

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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 2011 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;

CÔNG TY CỔ 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)

- + 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;
- + 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 2011, 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 2011

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2011 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 2011, Vietland bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là Kiểm toán viên độc lập của Công ty.

CÔNG TY CỔ 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 31 tháng 12 năm 2011, 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 TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011
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 thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất động sản An Phú được lập ngày 27 tháng 09 năm 2013 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 trình bày từ trang 6 đến trang 36 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 căn cứ trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải được 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 việc kiểm tra 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 thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Tâm Việt. Báo cáo kiểm toán phát hành ngày 26 tháng 03 năm 2011 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi Báo cáo tài chính đề cập 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 2011, 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 hiện hành và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thành phố 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 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

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		1.241.830.064.348	621.453.115.252
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		8.496.052.928	520.675.240
Tiền	111	V.1	8.496.052.928	520.675.240
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.000.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	20.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu	130		1.052.018.984.823	580.601.596.622
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	695.965.015.631	567.923.946.212
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	290.725.111.068	12.536.728.290
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	65.328.858.124	140.922.120
IV. Hàng tồn kho	140		158.623.770.484	39.602.115.441
Hàng tồn kho	141	V.6	158.623.770.484	39.602.115.441
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.7	2.691.256.113	728.727.949
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.870.498.014	-
2. Tài sản ngắn hạn khác	158		820.758.099	728.727.949
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		31.838.007.761	40.650.885.349
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		24.416.715.584	28.210.445.425
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	24.416.715.584	28.210.445.425
- Nguyên giá	222		40.685.075.743	38.818.423.254
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.268.360.159)	(10.607.977.829)
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		7.421.292.177	12.440.439.924
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.841.034.248	2.909.714.915
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.10	5.580.257.929	9.530.725.009
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.273.668.072.109	662.104.000.601

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 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		977.225.824.698	562.725.358.521
I. Nợ ngắn hạn	310		977.097.417.148	562.610.293.771
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	531.337.713.455	150.000.000.000
2. Phải trả cho người bán	312	V.12	20.961.618.821	73.354.349.790
3. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	314	V.13	25.403.121.604	80.838.061.509
4. Phải trả công nhân viên	315		-	297.136.107
5. Chi phí phải trả	316	V.14	26.581.411.503	23.203.408.915
6. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.15	349.208.089.938	213.507.564.930
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.16	23.924.703.646	21.480.614.339
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	V.17	(319.241.819)	(70.841.819)
II. Nợ dài hạn	330		128.407.550	115.064.750
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.18	128.407.550	115.064.750
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		296.442.247.411	99.378.642.080
I. Nguồn vốn, quỹ	410	V.19	296.442.247.411	99.378.642.080
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	30.650.000.000
2. Lợi nhuận chưa phân phối	420		146.442.247.411	68.728.642.080
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	420		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	430		1.273.668.072.109	662.104.000.601

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHI TIẾT	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại (USD)		131,15	131,15

Gia Lai, ngày 27 tháng 09 năm 2013



NGUYỄN VĂN TÓN
GIÁM ĐỐC

LÊ THÀNH HÒA
Người lập biểu

ĐOÀN THỊ NGUYỄN THẢ
Kế toán trưởng

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 2011

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2011

(Có so sánh số liệu năm 2010)

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	01		592.815.037.930	488.141.626.562
2. Các khoản giảm trừ	03		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	592.815.037.930	488.141.626.562
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	434.599.660.222	245.516.995.780
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		158.215.377.708	242.624.630.782
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.688.757.057	48.958.916
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	56.668.742.528	3.356.995.989
Trong đó : Chi phí lãi vay	23		56.668.742.528	3.356.995.989
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	3.720.610.587	1.012.814.131
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		99.514.781.650	238.303.779.578
11. Thu nhập khác	31	VI.6	5.216.291.063	1.076.528
12. Chi phí khác	32	VI.7	834.699.204	-
13. Lợi nhuận khác	40		4.381.591.859	1.076.528
14. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		103.896.373.509	238.304.856.106
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	22.232.301.098	69.106.939.035
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	3.950.467.080	(9.530.725.009)
17. Lợi nhuận sau thuế	60		77.713.605.331	178.728.642.080
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	5.273	58.313

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

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 2011

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2011

(Có so sánh số liệu năm 2010)

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				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		103.896.373.509	238.304.856.106
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			60.640.367.801	5.030.943.012
- Khấu hao tài sản cố định	02		5.660.382.330	1.722.905.939
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.688.757.057)	(48.958.916)
- Chi phí lãi vay	06		56.668.742.528	3.356.995.989
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		164.536.741.310	243.335.799.118
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(469.429.449.285)	(403.987.438.649)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(119.021.655.043)	(32.841.660.133)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		73.045.272.111	28.987.221.736
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.068.680.667	(1.776.030.444)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(52.408.362.741)	(3.356.995.989)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(70.077.267.354)	(149.432.043)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(248.400.000)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(472.534.440.335)	(169.788.536.404)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.866.652.489)	(3.039.747.272)
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(41.000.000.000)	-
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		21.000.000.000	-
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.688.757.057	48.958.916
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(20.177.895.432)	(2.990.788.356)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		119.350.000.000	23.300.000.000
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		818.759.469.455	150.000.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(437.421.756.000)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		500.687.713.455	173.300.000.000
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	50		7.975.377.688	520.675.240
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	60		520.675.240	-
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61		-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>		V.1	8.496.052.928	520.675.240



Gia Lai, ngày 27 tháng 09 năm 2013

NGUYỄN VĂN TÓN
GIÁM ĐỐC

LÊ THÀNH HÒA
Người lập biểu

ĐOÀN THỊ NGUYỄN THẮC
Kế toán trưởng

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Mẫu B 09a-DN

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú (gọi tắt là "Công ty").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là năm tài chính thứ 02 của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép 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 2011

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 2010, 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 sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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 có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ báo cáo cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ báo cáo. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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, các khoản phải thu khách hàng và phải thu 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, 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, Công ty cũng không tiến hành 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 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo.

5. Các khoản phải thu thương mại và các khoản 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. 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.

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.

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	7
Máy móc và thiết bị	03 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	05 - 07

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

8. Các khoản đầu tư ngắn hạn

Các khoản đầu tư ngắn hạn được ghi nhận theo giá gốc.

9. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn là chi phí công cụ, dụng cụ và các thiết bị hỗ trợ thi công cho các công trình. Thời gian phân bổ 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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 phần 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) 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) Doanh nghiệp đã trao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (d) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (e) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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 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 từ lãi tiền gửi ngân hàng 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. Thuế

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 chi 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.

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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.

Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

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%.

16. 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 cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	386.354.092	406.342.023
Tiền gửi ngân hàng	8.109.698.836	114.333.217
Cộng	8.496.052.928	520.675.240

2. Các khoản đầu tư ngắn hạn

Đầu tư ngắn hạn khác	20.000.000.000	-
Cộng	20.000.000.000	-

Khoản đầu tư ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội được ghi theo nợ gốc. Thời điểm gửi tiền ngày 8 tháng 6 năm 2011, có kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 14%/năm.

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh	-	27.756.426.557
Công ty Cổ phần Xây dựng Huỳnh Đề	26.818.133.457	1.285.053.606
Công ty Trúc Thịnh	77.309.398.363	55.495.363.000
Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh	28.798.449.253	-
Công ty Cổ phần Nhà Hoàng Nguyên	64.405.182.298	-
Công ty TNHH An Tiến	2.007.347.203	129.576.821.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mê Kông	483.361.912.981	349.136.207.796
Chi nhánh nguyên vật liệu Hoàng Anh Gia Lai	5.428.463.769	-
Chi nhánh cơ khí Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai	3.194.527.424	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	4.641.600.883	4.674.074.253
Cộng	695.965.015.631	567.923.946.212

4. Trả trước cho người bán

Phạm Hưng Thế	258.402.220	188.859.220
Công ty Cổ phần dịch vụ quản lý Bất động sản Hoàng Anh	32.567.545.023	-
Công ty TNHH MTV nguyên vật liệu Hoàng Thơ	173.450.572.578	-
Công ty TNHH thang máy Thái Bình	31.938.476.869	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Phú Gia Khang	812.779.800	-
Công ty Cổ phần United Panels	2.112.000.000	-
Công ty TNHH Nam Bờ Đông	7.311.518.301	7.311.518.301
Công ty Long Thịnh Hưng	714.310.064	714.310.064
Công ty Cổ phần Xây dựng Huỳnh Đề	36.018.893.042	-
Đoàn Nguyên Thịnh	900.000.000	900.000.000
Các khoản trả trước người bán khác	4.640.613.171	3.422.040.705
Cộng	290.725.111.068	12.536.728.290

5. Các khoản phải thu khác

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh	64.776.955.300	-
Phải thu khác	551.902.824	140.922.120
Cộng	65.328.858.124	140.922.120

6. Hàng tồn kho

Nguyên liệu, vật liệu	185.456.483	788.250.257
Hàng hóa	36.159.311.847	-
Chi phí sản xuất dở dang	122.279.002.154	38.813.865.184
Cộng	158.623.770.484	39.602.115.441

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Tài sản ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế GTGT được khấu trừ (*)	1.870.498.014	-
Tài sản ngắn hạn khác	820.758.099	728.727.949
<i>Huỳnh Công Trí</i>	150.000.000	10.000.000
<i>Huỳnh Công Lễ</i>	6.500.000	6.500.000
<i>Lê Thành Hòa</i>	4.063.999	4.063.999
<i>Lê Thanh Thảo</i>	30.529.000	42.518.750
<i>Nguyễn Ngọc Thạch</i>	610.930.100	610.930.100
<i>Các khoản tạm ứng khác</i>	18.735.000	54.715.100
Cộng	2.691.256.113	728.727.949

(*): 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

Nhóm TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Chỉ tiêu					
Nguyên giá					
- Số đầu năm	92.787.800	34.296.148.275	4.201.951.428	227.535.751	38.818.423.254
- Mua trong năm	57.525.000	1.770.433.852	-	38.693.637	1.866.652.489
- Số cuối năm	150.312.800	36.066.582.127	4.201.951.428	266.229.388	40.685.075.743
Giá trị hao mòn					
- Số đầu năm	32.864.654	9.578.938.001	922.754.000	73.421.174	10.607.977.829
- Khấu hao trong năm	19.418.781	5.042.900.143	553.848.204	44.215.202	5.660.382.330
- Số cuối năm	52.283.435	14.621.838.144	1.476.602.204	117.636.376	16.268.360.159
Giá trị còn lại					
- Tại ngày đầu năm	59.923.146	24.717.210.274	3.279.197.428	154.114.577	28.210.445.425
- Tại ngày cuối năm	98.029.365	21.444.743.983	2.725.349.224	148.593.012	24.416.715.584

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Chi phí trả trước dài hạn**

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD	Số cuối năm
Công trình Giai Việt	2.860.677.704	1.504.193.546	3.188.968.728	1.175.902.522
Công trình An Tiến	43.233.832	1.299.604.091	708.032.436	634.805.487
Công trình River View	1.245.638	-	-	1.245.638
Công trình Incomex	-	59.800.000	31.873.335	27.926.665
Văn phòng Công ty	4.557.741	4.327.273	7.731.078	1.153.936
Cộng	2.909.714.915	2.867.924.910	3.936.605.577	1.841.034.248

10. Tài sản thuế TNDN hoãn lại

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ	22.321.031.716	38.122.900.037
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.580.257.929	9.530.725.009

11. Vay và nợ ngắn hạn

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ vay trong năm	Số cuối năm
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN – CN Gia Lai	150.000.000.000	260.377.166.000	302.833.776.000	107.543.390.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – CN Sài Gòn	-	368.382.303.455	134.587.980.000	233.794.323.455
Ngân hàng TMCP VN Thương Tín – CN Hồ Chí Minh	-	150.000.000.000	-	150.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN – CN Gia Định	-	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Cộng	150.000.000.000	818.759.469.455	437.421.756.000	531.337.713.455

Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 64/11/NHNT ngày 14 tháng 3 năm 2011 và phụ lục hợp đồng số 01/64/11/NHNT ngày 9 tháng 5 năm 2011. Các điều khoản cụ thể:

- Hạn mức : 200.000.000.000 Đồng
- Thời hạn vay : 06 tháng kể từ thời điểm rút vốn.
- Mục đích vay : Thanh toán chi phí xây dựng, kinh doanh cao ốc, chung cư cao cấp và các công trình dân dụng

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Lãi suất : Xác định ghi trên giấy nhận nợ tại thời điểm rút vốn.
- Đảm bảo tiền vay : Khoản nợ vay được bảo lãnh bởi tài khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai của Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai theo hợp đồng bảo lãnh số 01/216/2010/NHNT ngày 10/11/2010.
- Số dư nợ 31/12/2011 : **107.543.390.000 Đồng**

Khoản vay ngắn hạn tại **Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn** theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1113800024 ngày 18 tháng 5 năm 2011 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung ngày 29 tháng 7 năm 2011. Các điều khoản cụ thể:

- Hạn mức : 300.000.000.000 Đồng
- Thời hạn vay : 06 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 : Tài sản thế chấp theo hợp đồng bảo lãnh số LD1113800024 ngày 18/05/2011, trị giá BĐS thế chấp là 131.893.000.000 đồng thuộc sở hữu công ty CP Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Anh và 20.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai thuộc sở hữu ông Đoàn Nguyên Đức theo hợp đồng bảo lãnh số 011LD1113800024 ngày 29/07/2011.
- Số dư nợ 31/12/2011 : **233.794.323.455 Đồng**

Khoản vay ngắn hạn tại **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 Đồng
- 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.
- Tài sản đảm bảo : 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 252.154.000.000 Đồng.
- Số dư nợ 31/12/2011 : **150.000.000.000 Đồng**

Khoản vay ngắn hạn tại **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 Đồng
- 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.
- Số dư nợ 31/12/2011 : **40.000.000.000 Đồng**

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi nhánh Công ty TNHH TBPT Hòa Phát	341.202.370	2.131.793.900
Công ty TNHH Xây dựng sản xuất thương mại Tài Nguyên	1.027.406.300	1.426.946.400
Đinh Văn Mạnh	791.440.770	563.510.770
Công ty TNHH Xây dựng thương mại và dịch vụ Lê Trần	702.816.642	-
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Nhà Hoàng Nguyên	-	8.861.825.951
Công ty TNHH Kinh Doanh Á Việt	1.043.493.455	13.845.316.489
Công ty Cổ phần dịch vụ quản lý Bất động sản Hoàng Anh	-	6.820.626.650
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại SMC	8.901.017.936	26.922.038.605
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Thành Hòa	838.497.221	838.497.221
Công ty Cổ phần Xây dựng Huynh Đệ	-	6.032.340.336
Công ty TNHH TM XD Thiên Bảo (Vinkems)	911.439.427	127.960.954
công ty Cổ phần Gỗ Hoàng Anh Gia Lai	598.399.208	267.187.360
Các khoản phải trả người bán khác	5.805.905.492	5.516.305.154
Cộng	20.961.618.821	73.354.349.790

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

STT	Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
I.	Thuế				
1.	Thuế GTGT hàng bán nội địa	11.859.129.910	14.456.795.201	22.050.515.483	4.265.409.628
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	68.957.506.992	22.232.301.098	70.077.267.354	21.112.540.736
3.	Các loại thuế khác	21.424.607	380.535.733	376.789.100	25.171.240
	- Thuế TNCN	21.424.607	380.535.733	376.789.100	25.171.240
	Tổng cộng	80.838.061.509	37.069.632.032	92.504.571.937	25.403.121.604

- Thuế giá trị gia tăng**

Công ty áp dụng Luật thuế giá trị gia tăng hiện hành.

- Phương pháp tính thuế : Phương pháp khấu trừ

- Thuế suất áp dụng : 10%

- Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem Thuyết minh số VI.8

- Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo các qui định hiện hành.

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. Chi phí phải trả**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công trình	22.321.031.716	23.203.408.915
<i>Công trình An Tiến</i>	<i>10.901.295.757</i>	<i>13.414.320.631</i>
<i>Công trình Giai Việt</i>	<i>11.419.735.963</i>	<i>7.764.231.284</i>
<i>Công trình Phú Hoàng Anh</i>	<i>-</i>	<i>2.024.857.000</i>
Chi phí lãi vay còn phải trả	4.260.379.787	-
Cộng	26.581.411.503	23.203.408.915

15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

Cổ tức còn phải trả	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai	28.742.330.167	103.507.564.930
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh	210.215.759.771	-
Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh	250.000.000	-
Cộng	349.208.089.938	213.507.564.930

16. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Khoản chi phí bảo hành công trình. Cụ thể cho từng công trình:

Công trình Giai Việt	23.924.703.646	14.919.491.122
Công trình River View	-	6.561.123.217
Cộng	23.924.703.646	21.480.614.339

17. 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	(70.841.819)	-	(248.400.000)	(319.241.819)
Cộng	(70.841.819)	-	(248.400.000)	(319.241.819)

18. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Dự phòng trợ cấp mất việc làm	128.407.550	115.064.750
Cộng	128.407.550	115.064.750

Khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm được trích theo tỷ lệ 3% quỹ lương làm cơ sở đóng Bảo hiểm xã hội và hạch toán vào chi phí kinh doanh.

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**19. Vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (số liệu sau khi hồi tố)	Cộng
Số dư đầu năm trước	-	-	-
Vốn tăng trong kỳ	30.650.000.000	-	30.650.000.000
Lãi trong kỳ	-	178.728.642.080	178.728.642.080
Chia cổ tức	-	(110.000.000.000)	(110.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	30.650.000.000	68.728.642.080	99.378.642.080
Số dư đầu năm nay	30.650.000.000	68.728.642.080	99.378.642.080
Vốn tăng trong kỳ	119.350.000.000	77.713.605.331	197.063.605.331
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-
Tặng khác	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối năm nay	150.000.000.000	146.442.247.411	296.442.247.411

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	87.666.554.149	-
Doanh thu xây lắp	505.148.483.781	488.141.626.562
Doanh thu thuần	592.815.037.930	488.141.626.562

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa đã bán	79.336.684.292	-
Giá vốn xây lắp	355.262.975.930	245.516.995.780
Cộng	434.599.660.222	245.516.995.780

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi NH, tiền cho vay	1.688.757.057	48.958.916
Cộng	1.688.757.057	48.958.916

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí tài chính khác	56.668.742.528	3.356.995.989
Cộng	56.668.742.528	3.356.995.989

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	2.115.663.632	600.386.863
Chi phí vật liệu quản lý	7.209.199	1.565.637
Chi phí đồ dùng văn phòng	15.563.514	15.779.499
Chi phí khấu hao TSCĐ	152.553.226	49.240.423
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Chi phí bằng tiền khác	1.426.621.016	342.841.709
Cộng	3.720.610.587	1.012.814.131

6. Thu nhập khác

Hoàn nhập chi phí dự phòng phải trả cho công trình River View	5.216.291.063	-
Thu nhập khác	-	1.076.528
Cộng	5.216.291.063	1.076.528

7. Chi phí khác

Chi phí khác	834.699.204	-
Cộng	834.699.204	-

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	103.896.373.509	238.304.856.106
Các chi phí không hợp lý, hợp lệ	834.699.204	-
Các chi phí chưa tính thuế	22.321.031.716	38.122.900.037
+ <i>Chi phí xây dựng công trình trích trước</i>	22.321.031.716	23.203.408.915
+ <i>Dự phòng phải trả chi phí bảo hành công trình</i>	-	14.919.491.122
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ giảm	(38.122.900.037)	-
+ <i>Chi phí xây dựng công trình trích trước</i>	(23.203.408.915)	-
+ <i>Dự phòng phải trả chi phí bảo hành công trình</i>	(14.919.491.122)	-
Tổng thu nhập chịu thuế	88.929.204.392	276.427.756.143
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22.232.301.098	69.106.939.035
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22.232.301.098	69.106.939.035

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm nay	Năm trước
Chênh lệch tạm thời chưa phải chịu thuế trong kỳ hiện hành	15.801.868.321	(38.122.900.037)
Chênh lệch tạm thời chưa phải chịu thuế năm trước chuyển sang	(38.122.900.037)	-
Cộng chênh lệch tạm thời chưa chịu thuế	(22.321.031.716)	(38.122.900.037)
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(5.580.257.929)	(9.530.725.009)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại đã ghi năm trước	9.530.725.009	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại năm nay	3.950.467.080	(9.530.725.009)

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2011	Năm 2010
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	77.713.605.331	178.728.642.080
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	77.713.605.331	178.728.642.080
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (*)	14.738.151	3.065.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.273	58.313

(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	3.065.000	3.065.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	11.673.151	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	14.738.151	3.065.000

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	98.419.816.202	47.418.964.704
Chi phí nguyên vật liệu	350.726.973.621	144.783.869.181
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	5.105.893.976	2.287.848.289
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.355.062.496	1.353.704.998
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.336.684.292	245.516.995.780
Chi phí bằng tiền khác	9.282.107.835	2.438.679.140
Cộng	548.229.538.422	443.803.062.092

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thuê hoạt động

Hợp đồng đi thuê

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	<u>341.061.000</u>	<u>90.723.360</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	<u>298.350.000</u>	<u>290.700.000</u>
Năm thứ hai	<u>306.000.000</u>	<u>290.700.000</u>
Cộng	<u>604.350.000</u>	<u>581.400.000</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 với giá thuê 290.700.000 VND/năm. Hợp đồng thuê đất được ký với thời hạn 2 năm tính từ ngày 01 tháng 07 năm 2010.

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

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai	Công ty đầu tư
Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Nhà Hoàng Nguyên	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH An Tiến	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần dịch vụ quản lý Bất động sản Hoàng Anh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV nguyên vật liệu Hoàng Thơ	Công ty cùng tập đoàn
Chi nhánh Nguyên vật liệu	Chi nhánh Công ty cùng tập đoàn
Chi nhánh Nhà máy Cơ Khí	Chi nhánh Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Gỗ HAGL_CN TPHCM	Chi nhánh Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Gỗ HAGL	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Huỳnh Đệ	Công ty cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Quốc Tuấn	Nhà đầu tư
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mê Kông	Bên liên quan 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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Trong năm, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh		
Doanh thu bán hàng và xây dựng	202.985.450.000	2.771.155.961-
Trả tiền hàng	230.741.876.557	-
Cho mượn tiền	239.378.710.600	-
Thu tiền mượn	174.601.755.300	-
Mượn tiền	<u>210.215.759.771</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai		
Mượn tiền	79.234.765.237	223.507.564.931
Trả tiền mượn	<u>154.000.000.000</u>	<u>342.193.762.532</u>
Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh		
Bán vật tư	28.978.914.253	-
Thu tiền bán vật tư	<u>180.465.000</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Nhà Hoàng Nguyên		
Hạng mục công trình xây dựng	60.446.166.000	-
Bán vật tư	25.221.016.298	-
Thu tiền bán hàng	21.262.000.000	-
Mua vật tư	103.096.145.297	15.402.852.815
Thanh toán tiền vật tư	<u>111.957.971.248</u>	<u>6.541.026.864</u>
Công ty TNHH An Tiến		
Hạng mục công trình xây dựng	184.517.190.000	129.576.821.000
Bán vật tư	2.007.347.203	-
Khoản nợ cho mượn	210.215.759.771	-
Thu tiền bán hàng	<u>524.309.770.771</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mê Kông		
Hạng mục công trình xây dựng	296.760.277.876	371.950.888.230
Khoản nợ cho mượn	243.100.000.000	-
Thu tiền cho mượn	243.100.000.000	-
Thu tiền bán hàng	<u>162.534.572.691</u>	<u>120.000.000.000</u>
Công ty Cổ phần dịch vụ quản lý Bất động sản Hoàng Anh		
Mua vật tư	91.128.755.574	18.012.818.467
Thanh toán tiền vật tư	<u>130.516.927.247</u>	<u>11.192.191.817</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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV nguyên vật liệu Hoàng Thơ		
Mua vật tư	114.795.873.524	-
Thanh toán tiền vật tư	288.246.446.102	-
Chi nhánh nguyên vật liệu Hoàng Anh Gia Lai		
Thu tiền bán hàng	5.428.463.769	-
Chi nhánh cơ khí Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai		
Thu tiền bán hàng	3.194.527.424	-
Công ty Cổ phần Gỗ Hoàng Anh Gia Lai – CN TPHCM		
Thu tiền bán hàng	77.212.130	-
Công ty CP Gỗ Hoàng Anh Gia Lai		
Mua vật tư	3.256.364.692	267.187.360
Thanh toán tiền vật tư	2.925.152.844	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Huỳnh Đệ		
Mua vật tư	30.183.060.914	20.136.240.127
Thanh toán tiền vật tư	72.234.294.292	13.821.106.437
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh		
Phải thu tiền cho mượn	64.776.955.300	-
Cổ tức còn phải trả	109.780.000.000	109.780.000.00
Phải trả tiền mượn	210.215.759.771	-
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai		
Mượn tiền	28.742.330.167	103.507.564.930
Cổ tức còn phải trả	110.000.000	110.000.000
Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh		
Phải trả tiền mượn	250.000.000	-
Thu tiền bán hàng	28.798.449.253	-
Công ty Cổ phần Nhà Hoàng Nguyên		
Thu tiền bán hàng	64.405.182.298	-
Công ty TNHH An Tiến		
Thu tiền bán hàng	2.007.347.203	129.576.821.000

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mê Kông		
Thu tiền bán hàng	<u>483.361.912.981</u>	<u>349.136.207.796</u>
Công ty Cổ phần dịch vụ quản lý Bất động sản Hoàng Anh		
Trả trước người bán	<u>32.567.545.023</u>	<u>6.820.626.650</u>
Công ty TNHH MTV nguyên vật liệu Hoàng Thơ		
Trả trước người bán	<u>173.450.572.578</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng Huỳnh Đệ		
Trả trước người bán	<u>36.018.893.042</u>	<u>-</u>
Chi nhánh nguyên vật liệu Hoàng Anh Gia Lai		
Thu tiền bán hàng	<u>5.428.463.769</u>	<u>-</u>
Chi nhánh cơ khí Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai		
Thu tiền bán hàng	<u>3.194.527.424</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Gỗ Hoàng Anh Gia Lai – CN TPHCM		
Thu tiền bán hàng	<u>77.212.130</u>	<u>-</u>
Công ty CP Gỗ Hoàng Anh Gia Lai		
Phải trả nhà cung cấp	<u>598.399.208</u>	<u>267.187.360</u>
Nguyễn Quốc Tuấn		
Cổ tức còn phải trả	<u>110.000.000</u>	<u>110.000.000</u>

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong kỳ như sau:

	<u>Năm 2011</u>
Ban Giám đốc	
Lương, thưởng	<u>1.452.000.000</u>
Phụ cấp	<u>-</u>
Cộng	<u><u>1.452.000.000</u></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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 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 Phú Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

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:

	Xây dựng	Bán hàng hóa	Bộ phận khác	Cộng
Số dư cuối năm				
Tài sản				
Tài sản bộ phận	1.084.673.280.240	168.827.085.109	-	1.253.500.365.349
Tài sản không phân bổ	-	-	20.167.706.760	20.167.706.760
Tổng tài sản	1.084.673.280.240	168.827.085.109	20.167.706.760	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	-	(302.823.517)	977.225.824.698
Số dư đầu năm				
Tài sản				
Tài sản bộ phận	600.504.029.881	61.459.048.600	-	661.963.078.481
Tài sản không phân bổ	-	-	140.922.120	140.922.120
Tổng tài sản	600.504.029.881	61.459.048.600	140.922.120	662.104.000.601
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	562.608.855.102	187.345.238	-	562.796.200.340
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	(70.841.819)	(70.841.819)
Tổng nợ phải trả	562.608.855.102	-	(70.841.819)	562.725.358.521

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 2011

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	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)	(22.232.301.099)
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	6.017.903.065	1.327.387.799	77.713.605.330

Năm trước

Doanh thu bộ phận	488.141.626.562	-	-	488.141.626.562
Chi phí hoạt động phân bổ	(246.529.809.911)	-	-	(246.529.809.911)
Lãi vay xây dựng công trình	(3.356.995.989)	-	-	(3.356.995.989)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	238.254.820.662	-	-	238.254.820.662
Doanh thu tài chính	-	-	50.035.444	50.035.444
Lãi khác	-	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	238.254.820.662	-	50.035.444	238.304.856.106
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(69.092.429.065)	-	(14.509.970)	(69.106.939.035)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	9.530.725.009	-	-	9.530.725.009
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	178.693.116.606	-	35.525.474	178.728.642.080

Bộ phận theo lĩnh vực địa lý

Công ty có Trụ sở hoạt động tại số 15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai và Văn phòng làm việc tại số 7/1 đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP.HCM. Tuy nhiên, mọi hoạt động kinh doanh, điều hành hầu hết tập trung tại Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Công ty không chia bộ phận hoạt động theo địa lý.

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 2011

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 cổ đông 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 cổ đông (bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu, quỹ đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính 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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.496.052.928	520.675.240
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	20.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	695.965.015.631	567.923.946.212
Các khoản phải thu khác	65.313.830.488	52.762.420
Cộng	789.774.899.047	568.497.383.872
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ ngắn hạn	531.337.713.455	150.000.000.000
Phải trả người bán	20.961.618.821	73.354.349.790
Chi phí phải trả	26.581.411.503	23.203.408.915
Các khoản phải trả phải nộp khác ngắn hạn	349.208.089.938	213.507.564.930
Cộng	928.088.833.717	460.065.323.635

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 06 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 ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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.

Trong năm Công ty phát sinh số dư công nợ phải thu với khách hàng Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mê Kông tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 483.361.912.981 VND. Khoản công nợ phải thu này chiếm 69% tổng công nợ phải thu của Công ty. Ban giám đốc cam kết rằng Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mê Kông có khả năng thanh toán các khoản công nợ đến hạn.

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 cùng tập đoàn và 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.

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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.

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.

Số cuối năm

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
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

Số đầu năm

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Vay và nợ ngắn hạn	150.000.000.000			150.000.000.000
Phải trả người bán	73.354.349.790			73.354.349.790
Chi phí phải trả	23.203.408.915			23.203.408.915
Các khoản phải trả phải nộp khác ngắn hạn	213.507.564.930			213.507.564.930
Cộng	460.065.323.635	-	-	460.065.323.635

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.

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Số cuối năm

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
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	65.313.830.488	-	-	65.313.830.488
Cộng	789.774.899.047	-	-	789.774.899.047

Số đầu năm

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	520.675.240	-	-	520.675.240
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Phải thu khách hàng	567.923.946.212	-	-	567.923.946.212
Các khoản phải thu khác	52.762.420	-	-	52.762.420
Cộng	568.497.383.872	-	-	568.497.383.872

5. Các sự kiện phát sinh 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 2011 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

Công ty đã điều chỉnh hồi tố chi phí dự phòng bảo hành công trình của năm 2010. Việc điều chỉnh này có làm thay đổi các chỉ tiêu như Tài sản thuế thu nhập hoãn lại, Dự phòng phải trả ngắn hạn, Lợi nhuận chưa phân phối của số liệu đầu năm trên Bảng Cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2011 so với số liệu cuối năm trên Bảng Cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2010 (đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Tâm Việt).

* Số liệu điều chỉnh hồi tố

Bảng cân đối kế toán	Trước điều chỉnh (31/12/2010)	Sau điều chỉnh (01/01/2011)	Tăng/giảm sau điều chỉnh
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (TM số V.10)	5.800.852.228	9.530.725.009	3.729.872.781
Dự phòng phải trả ngắn hạn (TM số V.16)	6.561.123.217	21.480.614.339	14.919.491.122
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (TM số V.19)	79.918.260.421	68.728.642.080	(11.189.618.341)

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 2011

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Kết quả hoạt động kinh doanh	Trước điều chỉnh (Số năm nay của BCKQKD 2010)	Sau điều chỉnh (Số năm trước của BCKQKD năm 2011)	Tăng/giảm sau điều chỉnh
Giá vốn hàng bán (TM số VI.2)	230.597.504.658	245.516.995.780	14.919.491.122
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (TM số VI.9)	(5.800.852.228)	(9.530.725.009)	(3.729.872.781)
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	189.918.260.421	178.728.642.080	(11.189.618.341)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (TM số VI.10)	61.964	58.313	(3.651)

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