



**CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý 4 năm 2012**

Địa chỉ: P1403 Centec Tower, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, P.6, Q.3, Tp.HCM.  
MST : 0303481045  
Tel : (84.8) 3823 7481 - Fax : (84.8) 3823 7635  
Web : [www.anphucorp.com](http://www.anphucorp.com)





## CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ



### ✦ Báo cáo tài chính quý 4 năm 2012

1. Bảng cân đối kế toán	01 - 05
2. Bảng kết quả hoạt động kinh doanh theo lĩnh vực hoạt động	06
3. Bảng lưu chuyển tiền tệ	07
4. Thuyết minh báo cáo tài chính	08 - 21



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính : VND	
			31.12.2012	01.01.2012
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>862,177,016,502</b>	<b>829,284,584,025</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>3,538,270,636</b>	<b>3,765,742,177</b>
1. Tiền	111	(3)	3,538,270,636	3,765,742,177
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>(4)</b>	<b>10,000,242,581</b>	<b>190,000,144,700</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		10,000,242,581	190,000,242,581
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129			(97,881)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>(5)</b>	<b>258,238,481,788</b>	<b>252,078,722,877</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		199,714,786,437	186,479,863,521
2. Trả trước cho người bán	132		4,437,941,304	4,120,670,140
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	135		54,085,754,047	61,478,189,216
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>579,215,358,038</b>	<b>369,009,522,243</b>
1. Hàng tồn kho	141	(6)	579,215,358,038	369,009,522,243
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11,184,663,459</b>	<b>14,430,452,028</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(7)	712,793,925	79,070,558
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9,139,921,534	12,865,715,469
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	(8)	1,331,948,000	1,485,666,001
<b>B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>718,494,820,147</b>	<b>351,957,677,870</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>9,140,000,000</b>	<b>39,210,000,000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012**

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính : VND	
			31.12.2012	01.01.2012
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218	(9)	9,140,000,000	39,210,000,000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>177,560,147</b>	<b>397,677,870</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	(10)	166,781,899	282,850,975
- Nguyên giá	222		1,921,996,125	1,849,943,034
- giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,755,214,226)	(1,567,092,059)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	(11)	10,778,248	114,826,895
- Nguyên giá	228		592,976,160	592,976,160
- giá trị hao mòn lũy kế	229		(582,197,912)	(478,149,265)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế	242			
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>(12)</b>	<b>709,177,260,000</b>	<b>312,350,000,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		310,500,000,000	310,500,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		398,677,260,000	1,850,000,000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259			
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>Tổng cộng tài sản (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1,580,671,836,649</b>	<b>1,181,242,261,895</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính : VND	
			31.12.2012	01.01.2012
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A. Nợ phải trả (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>319,802,284,035</b>	<b>276,727,332,693</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>208,582,284,035</b>	<b>191,965,149,119</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(13)	57,191,727,000	105,225,929,000
2. Phải trả người bán	312			
3. Người mua trả tiền trước	313	(14)		47,275,023
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(15)	4,411,986,805	10,301,873,827
5. Phải trả người lao động	315			
6. Chi phí phải trả	316			323,562,698
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	(16)	146,447,846,553	75,970,902,947
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		530,723,677	95,605,624
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>111,220,000,000</b>	<b>84,762,183,574</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333			1,850,000,000
4. Vay và nợ dài hạn	334	(17)	111,200,000,000	82,892,183,574
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		20,000,000	20,000,000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338			
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
<b>B. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>1,260,869,552,614</b>	<b>904,514,929,202</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1,260,869,552,614</b>	<b>904,514,929,202</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(18)	1,217,302,090,000	820,474,830,000

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính : VND	
			31.12.2012	01.01.2012
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	(18)	27,625,000,000	27,625,000,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414		(10,843,500,000)	
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		1,619,196	(16,169,124)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	(18e)	3,987,910,082	3,987,910,082
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	(18e)	10,339,582,964	6,339,582,964
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		12,456,850,372	46,103,775,280
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433			
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1,580,671,836,649</b>	<b>1,181,242,261,895</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Kim Khánh

Kế Toán Trưởng

Trần Bá Vinh

Tp.HCM, ngày 18 tháng 01 năm 2013

Tổng Giám Đốc



Võ Thành Hùng

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31.12.2012	01.01.2012
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại:			
USD		1,222.02	1,219.55
6. Dự toán chi hoạt động			

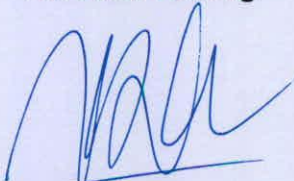
Tp.HCM, ngày 18 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Khánh

Kế Toán Trưởng



Trần Bá Vinh

Tổng Giám Đốc



Võ Thành Hùng

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### Quý 4 năm 2012

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2012	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	(19)	46,756,695,827	63,345,786,139	168,422,147,867	325,128,763,909
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	(20)	1,086,392,727	-	2,154,054,545	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	(21)	45,670,303,100	63,345,786,139	166,268,093,322	325,128,763,909
4. Giá vốn hàng bán	11	(22)	43,709,968,868	57,778,787,987	162,106,013,759	318,842,162,268
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>1,960,334,232</b>	<b>5,566,998,152</b>	<b>4,162,079,563</b>	<b>6,286,601,641</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(23)	2,243,418,886	19,794,899,180	33,018,392,670	69,813,129,567
7. Chi phí tài chính	22	(24)	1,319,637,456	6,800,915,550	11,703,206,749	32,656,681,786
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,319,735,337	6,020,175,192	11,703,304,630	31,824,617,288
8. Chi phí bán hàng	24		536,415,334	140,986,915	1,176,958,222	1,648,249,308
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2,101,393,746	3,406,910,793	8,523,648,064	13,320,894,449
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>246,306,582</b>	<b>15,013,084,074</b>	<b>15,776,659,198</b>	<b>28,473,905,665</b>
11. Thu nhập khác	31	(25)	22,535,001	20,558,440,169	1,006,724,210	21,590,300,331
12. Chi phí khác	32		(717,975,166)	6,290,111	-	6,290,111
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		740,510,167	20,552,150,058	1,006,724,210	21,584,010,220
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>986,816,749</b>	<b>35,565,234,132</b>	<b>16,783,383,408</b>	<b>50,057,915,885</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành (25%)	51	(26)	246,786,687	9,010,767,427	4,326,533,036	12,667,326,313
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả	52A					
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>740,030,062</b>	<b>26,554,466,705</b>	<b>12,456,850,372</b>	<b>37,390,589,572</b>

Tp.HCM, ngày 18 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Khánh

Kế Toán Trưởng



Trần Bá Vinh

Tổng Giám Đốc




Võ Thành Hùng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 năm 2012

Đơn vị tính: VND

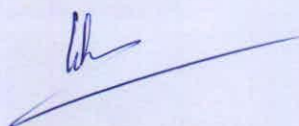
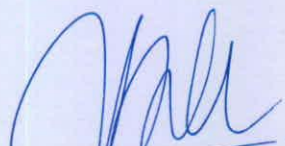
Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2012	Năm 2011
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	183,651,700,901	464,883,754,666
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(40,385,283,813)	(41,172,310,743)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(4,578,713,303)	(3,295,025,375)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(12,026,867,328)	(31,253,546,257)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(10,607,148,314)	(4,809,001,313)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	119,183,678,276	11,881,047,294
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(579,114,472,904)	(123,593,302,549)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(343,877,106,485)</b>	<b>272,641,615,723</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		25,464,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác	23	(1,351,000,000,000)	(2,488,800,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1,531,000,000,000	2,298,800,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.	25		
6. Tiền thu hồi đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.	26		300,000,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10,324,670,351	25,779,026,519
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>190,324,670,351</b>	<b>135,804,490,519</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	396,827,260,000	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	18,876,848,292	89,540,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(223,112,255,000)	(495,112,682,980)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(39,266,888,500)	(115,650,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>153,324,964,792</b>	<b>(405,688,332,980)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(227,471,342)</b>	<b>2,757,773,262</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>3,765,742,177</b>	<b>1,005,661,105</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>(199)</b>	<b>2,307,810</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>3,538,270,636</b>	<b>3,765,742,177</b>

Tp.HCM, ngày 18 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Tổng Giám Đốc


  
 AN PHÚ
   
 QUẬN 3 TP. HỒ CHÍ MINH
   

  
 Võ Thanh Hùng

Nguyễn Thị Kim Khánh

Trần Bá Vinh

Võ Thanh Hùng

# **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2012

## **1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

### **Hình thức sở hữu vốn**

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 16 tháng 08 năm 2012, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 (Một nghìn hai trăm mười bảy tỷ ba trăm lẻ hai triệu không trăm chín mươi nghìn đồng chẵn).

Trụ sở chính: P1403 Lầu 14 Centec Tower, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai - Phường 6 - Quận 3 - TP.HCM

### **Lĩnh vực kinh doanh:**

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

### **Ngành nghề kinh doanh của Công Ty gồm:**

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

## **2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2012

### **Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### **Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

#### **Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

#### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

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 bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Theo thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009, chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ, các khoản nợ ngắn hạn (1 năm trở xuống) có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm thì không hạch toán vào chi phí hoặc thu nhập mà để số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược lại để xoá số dư.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

#### **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

#### **Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**

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

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

- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2012

### ***Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính***

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

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

### ***Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay***

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

### ***Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước***

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### ***Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích lập các quỹ theo điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2012

***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu******Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

***Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính***

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí tài chính, chi phí chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận khi thực tế có phát sinh và được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành***

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành 25%.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2012

Đơn vị tính: VND

**(3) TIỀN**

	31.12.2012	01.01.2012
<b>Tiền mặt</b>	<b>113,297,695</b>	<b>123,030,764</b>
Tiền mặt VND	113,297,695	123,030,764
Tiền mặt ngoại tệ-USD		
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>3,424,972,941</b>	<b>3,642,711,413</b>
Tiền gửi VND	3,399,520,708	3,617,310,626
. Ngân hàng TMCP XNK - Tp.HCM	18,310,345	26,549,106
. Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	3,369,600,567	1,018,520,614
. Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Bình Tây	1,201,270	1,461,813
. Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	5,047,150	539,783,353
. Ngân hàng TMCP Sài Gòn	3,780,473	2,029,443,400
. Ngân hàng VP - CN Sài Gòn	1,580,903	1,552,340
Tiền gửi ngoại tệ	25,452,233	25,400,787
. Ngân hàng TMCP XNK - Tp.HCM	-	-
. Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM	25,452,233	25,400,787
<b>Tiền đang chuyển</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>3,538,270,636</b>	<b>3,765,742,177</b>

**(4) CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	31.12.2012	01.01.2012
<b>1. Đầu tư ngắn hạn :</b>	<b>10,000,242,581</b>	<b>190,000,242,581</b>
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	242,581	242,581
- Đầu tư ngắn hạn khác	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	10,000,000,000	190,000,000,000
. Ngân hàng TMCP Sài Gòn	10,000,000,000	190,000,000,000
<b>2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn:</b>	<b>-</b>	<b>(97,881)</b>
<b>Cộng</b>	<b>10,000,242,581</b>	<b>190,000,144,700</b>

**(5) CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**

	31.12.2012	01.01.2012
<b>1. Phải thu của khách hàng, trong đó :</b>	<b>199,714,786,437</b>	<b>186,479,863,521</b>
- Khách hàng hoạt động kinh doanh thương mại XNK :	171,075,618,279	143,994,683,702
. Công ty TNHH TM & DV Đại Minh :	111,235,031,594	111,218,096,435
. Công ty cổ phần XD kiến trúc AA :	59,840,586,685	32,776,587,267
- Tiền lãi cho vay :	27,292,625,883	22,737,926,184
. Công ty cổ phần Phú Mỹ An :	27,292,625,883	22,737,926,184
- Khách hàng hoạt động kinh doanh BĐS:	1,251,971,411	19,450,162,911
. Nguyễn Lan Chi (mua biệt thự Sealinks):	-	18,491,452,000
. Nguyễn Bảo Lộc (Mua CC An Phú, Q.6 - C112):	-	186,000,000
. Nguyễn Thị Mỹ Phương (mua CC An Phú, Q.6 - D161):	334,499,411	334,499,411
. Nguyễn Văn Minh (mua CC An Phú, Q.6):	917,000,000	
. Nguyễn Thị Phương (mua CC An Phú, Q.6 - D126):	-	342,792,000
. Khách hàng khác (mua CC An Phú, Q.6):	472,000	95,419,500
- Khách hàng khác (hoạt động thu chi hộ...):	94,570,864	297,090,724
<b>2. Trả trước cho người bán, trong đó:</b>	<b>4,437,941,304</b>	<b>4,120,670,140</b>
- Khách hàng hoạt động kinh doanh thương mại XNK :	4,437,941,304	4,120,670,140
<b>3. Các khoản phải thu khác, trong đó :</b>	<b>54,085,754,047</b>	<b>61,478,189,216</b>
. Tạm ứng kinh phí cho Ban bồi thường dự án An Phú Hưng :	48,823,359,000	43,781,609,000
. Đầu tư mua 25 biệt thự khu resort sân Golf Sea Links Phan Thiết của Công ty Cổ Phần Rạng Đông :	1,106,555,881	2,202,319,977
. Ứng tiền cho Công ty CPĐT Xây Dựng Số 1 - COFICO thực hiện dự án An Phú Plaza:	-	804,119,731
. Công ty TNHH XD Hoàn Thiện:	2,435,512,000	2,435,512,000
. Công ty CP tư vấn thiết kế công trình Quý Đạo:	275,000,000	275,000,000
. Công ty CP Sao Phương Nam:	469,188,224	469,188,224
. Công ty kiểm định bản đồ & Tư vấn tài nguyên môi trường:	200,000,000	200,000,000
. Công ty TNHH DVTV TC-KT Và Kiểm Toán Phía Nam	199,500,000	302,281,100
. Công ty TNHH Kỹ Thuật Điện HTD		6,924,416,049

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2012

. Công ty TNHH Knight Frank Việt Nam	107,250,000	107,250,000
. Công ty TNHH Tư Vấn DP	-	2,057,280,000
. Trích trước lãi tiền gửi kỳ hạn - NH TMCP Sài Gòn	-	1,753,888,889
. Các khoản phải thu khác:	469,388,942	165,324,246
<b>Cộng</b>	<b>258,238,481,788</b>	<b>252,078,722,877</b>
<b>(6) HÀNG TỒN KHO</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>01.01.2012</b>
- Hàng mua đang đi đường		
- Nguyên liệu, vật liệu		
- Công cụ, dụng cụ		
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, trong đó đầu tư vào:	<b>578,820,362,547</b>	<b>368,534,339,697</b>
. Dự án CC An Phú - giai đoạn 2, Q.6, Tp.HCM:	97,349,532,800	43,616,146,682
. Dự án An Phú Hưng, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM:	22,890,867,229	22,417,754,223
. Dự án An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Q.3, Tp.HCM:	346,692,906,178	207,146,686,401
. Dự án 64/10 Lũy Bán Bích, Q.Tân Phú, Tp.HCM:	31,415,546,314	30,017,657,453
. Đầu tư 25 biệt thự tại Phan Thiết - Bình Thuận	80,139,979,405	65,336,094,938
. Vườn ươm Long An:	331,530,621	-
. Chi phí các dự án khác :		
- Thành phẩm		
- Hàng hóa : 266 cái máy hút mùi Best, Italia .	<b>394,995,491</b>	<b>475,182,546</b>
- Hàng gửi đi bán		
- Hàng hóa kho bảo thuê		
- Hàng hóa bất động sản		
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>579,215,358,038</b>	<b>369,009,522,243</b>
<b>(7) CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>01.01.2012</b>
- Chi phí sửa chữa văn phòng 72-74 NTMK chờ phân bổ	-	55,742,370
phân bổ	666,463,189	
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	46,330,736	23,328,188
	<b>712,793,925</b>	<b>79,070,558</b>
<b>(8) TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>01.01.2012</b>
- Tạm ứng	1,331,948,000	1,485,666,001
. Trần Phương Khanh	-	6,050,000
. Phạm Phú Hiếu Nhơn	506,065,000	447,986,000
. Nguyễn Báo Lộc		133,140,001
. Liễu Thị Ngọc Loan	10,000,000	10,000,000
. Nguyễn Đặng Vinh	30,000,000	-
. Nguyễn Thanh Phong		30,100,000
. Trần Thị Tuyết Nhung	10,000,000	6,000,000
. Nguyễn Thị Phương		32,390,000
. Nguyễn Thanh Dũng		20,000,000
. Phan Thanh Điền	60,000,000	
. Trần Văn Minh	388,165,000	800,000,000
. Lý Minh Vãn	271,200,000	
. Đỗ Thị Minh Giao	11,518,000	
. Huỳnh Nguyễn Vũ	45,000,000	
- Ký quỹ (Cty Chứng Khoán Kim Long)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1,331,948,000</b>	<b>1,485,666,001</b>
<b>(9) PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>01.01.2012</b>
- Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Phú Mỹ An	9,140,000,000	39,210,000,000
<b>Cộng</b>	<b>9,140,000,000</b>	<b>39,210,000,000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2012

**10 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (TSCĐ)**

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm			954,167,168	895,775,866		1,849,943,034
Số tăng trong kỳ				72,053,091		72,053,091
- Mua trong kỳ				72,053,091		72,053,091
- Tặng khác						
Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
Số dư tại ngày 31.12.2012			954,167,168	967,828,957		1,921,996,125
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm			823,626,193	743,465,866		1,567,092,059
Số tăng trong kỳ			98,113,791	90,008,376		188,122,167
- Khấu hao trong kỳ			98,113,791	90,008,376		188,122,167
- Tặng khác						
Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
Số dư tại ngày 31.12.2012			921,739,984	833,474,242		1,755,214,226
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
1. Tại ngày đầu năm			130,540,975	152,310,000		282,850,975
2. Tại ngày 31.12.2012			32,427,184	134,354,715		166,781,899





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2012

### (11) TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm tin học	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>			
Số dư đầu năm		592,976,160	592,976,160
Số tăng trong kỳ			
- Mua trong kỳ			
- Tăng do hợp nhất kinh doanh			
- Tăng khác			
Số giảm trong kỳ			
- Thanh lý, nhượng bán			
Số dư ngày 31.12.2012		592,976,160	592,976,160
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm		478,149,265	478,149,265
Khấu hao trong kỳ		104,048,647	104,048,647
Giảm trong kỳ			
- Thanh lý nhượng bán			
- Giảm khác			
Số dư ngày 31.12.2012		582,197,912	582,197,912
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>			
Tại ngày đầu năm		114,826,895	114,826,895
Tại ngày 31.12.2012		10,778,248	10,778,248

### (12) CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31.12.2012	01.01.2012
- Đầu tư vào công ty con		
- Đầu tư vào công ty liên kết:		
. Công ty CP ĐTXD Phú Mỹ An	62,500,000,000	62,500,000,000
. Công ty CP Phú An Thạnh	149,000,000,000	149,000,000,000
. Công ty CP Đông Phương Hồng	99,000,000,000	99,000,000,000
- Đầu tư dài hạn khác		
. Ngân hàng TMCP Sài Gòn	396,827,260,000	
. Công ty CP Hoa Thương	1,850,000,000	1,850,000,000
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		
<b>Cộng</b>	<b>709,177,260,000</b>	<b>312,350,000,000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2012

**(13) VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
- Vay ngắn hạn		
. NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM	57,191,727,000	103,042,838,000
. NH Ngoại Thương VN - CN Bình Tây		2,183,091,000
<b>Cộng</b>	<b><u>57,191,727,000</u></b>	<b><u>105,225,929,000</u></b>

**(14) NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
- Tiền hàng Cty TNHH TM&XL TB Hồ Bơi An Hoa trả trước		47,275,023
<b>Cộng</b>		<b><u>47,275,023</u></b>

**(15) THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
- Thuế giá trị gia tăng		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
- Thuế xuất, nhập khẩu		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,839,199,472	10,119,814,750
- Thuế thu nhập cá nhân	572,787,333	182,059,077
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất		
<b>Cộng</b>	<b><u>4,411,986,805</u></b>	<b><u>10,301,873,827</u></b>

**(16) CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
- Tài sản thừa chờ xử lý		
- Kinh phí công đoàn	39,298,527	33,524,580
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	86,812,854	69,357,207
- Phải trả về cổ phần hóa		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác:	146,321,735,172	75,868,021,160
. Công ty TNHH MTV An Phú góp vốn thực hiện HĐ hợp tác KD.	119,288,679,042	60,957,573,809
. Công ty CPĐT Xây Dựng Số 1 - thực hiện DA An Phú Plaza	16,130,928,911	
. Công ty TNHH Kỹ Thuật Điện HTD - thực hiện DA An Phú Plaza	6,454,261,240	
. Công ty CP Thang Máy Thiên Nam - thực hiện DA An Phú Plaza	363,495,000	
. Công ty Bachy Soletanche Việt Nam - thực hiện DA An Phú 2	2,571,433,379	
. Tiền đặt cọc thuê căn hộ của dự án An Phú Plaza & Sealinks	86,730,000	2,970,842,850
. Tiền thu theo tiến độ của dự án An Phú Plaza.		10,671,501,357
. Tiền cổ tức năm 2009&2011 phải trả	1,326,207,600	104,099,600
. Phải trả khác.	100,000,000	1,164,003,544
<b>Cộng</b>	<b><u>146,447,846,553</u></b>	<b><u>75,970,902,947</u></b>

**(17) VAY DÀI HẠN**

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
- Ngân hàng Vietcombank HCM (thực hiện dự án An Phú Plaza)	111,200,000,000	82,892,183,574
<b>Cộng</b>	<b><u>111,200,000,000</u></b>	<b><u>82,892,183,574</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2012

**(18) VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của CSH	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Quý đầu tư phát triển	Quý dự phòng tài chính
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>820,474,830,000</b>	<b>27,625,000,000</b>		<b>(688,415)</b>		<b>9,073,185,708</b>	<b>3,987,910,082</b>	<b>6,339,582,964</b>
Tăng vốn trong năm trước								
Lãi trong năm trước						37,390,589,572		
Tăng do trích từ lợi nhuận								
Tăng khác								
Giảm vốn trong năm trước								
Lỗ trong năm trước								
Chia cổ tức, trích quỹ						(360,000,000)		
Giảm khác				(15,480,709)				
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>820,474,830,000</b>	<b>27,625,000,000</b>		<b>(16,169,124)</b>		<b>46,103,775,280</b>	<b>3,987,910,082</b>	<b>6,339,582,964</b>
Tăng vốn trong kỳ	396,827,260,000							
Lãi trong kỳ						12,456,850,372		
Tăng do trích từ lợi nhuận								
Tăng khác				16,169,124				
Giảm vốn trong kỳ								
Lỗ trong kỳ								
Chia cổ tức, trích quỹ						(46,103,775,280)		4,000,000,000
Giảm khác				1,619,196				
<b>Số dư cuối ngày 31.12.2012</b>	<b>1,217,302,090,000</b>	<b>27,625,000,000</b>		<b>1,619,196</b>		<b>12,456,850,372</b>	<b>3,987,910,082</b>	<b>10,339,582,964</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2012

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Cuối kỳ 31.12.2012</u>	%	<u>Đầu năm</u>	%
Vốn góp của Nhà nước	91,572,470,000	7.52%	91,572,470,000	11.16%
Vốn góp của các đối tượng khác	1,125,729,620,000	92.48%	728,902,360,000	88.84%
Trong đó:				
- Do pháp nhân nắm giữ	378,723,000,000	31.11%	569,600,000,000	69.42%
- Do thể nhân nắm giữ	747,006,620,000	61.37%	159,302,360,000	19.42%
<b>Cộng</b>	<b>1,217,302,090,000</b>	<b>100%</b>	<b>820,474,830,000</b>	<b>100%</b>

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

	<u>Cuối kỳ 31.12.2012</u>	<u>Năm trước</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
. Vốn góp đầu năm	820,474,830,000	820,474,830,000
. Vốn góp tăng trong năm	396,827,260,000	-
. Vốn góp giảm trong năm		
. Vốn góp cuối kỳ 31.12.2012	1,217,302,090,000	820,474,830,000

### d) Cổ phiếu

	<u>Cuối kỳ 31.12.2012</u>	<u>Đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	121,730,209	82,047,483
- Cổ phiếu phổ thông	121,730,209	82,047,483
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1,084,350	
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	120,645,859	82,047,483
- Cổ phiếu phổ thông	120,645,859	82,047,483
- Cổ phiếu ưu đãi		

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2012

### e) Các quỹ của công ty:

	<i>Cuối kỳ 31.12.2012</i>	<i>Đầu năm</i>
- Quỹ đầu tư phát triển	3,987,910,082	3,987,910,082
- Quỹ dự phòng tài chính	10,339,582,964	6,339,582,964
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
<b>Cộng:</b>	<b>14,327,493,046</b>	<b>10,327,493,046</b>

### (19) TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Năm 2012</i>	<i>Năm 2011</i>
Doanh thu bán hàng HĐ TM	165,030,188,865	302,309,699,214
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác...	364,755,109	1,189,017,759
Doanh thu kinh doanh địa ốc	3,027,203,893	21,630,046,936
<b>Cộng</b>	<b>168,422,147,867</b>	<b>325,128,763,909</b>

### (20) CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	<i>Năm 2012</i>	<i>Năm 2011</i>
Chiết khấu thương mại		
Giảm giá hàng bán		
Hàng bán bị trả lại	2,154,054,545	
Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp)		
Thuế tiêu thụ đặc biệt		
Thuế xuất khẩu		
<b>Cộng</b>	<b>2,154,054,545</b>	

### (21) DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Năm 2012</i>	<i>Năm 2011</i>
Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa	165,030,188,865	302,309,699,214
Doanh thu thuần dịch vụ khác ...	364,755,109	1,189,017,759
Doanh thu kinh doanh địa ốc	873,149,348	21,630,046,936
<b>Cộng</b>	<b>166,268,093,322</b>	<b>325,128,763,909</b>

### (22) GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<i>Năm 2012</i>	<i>Năm 2011</i>
Giá vốn hàng bán hoạt động kinh doanh thương mại	162,106,013,759	297,910,516,653
Giá vốn của thành phẩm, dịch vụ đã cung cấp		
Giá vốn hàng bán hoạt động kinh doanh bất động sản		20,931,645,615
Hao hụt, mất mát hàng tồn kho		
Các khoản chi phí vượt mức bình thường		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
<b>Cộng</b>	<b>162,106,013,759</b>	<b>318,842,162,268</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2012

### (23) DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Năm 2012</i>	<i>Năm 2011</i>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14,942,230,811	36,158,701,899
- Hoạt động đầu tư tài chính (mua bán chứng khoán...)		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	139,742,900
- Lãi bán ngoại tệ		
- Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ, thanh toán nhà cung cấp...		
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Lãi bán hàng trả chậm	18,076,161,859	33,514,684,768
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>33,018,392,670</b>	<b>69,813,129,567</b>

### (24) CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm 2012</i>	<i>Năm 2011</i>
- Lãi tiền vay hoạt động bất động sản & thương mại	11,703,304,630	31,824,617,288
- Chi phí tài chính, lãi tiền vay khác		
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lỗ do cơ cấu lại danh mục đầu tư ngắn hạn, dài hạn		2,722,531,233
- Phí môi giới mua bán chứng khoán		2,878,578
- Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Hoàn nhập một phần dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(97,881)	(1,893,367,034)
- Chi phí tài chính khác		21,721
<b>Cộng</b>	<b>11,703,206,749</b>	<b>32,656,681,786</b>

### (25) THU NHẬP KHÁC

	<i>Năm 2012</i>	<i>Năm 2011</i>
- Thanh lý công cụ dụng cụ, thiết bị văn phòng, tiền cọc được hưởng,...	1,006,724,210	21,590,300,331
<b>Cộng</b>	<b>1,006,724,210</b>	<b>21,590,300,331</b>

### (26) CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<i>Năm 2012</i>	<i>Năm 2011</i>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế 9 tháng đầu năm 2012	4,195,928,352	12,491,123,505
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay.	130,604,684	176,202,808
<b>Cộng</b>	<b>4,326,533,036</b>	<b>12,667,326,313</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2012

### (27) CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm 2012	Năm 2011
- Chi phí nguyên vật liệu	162,106,013,759	318,842,162,268
- Chi phí nhân công	4,676,056,260	2,397,093,949
- Chi phí khấu hao TSCĐ	257,543,937	273,024,382
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,460,543,648	3,615,962,239
- Chi phí bằng tiền khác	306,462,441	8,683,063,187
<b>Cộng</b>	<b>171,806,620,045</b>	<b>333,811,306,025</b>

### (28) NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 16 tháng 08 năm 2012, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 đồng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, số vốn đăng ký và vốn thực góp của các cổ đông như sau:

Tên các cổ đông	Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký kinh doanh	Vốn đã góp vào Công ty
- Công ty Cổ phần Tân Hiệp	355,000,000,000	154,100,000,000
- Công ty Cổ phần Hiệp Phúc	355,000,000,000	167,500,000,000
- Công ty TNHH Một thành viên An Phú	100,000,000,000	91,572,470,000
- Các cổ đông khác	407,302,090,000	804,129,620,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,217,302,090,000</b>	<b>1,217,302,090,000</b>

Đơn vị tính: VND

#### Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty cổ phần An Phú theo kết quả kiểm toán của Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS). Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm 2011.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Kim Khánh

Kế Toán Trưởng

Trần Bá Vinh

Tp.HCM, ngày 18 tháng 01 năm 2013

Tổng Giám Đốc

Võ Thành Hùng