/2012 của Cục Thuế Tỉnh Gia Lai.

8. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng TSCĐ hữu hình
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	150.312.800	36.066.582.127	3.118.571.428	1.349.609.388	40.685.075.743
2. Tăng trong năm	-	-	-	18.370.000	18.370.000
- <i>Do mua sắm</i>	-	-	-	18.370.000	18.370.000
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	150.312.800	36.066.582.127	3.118.571.428	1.367.979.388	40.703.445.743
II. Hao mòn lũy kế					
1. Số đầu năm	52.283.446	14.621.838.113	1.079.263.040	514.975.560	16.268.360.159
2. Tăng trong năm	21.473.257	5.281.414.194	445.510.204	157.643.863	5.906.041.518
- <i>Trích khấu hao</i>	21.473.257	5.281.414.194	445.510.204	157.643.863	5.906.041.518
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	73.756.703	19.903.252.307	1.524.773.244	672.619.423	22.174.401.677
III. Giá trị còn lại					
1. Số đầu năm	98.029.354	21.444.744.014	2.039.308.388	834.633.828	24.416.715.584
2. Số cuối năm	76.556.097	16.163.329.820	1.593.798.184	695.359.965	18.529.044.066

9. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	KC vào chi phí SXKD trong năm	Số cuối năm
Công trình Giai Việt	1.175.902.522	-	1.168.425.856	7.476.666
Công trình An Tiến	634.805.487	-	634.805.487	-
Công trình River View	1.245.638	-	1.245.638	-
Công trình Phú Hoàng Anh	-	18.650.000	18.650.000	-
Văn phòng Công ty	1.153.936	45.741.818	25.549.580	21.346.174
Công trình Incomex	27.926.665	-	27.926.665	-

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Tăng trong năm	KC vào chi phí SXKD trong năm	Số cuối năm
Công trình Thanh Bình	-	177.404.547	74.879.093	102.525.454
Cộng	1.841.034.248	241.796.365	1.951.482.319	131.348.294

10. 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 năm	23.359.748.972	22.321.031.716
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại năm nay	5.839.937.243	5.580.257.929
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại năm trước chuyển sang	5.580.257.929	-
Số cuối năm	11.420.195.172	5.580.257.929

11. Vay và nợ ngắn hạn

Đối tượng	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ vay trong năm	Số cuối năm
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN – CN Gia Lai	107.543.390.000	262.376.116.789	193.735.790.000	176.183.716.789
Ngân hàng TMCP VN Thương Tín – CN Hồ Chí Minh	150.000.000.000	286.600.000.000	354.000.000.000	82.600.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN – CN Gia Định	40.000.000.000	39.980.026.657	40.000.000.000	39.980.026.657
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – CN Sài Gòn	233.794.323.455	262.169.515.000	495.963.838.455	-
Cộng	531.337.713.455	851.125.658.446	1.083.699.628.455	298.763.743.446

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 123/12/NHNT ngày 01 tháng 06 năm 2012. Các điều khoản cụ thể:

Hạn mức	:	200.000.000.000 VND
Số dư nợ 31/12/2012:	:	176.183.716.789 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 001/2012/HAGL.BL ngày 28 tháng 05 năm 2012. 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 khế ước nhận nợ. Các điều khoản cụ thể:

Hạn mức : 150.000.000.000 VND
Số dư nợ 31/12/2012: 82.600.000.000 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.
Đảm bảo tiền vay : Bất động sản là 223 căn hộ thuộc 2 Block A2 và B1 của dự án khu nhà ở Chung cư cao tầng Giai Việt – Chánh Hưng tọa lạc tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số thứ 87 - Bộ Địa chính phường 5, quận 8 (theo tài liệu), địa chỉ thửa đất: Phường 5, Quận 8, TP HCM thuộc sở hữu của Công ty CP Giai Việt. Tổng giá trị tài sản ước tính là 360.220.000.000 Đồng theo hợp đồng thế chấp tài sản số PHGL.HĐTC.01061211/BS-01 ngày 13 tháng 01 năm 2012.

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 31/12/2012: 39.980.026.657 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

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1216700321 ngày 15 tháng 06 năm 2012. Các điều khoản cụ thể:

Hạn mức : 16.300.000.000 VND
Số dư nợ 31/12/2012: 0 VND

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thời hạn vay	:	05 ngày 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	:	Khoản nợ vay được bảo lãnh bởi tài khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn thuộc sở hữu hợp pháp của công ty CP Xây Lắp An Phú theo hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 01/LD1216700321 ngày 15 tháng 06 năm 2012.

12. Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH TB PCCC Huy Hoàng	10.502.536.000	-
Công ty CP Đầu tư Sơn Tùng	8.556.245.900	-
Công ty TNHH thang máy Thái Bình	4.552.286.238	-
Công ty CP Gỗ Hoàng Anh Gia Lai - CN tại TP.HCM	1.376.723.194	-
Công ty CP DVQL Bất động sản Hoàng Anh	957.769.977	-
Công ty CP Gỗ Hoàng Anh Gia Lai	4.085.879.966	598.399.208
Công ty TNHH TM XD Thiên Bảo (Vinkems)	259.040.100	911.439.427
Công ty TNHH TM XD Thành Hòa	838.497.221	838.497.221
Công ty CP ĐT TM SMC	-	8.901.017.936
Công ty TNHH XD SX TM Tài Nguyên	-	1.027.406.300
Công ty TNHH Kinh doanh Á Việt	-	1.043.493.455
Công ty TNHH XD TM & DV Lê Trần	-	702.816.642
Các nhà cung cấp khác	2.997.557.076	6.938.548.632
Cộng	34.126.535.672	20.961.618.821

13. Người mua trả tiền trước

Công ty Cổ Phần TM XD DV Phúc Bảo Minh	258.328.635.100	-
Cộng	258.328.635.100	-

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

Stt	Chỉ tiêu	Số còn phải nộp đầu năm	Phải nộp	Đã nộp	Số còn phải nộp cuối năm
I	Thuế	25.403.121.604	85.532.200.925	82.149.241.271	28.786.081.258
1.	Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.265.409.628	67.710.096.362	46.541.655.934	25.433.850.056
2.	Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.112.540.736	17.357.034.413	35.120.478.426	3.349.096.723
3.	Các loại thuế khác	25.171.240	465.070.150	487.106.911	3.134.479
	- Thuế TNCN	25.171.240	462.070.150	484.106.911	3.134.479
	- Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
II	Các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
	Tổng cộng	25.403.121.604	85.532.200.925	82.149.241.271	28.786.081.258

- 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.6)

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.

15. Phải trả công nhân viên

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả công nhân viên	333.436.613	-
Cộng	333.436.613	-

16. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả nhà thầu	11.378.865.758	22.321.031.720
Chi phí lãi vay còn phải trả	1.165.536.319	4.260.379.783
Cộng	12.544.402.077	26.581.411.503

17. Phải trả phải nộp khác

Cổ tức còn phải trả cho cổ đông	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh	250.000.000	250.000.000
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai	-	28.742.330.167
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh	-	210.215.759.771
Cộng	110.250.000.000	349.208.089.938

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**18. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo hành Công trình Giai Việt	33.136.378.612	23.924.703.646
Cộng	33.136.378.612	23.924.703.646

19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(319.241.819)	-	(325.769.610)	(645.011.429)
Cộng	(319.241.819)	-	(325.769.610)	(645.011.429)

20. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Số đầu năm	128.407.550	115.064.750
Trích bổ sung trong năm	-	13.342.800
Số cuối năm	128.407.550	128.407.550

21. Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	30.650.000.000	68.728.642.080	99.378.642.080
Tăng vốn trong năm trước	119.350.000.000	-	119.350.000.000
Lãi trong năm trước		77.713.605.331	77.713.605.331
Tăng khác	-	-	-
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-
Lỗ trong năm trước	-	-	-
Số cuối năm trước	150.000.000.000	146.442.247.411	296.442.247.411
Số dư đầu năm nay	150.000.000.000	146.442.247.411	296.442.247.411
Tăng vốn trong năm	-	-	-
Lãi trong năm		5.997.939.605	5.997.939.605
Tăng khác	-	-	-
Giảm vốn trong năm	-	-	-
Lỗ trong năm nay	-	-	-
Số cuối năm nay	150.000.000.000	152.440.187.016	302.440.187.016

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu thuần**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	189.822.365.781	87.666.554.149
Doanh thu hoạt động xây dựng	487.278.596.577	505.148.483.781
Các khoản giảm trừ doanh thu:	(663.043.705)	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	<i>(663.043.705)</i>	-
Doanh thu thuần	676.437.918.653	592.815.037.930

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	172.527.096.052	79.336.684.292
Giá vốn của hoạt động xây dựng	363.472.435.068	355.262.975.930
Cộng	535.999.531.120	434.599.660.222

3. Doanh thu tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	1.907.643.396	1.688.757.057
Cộng	1.907.643.396	1.688.757.057

4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay	118.939.411.381	56.668.742.528
Cộng	118.939.411.381	56.668.742.528

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên	2.947.292.173	2.115.663.632
Chi phí vật liệu quản lý	25.549.580	7.209.199
Chi phí đồ dùng văn phòng	8.742.909	15.563.514
Chi phí khấu hao TSCĐ	157.643.850	152.553.226
Thuế phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí bằng tiền khác	1.778.116.267	1.426.621.016
Cộng	4.920.344.779	3.720.610.587

6. Thu nhập khác

Thu hoàn nhập các khoản dự phòng	-	5.216.291.063
Cộng	-	5.216.291.063

7. Chi phí khác

Các khoản chi phí nộp phạt, thuế bị truy thu	971.237.994	834.699.204
Cộng	971.237.994	834.699.204

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.515.036.775	103.896.373.509
Các chi phí không hợp lý, hợp lệ	971.237.994	834.699.204
Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế khác	33.136.378.612	22.321.031.716
+ Chi phí xây dựng công trình trích trước	-	22.321.031.716
+ Dự phòng phải trả chi phí bảo hành công trình	33.136.378.612	-
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ giảm	(9.776.629.639)	(38.122.900.037)
+ Chi phí xây dựng công trình trích trước	(9.776.629.639)	(23.203.408.915)

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
+ Dự phòng phải trả chi phí bảo hành công trình	-	(14.919.491.122)
Hoàn nhập chi phí chưa tính thuế	(4.260.379.783)	
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	37.585.643.958	88.929.204.392
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.396.410.919	22.232.301.098
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN năm hiện hành	7.960.623.494	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	17.357.034.413	22.232.301.098
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chênh lệch tạm thời chưa phải chịu thuế trong kỳ hiện hành	(23.359.748.972)	15.801.868.321
Chênh lệch tạm thời chưa phải chịu thuế năm trước chuyển sang	(22.321.031.716)	(38.122.900.037)
Cộng chênh lệch tạm thời chưa chịu thuế	(45.680.780.688)	(22.321.031.716)
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(11.420.195.172)	(5.580.257.929)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại đã ghi năm trước	(5.580.257.929)	9.530.725.009
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	(5.839.937.243)	3.950.467.080
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.997.939.605	77.713.605.331
Các điều chỉnh để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	5.997.939.605	77.713.605.331
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (*)	15.000.000	14.738.151
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	400	5.273
(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	14.738.151	3.065.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	261.849	11.673.151
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	15.000.000	14.738.151
11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nhân viên	71.133.335.112	124.754.914.724
Chi phí nguyên vật liệu	148.128.018.433	324.391.875.099
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.934.675.648	5.105.893.976
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.906.041.518	5.355.062.496

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	226.449.753.320	79.336.684.292
Chi phí bằng tiền khác	47.122.814.201	9.282.107.835
Cộng	<u>500.677.638.232</u>	<u>548.229.538.422</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thuê hoạt động

Hợp đồng đi thuê

Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm

<u>355.238.320</u>	<u>341.061.000</u>
--------------------	--------------------

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:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trong vòng một năm	306.000.000	298.350.000
Năm thứ hai	306.000.000	306.000.000,0
Cộng	<u>612.000.000</u>	<u>604.350.000</u>

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. Hợp đồng thuê đất số 060/10 được ký với thời hạn 2 năm tính từ ngày 01 tháng 07 năm 2010 với giá thuê 290.700.000 VND /năm và 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 Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai
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
Chi nhánh Nhà máy Cơ Khí
Công ty CP DV- KD & XD Phúc Bảo Minh
Công ty CP Gỗ HAGL_CN TPHCM

Mối quan hệ

Công ty mẹ
Công ty đầu tư
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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bên liên quan

Công ty CP Gổ HAGL
Công ty TNHH Tư vấn ĐT XD Thanh Bình
Công ty Cổ phần Xây dựng Huỳnh Đệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mê Kông
Nguyễn Quốc Tuấn

Mối quan hệ

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh		
Bán vật tư	25.549.755	202.985.450.000
Trả tiền hàng	-	230.741.876.557
Chi phí thuê Văn phòng	383.051.150	-
Trả tiền thuê Văn phòng	282.523.074	-
Mượn tiền	551.723.044.700	210.215.759.771
Trả tiền mượn	761.938.804.471	-
Cho mượn tiền	391.903.976.388	239.378.710.600
Thu tiền cho mượn	414.486.299.972	174.601.755.300
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai		
Mượn tiền	4.403.000.002	79.234.765.237
Trả tiền mượn	33.145.330.169	154.000.000.000
Bán vật tư	2.770.878.253	-
Thu tiền bán hàng	2.770.878.253	-
Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh		
Bán vật tư & Hạng mục công trình	5.758.466.186	28.978.914.253
Thu tiền bán vật tư	31.500.000.000	180.465.000
Mượn tiền	250.000.000	-
Công ty Cổ phần Nhà Hoàng Nguyên		
Hạng mục công trình xây dựng	149.313.885.936	60.446.166.000
Bán vật tư	80.379.903.772	25.221.016.298
Thu tiền bán hàng	78.260.305.245	21.262.000.000
Mua vật tư	-	103.096.145.297
Thanh toán tiền vật tư	-	111.957.971.248
Nhân công (nhà thầu phụ)	12.869.469.218	-
Thanh toán tiền nhân công & cho K/hàng tạm ứng trước tiền nhân công	98.900.000.000	-
Công ty TNHH An Tiến		
Hạng mục công trình xây dựng	44.755.412.746	184.517.190.000
Bán vật tư	18.200.105.826	2.007.347.203
Thu tiền bán hàng & Nghiệm thu HMCT	61.856.000.000	524.309.770.771
Cho mượn tiền	-	210.215.759.771
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mê Kông		
Hạng mục công trình xây dựng	59.335.650.000	296.760.277.876

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Khoản nợ cho mượn	19.925.000.000	243.100.000.000
Thu tiền nghiệm thu HMCT	312.082.369.087	162.534.572.691
Thu tiền cho mượn	19.925.000.000	243.100.000.000
Công ty Cổ phần dịch vụ quản lý Bất động sản Hoàng Anh		
Mua vật tư	43.418.448.700	91.128.755.574
Thanh toán tiền vật tư	9.893.133.700	130.516.927.247
Công ty TNHH MTV nguyên vật liệu Hoàng Thơ		
Mua vật tư	695.721.005.573	114.795.873.524
Thanh toán tiền vật tư	557.162.899.486	288.246.446.102
Bán vật tư	18.549.323.918	-
Chi nhánh Nguyên vật liệu Hoàng Anh Gia Lai		
Bán vật tư	2.749.722.344	-
Thu tiền bán hàng	7.233.259.824	5.428.463.769
Chi nhánh Nhà máy Cơ Khí Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai		
Bán vật tư	7.308.480.208	-
Thu tiền bán hàng	5.391.840.977	3.194.527.424
Công ty CP DV- KD & XD Phúc Bảo Minh		
Hạng mục công trình xây dựng	41.671.364.900	-
Ứng trước tiền nghiệm thu HMCT	300.000.000.000	-
Công ty CP Gổ Hoàng Anh Gia Lai - CN TPHCM		
Bán vật tư	1.439.583.873	-
Mua vật tư	1.376.723.194	-
Thu tiền bán vật tư	-	77.212.130
Công ty CP Gổ Hoàng Anh Gia Lai		
Mua vật tư	10.015.827.394	3.256.364.692
Thanh toán tiền vật tư	6.528.346.636	2.925.152.844
Công ty TNHH Tư vấn ĐT XD Thanh Bình		
Hạng mục công trình xây dựng	42.798.428.200	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Huỳnh Đệ		
Mua vật tư	-	30.183.060.914
Thanh toán tiền vật tư	-	72.234.294.292
Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh		
Thu tiền bán hàng	25.549.755	-
Phải trả tiền mua hàng	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 Phú Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả tiền thuê văn phòng	100.528.076	-
Phải thu tiền cho mượn	42.194.631.716	64.776.955.300
Phải trả tiền mượn	-	210.215.759.771
Cổ tức còn phải trả	109.780.000.000	109.780.000.000
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai		
Cổ tức còn phải trả	110.000.000	110.000.000
Phải trả tiền mượn	-	28.742.330.167
Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh		
Thu tiền bán hàng	3.056.915.439	28.798.449.253
Phải trả tiền mượn	250.000.000	250.000.000
Công ty Cổ phần Nhà Hoàng Nguyên		
Thu tiền bán hàng	215.838.666.810	64.405.182.298
Ứng trước tiền mua hàng	86.030.530.782	-
Công ty TNHH An Tiến		
Thu tiền bán hàng	3.106.865.775	2.007.347.203
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mê Kông		
Thu tiền bán hàng	230.615.193.894	483.361.912.981
Công ty Cổ phần dịch vụ quản lý Bất động sản Hoàng Anh		
Phải trả tiền mua hàng	957.769.977	-
Ứng trước tiền mua hàng	-	32.567.545.023
Công ty TNHH MTV nguyên vật liệu Hoàng Thơ		
Thu tiền bán hàng	18.549.323.918	-
Ứng trước tiền mua hàng	34.892.466.491	173.450.572.578
Chi nhánh Nguyên vật liệu Hoàng Anh Gia Lai		
Thu tiền bán hàng	944.926.289	5.428.463.769
Chi nhánh Nhà máy Cơ Khí Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai		
Thu tiền bán hàng	5.111.166.655	3.194.527.424
Công ty CP DV- KD & XD Phúc Bảo Minh		
Ứng trước tiền công trình	258.328.635.100	-
Công ty CP Gỗ Hoàng Anh Gia Lai - CN TPHCM		
Thu tiền bán hàng	1.516.796.003	77.212.130
Phải trả tiền mua hàng	1.376.723.194	-
Công ty CP Gỗ Hoàng Anh Gia Lai		
Phải trả tiền mua hàng	4.085.879.966	598.399.208

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tư vấn ĐT XD Thanh Bình		
Thu tiền bán hàng	42.798.428.200	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Huynh Đệ		
Ứng trước tiền mua hàng	-	36.018.893.042
Các bên liên quan khác		
Thu tiền bán hàng	-	3.550.128.973
Nguyễn Quốc Tuấn		
Cổ tức còn phải trả	110.000.000	110.000.000

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 2 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 Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Số dư cuối năm	Xây dựng	Bán hàng hóa	Bộ phận khác	Cộng
Tài sản				
Tài sản bộ phận	902.315.671.583	175.275.187.623	-	1.077.590.859.206
Tài sản không phân bổ	-	-	601.936.709	601.936.709
Tổng tài sản	902.315.671.583	175.275.187.623	601.936.709	1.078.192.795.915
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	768.202.995.624	8.049.749.232	-	776.252.744.856
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	(500.135.957)	(500.135.957)
Tổng nợ phải trả	768.202.995.624	8.049.749.232	(500.135.957)	775.752.608.899
Số dư đầu năm				
Tài sản				
Tài sản bộ phận	1.104.571.827.290	168.928.538.059	-	1.273.500.365.349
Tài sản không phân bổ	-	-	167.706.760	167.706.760
Tổng tài sản	1.104.571.827.290	168.928.538.059	167.706.760	1.273.668.072.109
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	973.771.988.898	3.756.659.317	-	977.528.648.215
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	(302.823.517)	(302.823.517)
Tổng nợ phải trả	973.771.988.898	3.756.659.317	(302.823.517)	977.225.824.698

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Năm nay	Xây dựng	Bán hàng hóa	Bộ phận khác	Cộng
Doanh thu bộ phận	487.278.596.577	189.159.322.076	-	676.437.918.653
Chi phí hoạt động phân bổ	(367.016.853.015)	(173.903.022.884)	-	(540.919.875.899)
Lãi vay xây dựng công trình	(118.939.411.381)	-	-	(118.939.411.381)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.322.332.181	15.256.299.192	-	16.578.631.373
Doanh thu tài chính			1.907.643.396	1.907.643.396
Lãi khác	(699.640.682)	(271.597.312)	-	(971.237.994)
Lợi nhuận trước thuế	622.691.500	14.984.701.879	1.907.643.396	17.515.036.775
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(617.074.227)	(14.849.525.555)	(1.890.434.630)	(17.357.034.413)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	5.839.937.243	-	-	5.839.937.243
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.845.554.515	135.176.324	17.208.766	5.997.939.605
Năm trước				
Doanh thu bộ phận	505.148.483.781	87.666.554.149	-	592.815.037.930
Chi phí hoạt động phân bổ	(358.433.375.931)	(79.886.894.878)	-	(438.320.270.809)
Lãi vay xây dựng công trình	(56.668.742.528)	-	-	(56.668.742.528)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	90.046.365.322	7.779.659.271	-	97.826.024.593
Doanh thu tài chính	-	-	1.688.757.057	1.688.757.057
Lãi khác	4.505.028.679	(123.436.820)	-	4.381.591.859
Lợi nhuận trước thuế	94.551.394.001	7.656.222.451	1.688.757.057	103.896.373.509
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(20.232.612.455)	(1.638.319.386)	(361.369.258)	(22.232.301.098)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(3.950.467.080)	-	-	(3.950.467.080)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70.368.314.466	6.017.903.066	1.327.387.799	77.713.605.331

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.329.086.488	8.496.052.928
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	15.112.500.000	20.000.000.000
Phải thu khách hàng	709.434.379.943	695.965.015.631
Các khoản phải thu khác	42.775.222.251	65.313.830.488
Cộng	773.651.188.682	789.774.899.047
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ ngắn hạn	298.763.743.446	531.337.713.455
Phải trả người bán	34.126.535.672	20.961.618.821
Chi phí phải trả	12.544.402.077	26.581.411.503
Các khoản phải trả phải nộp khác ngắn hạn	110.250.000.000	349.208.089.938
Cộng	455.684.681.195	928.088.833.717

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 BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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
Số cuối 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
Cộng	455.684.681.195	-	-	455.684.681.195
Số đầu năm				
Vay và nợ ngắn hạn	531.337.713.455	-	-	531.337.713.455
Phải trả người bán	20.961.618.821	-	-	20.961.618.821
Chi phí phải trả	26.581.411.503	-	-	26.581.411.503
Các khoản phải trả phải nộp khác ngắn hạn	349.208.089.938	-	-	349.208.089.938
Cộng	928.088.833.717	-	-	928.088.833.717

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 là Công ty CP Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh 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
Số cuối năm				
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
Cộng	773.651.188.682	-	-	773.651.188.682
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.496.052.928	-	-	8.496.052.928
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
Phải thu khách hàng	695.965.015.631	-	-	695.965.015.631
Các khoản phải thu khác	65.328.858.124	-	-	65.328.858.124
Cộng	789.789.926.683	-	-	789.789.926.683

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 31 tháng 12 năm 2012 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lấy từ Báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt.

Tỉnh Gia Lai, ngày 27 tháng 09 năm 2013



NGUYỄN VĂN TÓN
Giám đốc

LÊ THÀNH HÒA
Người lập biểu

ĐOÀN THỊ NGUYỄN THẢO
Kế toán trưởng

