CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính 2015 kết thúc ngày 31/12/2015

Được kiểm toán bởi:

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	3 - 6
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	7 - 7
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	8 - 11
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	12 - 12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	13 - 14
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	15 - 49

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần An Phú (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2015 kết thúc ngày 31/12/2015.

I. CÔNG TY

1. 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.). Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất là thay đổi lần thứ 16 ngày 01 tháng 07 năm 2014.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 1.217.302.090.000 VND.

Vốn góp của Công ty tại ngày 31/12/2015 là 1.217.302.090.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại 117-119 Lý Chính Thắng - Phường 7 - Quận 3 - TP.HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

- 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.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- Hoạt động dịch vụ trồng trọt (không bao gồm dịch vụ cung cấp thuốc bảo vệ thực vật, nguyên vật liệu sản xuất thuốc bảo vệ thực vật, không hoạt động tại trụ sở).

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:
+ Thiết kế kiến trúc công trình;
+ Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
+ Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng - công nghiệp;
+ Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (tư vấn lập dự án đầu tư; lập báo cáo kinh tế kỹ thuật các loại công trình); thẩm tra dự án đầu tư, kỹ thuật và dự toán - quyết toán công trình xây dựng;
+ Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; tư vấn đấu thầu.

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không hoạt động tại Tp.HCM).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)
- Dịch vụ ăn uống khác
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).

4. Mô hình hoạt động của doanh nghiệp

Danh sách công ty liên doanh, liên kết

Tên	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ góp vốn
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần ĐTXD Phú Mỹ An	*62.500.000.000*	*41.67%*
Công ty Cổ phần Phú An Thạnh	*149.000.000.000*	*29.8%*
Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng	*99.000.000.000*	*24.75%*

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên	Địa chỉ
Công ty Cổ phần An Phú - CN Bình Dương	*Lô H, Đường số 6, KCN Đồng An, Phường Bình Hòa, TX Thuận An, Tỉnh Bình Dương*
CN Công ty Cổ phần An Phú - Sàn GD BĐS An Phú	*Số 117 - 119 Lý Chính Thắng, Phường 07, Quận 3, TP.HCM*
Công ty Cổ phần An Phú - CN Bình Thuận	*Căn R5 Sealinks City, Km9 Nguyễn Thông, Phường Phú Hài, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận*

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

- Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 là 1.156.089.459 VND (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 là 11.400.570.949 VND).
- Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2015 là 15.656.986.560 VND (Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2014 là 16.210.982.743 VND).

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2015 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.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ , BAN GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG, BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông:	Võ Thành Hùng	Chủ tịch	
Ông:	Bing Keung Kenneth	Thành viên	
Ông:	Nguyễn Hữu Phước	Thành viên	
Ông:	Trương Văn Dũng	Thành viên	
Bà:	Trần Thị Thanh Châu	Thành viên	

Các thành viên của Ban Giám đốc và Kế toán trưởng bao gồm:

Ông:	Võ Thành Hùng	Tổng Giám đốc	
Ông:	Nguyễn Hữu Phước	Phó Tổng Giám đốc	
Bà:	Võ Thị Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/10/2015)
Ông:	Trần Phụng Tiên Phuông	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/03/2015)
Ông:	Võ Tấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 15/09/2015)
Ông:	Trần Bá Vinh	Kế toán trưởng	

Các thành viên Ban Kiểm soát

Ông:	Nguyễn Anh Tuấn	Trưởng Ban
Ông:	Trương Quốc Dũng	Thành viên
Bà	Hoàng Thị Thu Hằng	Thành viên

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính này.
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2015 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2016

TM. Ban Giám đốc
Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0303481045-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ
QUẬN 3-T.P HỒ CHÍ MINH

Võ Thành Hùng

Số : 71.../BCKT/TC/2016/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **- Cổ đông Công ty Cổ phần An Phú**
- Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần An Phú
- Ban Giám đốc Công ty Cổ phần An Phú

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần An Phú được lập ngày 15/02/2016 từ trang 8 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần An Phú tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2016

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam
Phó Tổng Giám đốc

LÊ VĂN TUẤN
Số Giấy CN ĐKHN KT: 0479-2013-142-1

Kiểm toán viên

NGUYỄN THỊ THẢO
Số Giấy CN ĐKHN KT: 2626-2013-142-1

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (08) 3820 5944 - (08) 3820 5947 - Fax: (08) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**219.207.132.408**	**236.585.219.048**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**59.103.415.252**	**6.565.266.441**
1. Tiền	111		7.103.415.252	6.565.266.441
2. Các khoản tương đương tiền	112		52.000.000.000	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	**242.581**	**21.000.242.581**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		242.581	242.581
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			21.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**153.651.085.689**	**201.815.836.476**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	110.049.492.987	140.207.165.721
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132			1.105.016.359
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	360.250.000	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	53.866.408.510	67.047.777.473
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(10.625.065.808)	(6.544.123.077)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	**140**			
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**6.452.388.886**	**7.203.873.550**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	539.704.714	953.461.240
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		628.044.702	6.250.412.310
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	5.284.639.470	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.424.658.667.322**	**1.534.488.388.243**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**9.473.837.000**	**9.473.837.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	9.140.000.000	9.140.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	333.837.000	333.837.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định	**220**		**36.439.220.590**	**36.765.956.792**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6.447.836.646	6.266.196.448
- Nguyên giá	222		8.591.743.566	7.989.081.099
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(2.143.906.920)	(1.722.884.651)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	29.991.383.944	30.499.760.344
- Nguyên giá	228		31.362.700.068	31.362.700.068
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(1.371.316.124)	(862.939.724)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.10	**79.012.866.698**	**79.937.945.486**
- Nguyên giá	231		80.863.024.278	80.863.024.278
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232		(1.850.157.580)	(925.078.792)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	V.7	**437.372.514.688**	**537.772.384.276**
1. Chi phí sản suất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		437.372.514.688	537.772.384.276
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	**858.653.816.432**	**867.615.654.513**
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		459.860.680.212	468.822.518.293
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		398.793.136.220	398.793.136.220
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**3.706.411.914**	**2.922.610.176**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	3.706.411.914	2.922.610.176
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.643.865.799.730**	**1.771.073.607.291**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
NGUỒN VỐN				
C . NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**366.571.894.270**	**494.365.762.743**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**205.832.227.197**	**226.562.694.936**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	262.624.999	5.273.315.026
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8.166.588.573	8.771.762.945
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	31.403.552	897.090.417
4. Phải trả người lao động	314		86.387.572	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	1.490.440.000	335.739.778
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	195.593.420.647	181.031.972.463
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12		30.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		201.361.854	252.814.307
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	**330**		**160.739.667.073**	**267.803.067.807**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	16.954.060.714	86.900.825.873
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	5.785.606.359	
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	138.000.000.000	180.902.241.934
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
NGUỒN VỐN				
D . VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.277.293.905.460**	**1.276.707.844.548**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.18	**1.277.293.905.460**	**1.276.707.844.548**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		27.722.591.500	27.722.591.500
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		16.612.237.400	15.472.180.305
9. Quỹ hỗ trợ xắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.656.986.560	16.210.982.743
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		14.500.897.101	4.810.411.794
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.156.089.459	11.400.570.949
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.643.865.799.730**	**1.771.073.607.291**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Kim Khánh	Trần Bá Vinh	Võ Thanh Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2015

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	VI.1	300.828.128.946	148.095.062.407
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	869.649.455	2.123.985.561
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		299.958.479.491	145.971.076.846
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	281.826.690.502	128.633.885.802
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.131.788.989	17.337.191.044
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	15.364.976.016	13.855.667.515
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	15.463.503.352	14.087.077.487
+ Trong đó: chi phí lãi vay	23		*15.463.503.352*	*14.084.531.354*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	3.198.534.760	912.378.388
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	13.767.371.955	4.178.644.702
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.067.354.938	12.014.757.982
11. Thu nhập khác	31	VI.8	102.969.835	336.559.093
12. Chi phí khác	32	VI.9	14.235.314	
13. Lợi nhuận khác	40		88.734.521	336.559.093
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.156.089.459	12.351.317.075
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11		950.746.126
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh	60		1.156.089.459	11.400.570.949
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	9	94
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Kim Khánh	Trần Bá Vinh	Võ Thành Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ
M.S.D.N: 0303487045-C.T.C.P
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		282.354.840.836	293.555.295.384
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(176.315.965.960)	(82.554.163.956)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(14.818.072.832)	(692.504.210)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(3.183.302.556)	(14.084.531.354)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(5.967.106.955)	(978.128.762)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		21.474.760.288	43.753.228.787
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(5.923.253.178)	(85.030.998.543)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***97.621.899.643***	***153.968.197.346***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(10.025.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(360.250.000)	(37.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		21.000.000.000	16.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.354.718.790	5.356.776.388
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.823.404.590	4.618.875.400
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***27.817.873.380***	***(11.034.373.212)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		54.254.028.240	38.200.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(127.156.270.174)	(181.221.555.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***(72.902.241.934)***	***(143.021.555.000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**52.537.531.089**	**(87.730.866)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**6.565.266.441**	**6.651.316.217**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		617.722	1.681.090
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**59.103.415.252**	**6.565.266.441**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Kim Khánh	Trần Bá Vinh	Võ Thành Hùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. 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.). Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất là thay đổi lần thứ 16 ngày 01 tháng 07 năm 2014.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 1.217.302.090.000 VND.

Vốn góp của Công ty tại ngày 31/12/2015 là 1.217.302.090.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại 117-119 Lý Chính Thắng - Phường 7 - Quận 3 - TP.HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh:

- 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
- 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 vật liệu sản xuất thuốc bảo vệ thực vật, không hoạt động tại trụ sở).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:
+ Thiết kế kiến trúc công trình;
+ Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
+ Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng - công nghiệp;
+ Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (tư vấn lập dự án đầu tư; lập báo cáo kinh tế kỹ thuật các loại công trình); thẩm tra dự án đầu tư, kỹ thuật và dự toán - quyết toán công trình xây dựng;
+ Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; tư vấn đấu thầu.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không hoạt động tại Tp.HCM).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới…)
- Dịch vụ ăn uống khác
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp:

Danh sách công ty liên doanh, liên kết

Tên	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ góp vốn
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần ĐTXD Phú Mỹ An	*62.500.000.000*	*41.67%*
Công ty Cổ phần Phú An Thạnh	*149.000.000.000*	*29.8%*
Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng	*99.000.000.000*	*24.75%*

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên	Địa chỉ
Công ty Cổ phần An Phú - CN Bình Dương	*Lô H, Đường số 6, KCN Đồng An, Phường Bình Hòa, TX Thuận An, Tỉnh Bình Dương*
CN Công ty Cổ phần An Phú - Sàn GD BĐS An Phú	*Số 117 - 119 Lý Chính Thắng, Phường 07, Quận 3, TP.HCM*
Công ty Cổ phần An Phú - CN Bình Thuận	*Căn R5 Sealinks City, Km9 Nguyễn Thông, Phường Phú Hài, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận*

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT/BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính, được áp dụng từ ngày 01/01/2015.

Để thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2014. Chi tiết xem thuyết minh VIII.8.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn sửa đổi, bổ sung.

2. 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 quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán : Trên máy vi tính.

IV Các chính sách kế toán áp dụng

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;

- Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

  + Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;

  + Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

  + Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

  + Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh và được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính và số chênh lệch còn lại sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Doanh nghiệp không được chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức trên lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

2. Nguyên tắc xác định các khoản tiền: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển

Nguyên tắc xác định các khoản tiền

Các khoản được xác định là tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển... hiện có của doanh nghiệp tại ngày lập Báo cáo tài chính.

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn 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 tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại tất cả các thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như : Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác…

- Các khoản đầu tư được coi như "tương đương tiền" là khoản đầu tư không có nhiều rủi ro, dễ chuyển hóa thành tiền và có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

- Khoản đầu tư có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

- Khoản đầu tư có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

Chứng khoán kinh doanh:

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác với mục đích kinh doanh (chờ tăng giá bán kiếm lời): Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Công ty trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Là các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo, như tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu và các loại chứng khoán nợ khác. Chỉ tiêu này không bao gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đã được trình bày trong chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền", chỉ tiêu "Phải thu về cho vay ngắn hạn".

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán phải ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán có thể không ghi giảm khoản đầu tư nhưng phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Kế toán các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

- Dự phòng các khoản cho vay khó đòi: được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Nhà đầu tư chỉ hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần luỹ kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà nhà đầu tư nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

- **Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:** Công ty trích lập dự phòng đối với các khoản vốn doanh nghiệp đang đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật như công ty nhà nước, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh… và các khoản đầu tư dài hạn khác phải trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà doanh nghiệp đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư); Doanh nghiệp chỉ thực hiện trích lập dự phòng khi tổng số vốn đầu tư thực tế của chủ sở hữu cao hơn tổng giá trị vốn chủ sở hữu thực có của tổ chức kinh tế được đầu tư; Việc trích lập và hoàn nhập khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận: bao gồm các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi là khoản dự phòng phần giá trị các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi.

Đánh giá lại cuối kỳ: Tại thời điểm lập báo cáo tài chính các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch. Không đánh giá lại các khoản trả trước cho người bán và các khoản chi phí trả trước bằng ngoại tệ, trừ rường hợp tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hoá, dịch vụ và doanh nghiệp sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận: 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.

Hàng tồn kho không bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường mà nó sẽ được trình bày ở khoản mục " Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn".

Phương tính giá trị hàng tồn kho:
Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: Giá đích danh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

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

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm là khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho; Không lập dự phòng cho khoản mục chi phí SXKD dở dang và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư

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 luỹ 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 văn phòng	05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty, trừ trường hợp BĐS đầu tư chờ tăng giá thì không trích khấu hao mà xác định giá trị tổn thất do giảm giá trị.

7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý và nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Các chi phí trả trả trước có giá trị lớn cần được phân bổ dần trong nhiều quý nhưng không quá 01 năm tài chính hoặc không quá một chu kỳ sản xuất thông thường được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn, còn các khoản chi phí trả trước trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ sản xuất thông thường được trình bày là chi phí trả trước dài hạn.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Nguyên tắc ghi nhận: Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là nợ dài hạn.

Dự phòng phải trả :

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khỏan tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Đánh giá lại cuối kỳ: tại thời điểm lập báo cáo tài chính các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch. Không đánh giá lại các khoản người mua trả tiền trước và các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, trừ trường hợp tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc doanh nghiệp không thể cung cấp hàng hoá, dịch vụ và sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ cho người mua.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Khoản mục này phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính của doanh nghiệp.

Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Công ty hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ.

Phân loại các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính:
- Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn.
- Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hoá khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hoá đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Các khoản chi phí phải trả phải được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế phải được hoàn nhập.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án … chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau.

Các khoản chênh lệch tỷ giá được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

15. 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

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

Thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

16. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:
- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

21. 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.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

22. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

23. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Theo thông tư 210/2009/TT-BTC, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:
- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo thông tư 210/2009/TT-BTC, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành 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 là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH) : Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

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

	Nguyên tệ	*Số cuối năm*	Nguyên tệ	*Số đầu năm*
Tiền mặt		**3.822.493**		**482.227.678**
Tiền mặt VND		*3.822.493*		*482.227.678*
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		**7.099.592.759**		**6.083.038.763**
Tiền gửi VND		*7.086.780.095*		*6.070.554.553*
Tiền gửi USD	*570,72*	*12.812.664*	*583,92*	*12.484.210*
Các khoản tương đương tiền		**52.000.000.000**		**-**
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng		*52.000.000.000*		
Tổng cộng		**59.103.415.252**		**6.565.266.441**

2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

2.1 *Chứng khoán kinh doanh*

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
- Tổng giá trị cổ phiếu	242.581	242.581	-	242.581	242.581	-
+ Cổ phiếu lẻ	*242.581*	*242.581*	-	*242.581*	*242.581*	-
Tổng cộng	**242.581**	**242.581**	**-**	**242.581**	**242.581**	**-**

2.2 *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Ngắn hạn:	-	-	***21.000.000.000***	***21.000.000.000***
- Tiền gửi có kỳ hạn	-		*21.000.000.000*	*21.000.000.000*
Tổng cộng	-		**21.000.000.000**	**21.000.000.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

2.3 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Số cuối năm				*Số đầu năm*			
	Tỷ lệ (%)	*Giá trị gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ (%)*	*Giá trị gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
- Đầu tư vào công ty liên doanh		**459.860.680.212**	**459.860.680.212**	-		**468.822.518.293**	**468.822.518.293**	-
Vốn góp liên doanh								
+ Dự án An Phú Plaza (1)	*49,00%*	*149.360.680.212*	*149.360.680.212*		*49,00%*	*158.322.518.293*	*158.322.518.293*	
Đầu tư vào công ty liên kết								
+ Công ty CP ĐTXD Phú Mỹ An	*41.67%*	*62.500.000.000*	*62.500.000.000*		*41.67%*	*62.500.000.000*	*62.500.000.000*	
+ Công ty CP Phú An Thạnh (2)	*29.8%*	*149.000.000.000*	*149.000.000.000*		*29.8%*	*149.000.000.000*	*149.000.000.000*	
+ Công ty CP Đông Phương Hồng (3)	*24.75%*	*99.000.000.000*	*99.000.000.000*		*24.75%*	*99.000.000.000*	*99.000.000.000*	
- Đầu tư vào các đơn vị khác		**398.793.136.220**	**398.793.136.220**	-		**398.793.136.220**	**398.793.136.220**	-
+ Công ty CP Hoa Thương (4)		*1.850.000.000*	*1.850.000.000*			*1.850.000.000*	*1.850.000.000*	
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn (5)		*396.943.136.220*	*396.943.136.220*			*396.943.136.220*	*396.943.136.220*	
Tổng cộng		**858.653.816.432**	**858.653.816.432**	-		**867.615.654.513**	**867.615.654.513**	-

(1) Ngày 26/02/2009, Công ty Cổ phần An Phú và Công ty TNHH MTV An Phú đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh để phát triển khu phức hợp văn phòng và căn hộ cho thuê trên khu đất số 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP.HCM. Theo Biên bản thỏa thuận ngày 20/04/2014, Công ty Cổ phần An Phú tạm tính giá trị đầu tư của Hợp đồng hợp tác kinh doanh này là **164.658.658.092 đồng**, chiếm tỷ lệ 49% vốn đầu tư ban đầu của dự án. Tính đến thời điểm 31/12/2015, theo Biên bản Quyết toán lợi nhuận, vốn góp của An Phú Plaza năm 2015, tổng giá trị thu hồi của khoản đầu tư này là **15.297.977.880 đồng**, giá trị đầu tư còn lại là **149.360.680.212 đồng.**

(2) Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 36/09/HĐQT/BB ngày 22 tháng 09 năm 2009 đã chấp thuận cho Công ty Cổ phần Hiệp Phúc góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần An Phú với giá trị vốn góp tăng thêm là **149.000.000.000 đồng** với hình thức góp bằng 149.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phú An Thạnh với mệnh giá là 1.000.000 đ/cổ phiếu.

(3) Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 34/09/HĐQT/BB ngày 21 tháng 09 năm 2009 đã chấp thuận cho Công ty Cổ phần Tân Hiệp góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần An Phú với giá trị vốn góp tăng thêm là **99.000.000.000 đồng** với hình thức góp bằng 99.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng với mệnh giá là 1.000.000 đ/cổ phiếu.

(4) Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 25 tháng 10 năm 2011 giữa Công ty Cổ phần An Phú và ông Võ Thành Hùng, Công ty mua lại 500.000 cổ phần của ông Võ Thành Hùng tại Công ty Cổ phần Hoa Thương với giá là **5.000.000.000 đồng**. Tính đến thời điểm 31/12/2015, số cổ phần thực hữu của Công ty Cổ phần An Phú tại Công ty Cổ phần Hoa Thương là 185.000 cổ phần.

(5) Theo các giấy đề nghị kiêm thoả thuận chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Sài Gòn giữa Công ty Cổ phần An Phú và bà Trần Thị Lài, bà Trần Thị Ngọc Xuân, bà Hồ Thị Ánh Nguyệt, bà Nguyễn Thị Kim Châu, bà Phạm Thị Kim Cương, Công ty mua lại 39.682.726 cổ phần của các cá nhân này tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn với giá là **396.943.136.220 đồng** (bao gồm phí chuyển nhượng). **Đến ngày 26/01/2016, toàn bộ số cổ phần này đã được chuyển nhượng với giá bán bằng mệnh giá.**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

3 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
+ Công ty CP XD Kiến Trúc AA		*20.467.598.789*
+ Công ty TNHH TM & DV Đại Minh	*65.924.192.703*	*65.924.192.703*
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ An	*29.443.350.188*	*29.365.291.498*
+ Các đối tượng khác	*14.681.950.096*	*24.450.082.731*
Tổng cộng	**110.049.492.987**	**140.207.165.721**

4 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
4.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn		
+ Công ty CP ĐTXD Phú Mỹ An	*360.250.000*	
Tổng cộng	**360.250.000**	
4.2 Phải thu về cho vay dài hạn		
+ Công ty CP ĐTXD Phú Mỹ An	*9.140.000.000*	*9.140.000.000*
Tổng cộng	**9.140.000.000**	**9.140.000.000**

5 . PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
5.1 Phải thu ngắn hạn khác		
- Tạm ứng cho người lao động	627.994.500	408.971.500
- Bảo hiểm xã hội nộp thừa	577.177.581	
- Trích trước lãi tiền gửi	125.088.889	45.555.555
- Phải thu ngắn hạn khác	52.536.147.540	66.593.250.418
+ Ban bồi thường dự án An Phú Hưng	*46.959.235.000*	*48.823.359.000*
+ Công ty CP Rạng Đông	*2.409.888.380*	*2.234.528.380*
+ Công ty TNHH XD Hoàn Thiện	*2.435.512.000*	*2.435.512.000*
+ Công ty CP ĐT SX XD TM Bình Minh		*2.561.179.500*
+ Võ Duy Thanh Tâm		*600.000.000*
+ Công ty TNHH Cummins DKSH (VN)		*326.757.000*
+ Công ty TNHH TM DV Kỹ Thuật KIM		*2.779.374.507*
+ Công ty CP Xây dựng Phát Triển Sài Gòn	*590.612.160*	*1.293.600.000*
+ Công ty TNHH Thang máy Thyssenkrupp VN		*2.327.600.000*
+ Công ty CP XD Kiến Trúc AA		*2.296.283.106*
+ Khác	*140.900.000*	*915.056.925*
Tổng cộng	**53.866.408.510**	**67.047.777.473**
5.2 Phải thu dài hạn khác		
- Ký cược, ký quỹ	333.837.000	333.837.000
+ Đặt cọc thuê văn phòng	*333.837.000*	*333.837.000*
Tổng cộng	**333.837.000**	**333.837.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

6 . NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc khó có khả năng thu hồi:

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**65.924.192.703**	**55.299.126.895**	**(10.625.065.808)**	**65.924.192.703**	**59.380.069.626**	**(6.544.123.077)**
+ Công ty TNHH TM & DV Đại Minh	*65.924.192.703*	*55.299.126.895*	*(10.625.065.808)*	*65.924.192.703*	*59.380.069.626*	*(6.544.123.077)*
Tổng cộng	**65.924.192.703**	**55.299.126.895**	**(10.625.065.808)**	**65.924.192.703**	**59.380.069.626**	**(6.544.123.077)**

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập ngày tại lập Báo cáo tài chính.

7 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
+ Dự án Khu căn hộ Bình Phú - Chung cư An Phú 2	*182.727.809.470*	*182.727.809.470*	*271.478.784.961*	*271.478.784.961*
+ Dự án Hóc Môn - An Phú Hưng	*23.467.476.963*	*23.467.476.963*	*23.461.636.782*	*23.461.636.782*
+ Dự án An Phú Plaza - Hợp đồng Đồng Kiểm soát	*192.044.496.356*	*192.044.496.356*	*206.336.607.193*	*206.336.607.193*
+ Đầu tư 25 biệt thự Phan Thiết, Bình Thuận	*3.174.203.992*	*3.174.203.992*	*3.174.203.992*	*3.174.203.992*
+ Dự án khu du lịch sinh thái Suối Nhỏ	*281.818.182*	*281.818.182*		
+ Dự án Tiền Phong	*33.951.234.150*	*33.951.234.150*	*31.809.923.066*	*31.809.923.066*
+ Vườn ươm Long An	*1.725.475.575*	*1.725.475.575*	*1.511.228.282*	*1.511.228.282*
Tổng cộng	**437.372.514.688**	**437.372.514.688**	**537.772.384.276**	**537.772.384.276**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện, vận tải truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
1. Số dư đầu năm	**5.778.022.300**		**1.649.295.604**	**561.763.195**		**7.989.081.099**
2. Số tăng trong năm			**722.358.181**			**722.358.181**
- Mua trong năm			722.358.181			722.358.181
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
3. Số giảm trong năm			**119.695.714**			**119.695.714**
- Thanh lý, nhượng bán			119.695.714			119.695.714
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	**5.778.022.300**		**2.251.958.071**	**561.763.195**		**8.591.743.566**
II. Giá trị hao mòn luỹ kế						
1. Số dư đầu năm	**344.326.333**		**1.017.417.469**	**361.140.849**		**1.722.884.651**
2. Khấu hao trong năm	**327.082.932**		**155.516.219**	**58.118.832**		**540.717.983**
- Khấu hao tăng trong năm	327.082.932		155.516.219	58.118.832		540.717.983
- Tăng khác						
3. Giảm trong năm			**119.695.714**			**119.695.714**
- Thanh lý, nhượng bán			119.695.714			119.695.714
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	**671.409.265**		**1.053.237.974**	**419.259.681**		**2.143.906.920**
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
1. Tại ngày đầu năm	**5.433.695.967**		**631.878.135**	**200.622.346**		**6.266.196.448**
2. Tại ngày cuối năm	**5.106.613.035**		**1.198.720.097**	**142.503.514**		**6.447.836.646**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình						
1. Số dư đầu năm	**30.042.022.691**			**1.320.677.377**		**31.362.700.068**
2. Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						
- Tăng khác						
3. Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	**30.042.022.691**			**1.320.677.377**		**31.362.700.068**
II. Giá trị hao mòn luỹ kế						
1. Số dư đầu năm	**251.334.876**			**611.604.848**		**862.939.724**
2. Khấu hao trong năm	**251.334.876**			**257.041.524**		**508.376.400**
- Khấu hao tăng trong năm	**251.334.876**			257.041.524		508.376.400
- Tăng khác						
3. Giảm trong năm						
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	**502.669.752**			**868.646.372**		**1.371.316.124**
III. Giá trị còn lại của TSCĐ VH						
1. Tại ngày đầu năm	**29.790.687.815**			**709.072.529**		**30.499.760.344**
2. Tại ngày cuối năm	**29.539.352.939**			**452.031.005**		**29.991.383.944**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và QSDĐ	Cơ sở hạ tầng	BĐS khác	Tổng cộng
a. Bất động sản đầu tư cho thuê						
Nguyên giá:						
- Số dư đầu năm	38.361.094.687	42.501.929.591				80.863.024.278
- Số tăng trong năm						
- Số giảm trong năm						
- Số dư cuối năm	38.361.094.687	42.501.929.591				80.863.024.278
Hao mòn lũy kế						
- Số dư đầu năm		925.078.792				925.078.792
- Khấu hao trong năm		925.078.788				925.078.788
- Giảm trong năm						
- Số dư cuối năm		1.850.157.580				1.850.157.580
Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	**38.361.094.687**	**41.576.850.799**				**79.937.945.486**
2. Tại ngày cuối năm	**38.361.094.687**	**40.651.772.011**				**79.012.866.698**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**1.217.302.090.000**	**27.625.000.000**	**(10.843.500.000)**	**15.472.180.305**	**4.810.411.794**	**1.254.366.182.099**
- Tăng trong năm		**97.591.500**	**10.843.500.000**		**11.400.570.949**	**22.341.662.449**
- Tăng vốn trong năm trước						-
- Lãi trong năm trước					11.400.570.949	11.400.570.949
- Trích lập quỹ						-
- Tăng khác		97.591.500	10.843.500.000			10.941.091.500
- Giảm trong năm						-
- Giảm vốn trong năm trước						-
- Lỗ trong năm trước						-
- Trích lập quỹ						-
- Giảm khác						-
Số dư đầu năm nay	**1.217.302.090.000**	**27.722.591.500**		**15.472.180.305**	**16.210.982.743**	**1.276.707.844.548**
- Tăng trong năm				**1.140.057.095**	**1.156.089.459**	**2.296.146.554**
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Lãi trong năm nay					1.156.089.459	1.156.089.459
- Trích lập quỹ				1.140.057.095		1.140.057.095
- Tăng khác						-
- Giảm trong năm					**(1.710.085.642)**	**(1.710.085.642)**
- Giảm vốn trong năm nay						-
- Lỗ trong năm nay						-
- Trích lập quỹ					(1.710.085.642)	(1.710.085.642)
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm nay	**1.217.302.090.000**	**27.722.591.500**		**16.612.237.400**	**15.656.986.560**	**1.277.293.905.460**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vốn góp của Nhà nước		91.572.470.000
Vốn góp của các đối tượng khác	1.217.302.090.000	1.125.729.620.000
Tổng cộng	**1.217.302.090.000**	**1.217.302.090.000**

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

	Năm nay	*Năm trước*
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	**1.217.302.090.000**	**1.217.302.090.000**
+ Vốn góp đầu năm	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	1.217.302.090.000	1.217.302.090.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	121.730.209	121.730.209
+ Cổ phiếu phổ thông	*121.730.209*	*121.730.209*
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng Cổ phiếu được mua lại		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	121.730.209	121.730.209
+ Cổ phiếu phổ thông	*121.730.209*	*121.730.209*
+ Cổ phiếu ưu đãi		

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

e. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm
  + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông
  + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận

f. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
- Quỹ đầu tư phát triển	16.612.237.400	15.472.180.305
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CĐKT

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngoại tệ các loại:		
Trong đó:		
- USD	570,72	583,92

VI . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng hóa thương mại	7.098.999.277	127.869.906.786
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.500.771.881	18.229.818.115
- Doanh thu kinh doanh địa ốc	270.228.357.788	1.995.337.506
Tổng cộng	**300.828.128.946**	**148.095.062.407**

2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	*Năm trước*
- Hàng bán bị trả lại	869.649.455	2.123.985.561
Tổng cộng	**869.649.455**	**2.123.985.561**

3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	*Năm trước*
- Giá vốn hàng hóa đã bán	5.841.585.988	122.808.936.691
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.756.132.110	5.824.949.111
- Giá vốn của hoạt động kinh doanh địa ốc	266.228.972.404	
Tổng cộng	**281.826.690.502**	**128.633.885.802**

4 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	*Năm trước*
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.119.530.183	1.047.845.123
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.706.806.072	8.399.476.549
- Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	617.722	1.681.090
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	538.022.039	4.406.664.753
Tổng cộng	**15.364.976.016**	**13.855.667.515**

5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	*Năm trước*
- Lãi tiền vay	15.463.503.352	14.084.531.354
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		2.546.133
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Tổng cộng	**15.463.503.352**	**14.087.077.487**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

6 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay	*Năm trước*
- Chi phí nhân viên		140.828.144
- Chi phí dụng cụ, đồ dung	794.293.833	
- Chi phí khấu hao TSCĐ		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.404.240.927	771.550.244
Tổng cộng	**3.198.534.760**	**912.378.388**

7 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	*Năm trước*
- Chi phí nhân viên quản lý	2.307.026.316	2.237.539.239
- Chi phí vật liệu quản lý		
- Chi phí đồ dùng văn phòng	128.886.410	119.511.911
- Chi phí khấu hao TSCĐ	293.771.194	88.050.096
- Thuế, phí, lệ phí	11.243.021	15.951.392
- Chi phí dự phòng	4.080.942.731	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.549.626.707	1.618.554.160
- Chi phí bằng tiền khác	2.395.875.576	99.037.904
Tổng cộng	**13.767.371.955**	**4.178.644.702**

8 . THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	*Năm trước*
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	90.909.091	11.200.000
- Xử lý công nợ		217.800.000
- Tiền phạt thu được	12.060.743	107.559.000
- Thu nhập khác	1	93
Tổng cộng	**102.969.835**	**336.559.093**

9 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	*Năm trước*
- Các khoản bị phạt	14.235.314	
Tổng cộng	**14.235.314**	

10 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	*Năm trước*
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.841.585.988	122.808.936.691
- Chi phí nhân công	15.348.367.303	12.055.873.506
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.974.173.171	769.205.165
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	179.514.874.445	166.932.118.245
- Chi phí khác bằng tiền	5.744.879.594	222.363.714
Tổng cộng	**208.423.880.501**	**302.788.497.321**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	*Năm trước*
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		950.746.126
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Tổng cộng		**950.746.126**

12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	1.156.089.459	11.400.570.949
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		
CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	121.730.209	121.091.482
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**9**	**94**

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Không có thông tin bổ sung cho các khoản mục trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG, KHOẢN CAM KẾT VÀ THÔNG TIN TÀI CHÍNH KHÁC

Không có

2 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có

3 . THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

a. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan
Hội đồng quản trị	Bên liên quan
Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan

b. Các giao dịch trọng yếu với các bên có liên quan:

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Nhận lợi nhuận từ góp vốn kinh doanh An Phú Plaza	12.702.947.975
		Thu hồi vốn góp kinh doanh An Phú Plaza	3.607.119.291
		Tiền thuê mặt bằng, tiền điện, phí giữ xe, phí quản lý	2.600.884.480
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ	Bên liên quan	Lãi cho vay	78.058.690
		Cho vay ngắn hạn	360.250.000
Hội đồng quản trị	Bên liên quan	Thù lao	240.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Bên liên quan	Lương, thưởng	2.294.913.100

Cho đến ngày 31/12/2015, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu (VND)
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ	Bên liên quan	Cho vay dài hạn	9.140.000.000
		Cho vay ngắn hạn	360.250.000
		Lãi cho vay	29.443.350.188

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Nhận lợi nhuận từ góp vốn kinh doanh An Phú Plaza	7.069.283.999
		Thu hồi vốn góp kinh doanh An Phú	1.332.332.896

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải trả (VND)
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Nhận vốn góp thực hiện An Phú Plaza (Tạm tính)	162.483.416.902

4 . THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Một lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý cần được xác định là một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu phát sinh từ bán hàng ra ngoài đồng thời thoả mãn một trong các điều kiện sau:

a) Tổng Doanh thu của bộ phận từ việc bán hàng ra ngoài và từ giao dịch với các bộ phận khác phải chiếm từ 10% trở lên trên tổng doanh thu của tất cả bộ phận, hoặc

b) Kết quả kinh doanh của bộ phận này bất kể lãi (hay lỗ) chiếm từ 10% trở lên trên tổng lãi (hay lỗ) của tất cả các bộ phận có lãi (hoặc trên tổng lỗ của tất cả các bộ phận lỗ) nếu đại lượng nào có giá trị tuyệt đối lớn hơn, hoặc

c) Tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên trên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty Cổ phần An Phú là thương mại, dịch vụ và địa ốc.

Khu vực địa lý là Thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng, trong năm 2015, doanh thu trong lĩnh vực thương mại và doanh thu dịch vụ không đáng kể so với tổng doanh thu của các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Cụ thể, tỷ trọng của doanh thu lĩnh vụ thương mại là 2,36%, của doanh thu lĩnh vực dịch vụ là 7,81%. Ngoài ra, doanh thu tại thành phố Phan Thiết cũng không đáng kể so với tổng doanh thu các bộ phận theo lĩnh vực địa lý (0,89%).

Do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong các điều kiện theo lĩnh vực kinh doanh hay theo vị trí địa lý theo quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ tài chính V/v hướng dẫn thực hiện 06 Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

5 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

5.1 Tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	59.103.415.252	6.565.266.441	59.103.415.252	6.565.266.441

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Phải thu khách hàng	110.049.492.987	140.207.165.721	110.049.492.987	140.207.165.721
Trả trước cho người bán		1.105.016.359		1.105.016.359
Các khoản phải thu khác	54.200.245.510	67.381.614.473	54.200.245.510	67.381.614.473
Cộng	**223.353.153.749**	**215.259.062.994**	**223.353.153.749**	**215.259.062.994**
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	262.624.999	5.273.315.026	262.624.999	5.273.315.026
Người mua trả tiền trước	8.166.588.573	8.771.762.945	8.166.588.573	8.771.762.945
Vay và nợ	138.000.000.000	210.902.241.934	138.000.000.000	210.902.241.934
Phải trả người lao động	86.387.572		86.387.572	
Chi phí phải trả	1.490.440.000	335.739.778	1.490.440.000	335.739.778
Các khoản phải trả khác	201.379.027.006	181.031.972.463	201.379.027.006	181.031.972.463
Cộng	**349.385.068.150**	**406.315.032.146**	**349.385.068.150**	**406.315.032.146**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữu các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

5.2 Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các nhân tố rủi ro tài chính:

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính:

Rủi ro thị trường

Rủi ro tín dụng

Rủi ro thanh khoản

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, giám sát rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ảnh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

a. 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 gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất, và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

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 hoá, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán chủ yếu là đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất 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 lãi suất thị trường.

Công ty không có rủi ro lãi suất do các khoản vay phát hành theo lãi suất cố định.

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. Vấn đề này không ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

b. 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).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách đưa ra chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình công nợ để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi to tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

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.

b. 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.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để áp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

Số cuối năm	**Từ 1 năm trở xuống**	**Từ 1 đến 5 năm**	**Trên 5 năm**
Phải trả cho người bán	262.624.999	-	
Người mua trả tiền trước	8.166.588.573	-	
Vay và nợ	-	138.000.000.000	
Phải trả người lao động	86.387.572		
Chi phí phải trả	1.490.440.000	-	
Các khoản phải trả phải nộp khác	195.593.420.647	5.785.606.359	
Cộng	**205.599.461.791**	**143.785.606.359**	**-**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

5.3 Tài sản đảm bảo

a. Tải sản thế chấp cho đơn vị khác

(1) Hợp đồng thế chấp : **Số 0222/NHNT ngày 20/06/2012**

Bên nhận thế chấp : Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

Tài sản thế chấp : Hai căn biệt thự số 50 và 71 Khu Paradise tại Sân Golf Sea Links, Phan Thiết

Giá trị ghi sổ của tài sản : 8.566.193.000 VND

Giá trị thế chấp của tài sản : 10.229.500.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mục đích thế chấp	: Bảo đảm bổ sung một phần cho tất cả các các nghĩa vụ thanh toán của Bên thế chấp Hợp đồng tín dụng số 0204/KH/11NH ngày 22 tháng 09 năm 2011 và các hợp đồng tín dụng khác (nếu có) được ký giữa Công ty Cổ phần An Phú và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam.
(2) Hợp đồng thế chấp	**: Số 0061/NHNT-TC ngày 30/11/2012**
Bên nhận thế chấp	: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam
Tài sản thế chấp	: Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Chung cư An Phú - giai đoạn 2
Giá trị thế chấp của tài sản	: 352.742.000.000 VND
Mục đích thế chấp	: Bảo đảm nghĩa vụ của Bên thế chấp theo Hợp đồng tín dụng số 39/ĐTDA/12CD ngày 12 tháng 11 năm 2012 được ký giữa Công ty Cổ phần An Phú và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

b. Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Hợp đồng thế chấp	**: Số 0155/2012/HĐ-AP ngày 16/07/2012**
Bên thế chấp	: Công ty Cổ phần Xây dựng - Kiến trúc AA
Tài sản thế chấp	: Căn hộ cao cấp thuộc dự án Sunrise City, mã số V3-31.03 Khu dân cư Him Lam, đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM
Giá trị thế chấp của tài sản	6.584.225.590 VND
Mục đích thế chấp	Bảo đảm bổ sung một phần cho tất cả các các nghĩa vụ thanh toán của Bên thế chấp cho Công ty CP An Phú bao gồm nhưng không giới hạn ở nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn và phí phát sinh từ hoặc liên quan đến Biên bản thoả thuận về hạn mức nợ trả chậm số 153/2012/AP-BB ngày 09/07/2012 được ký giữa Công ty CP An Phú và bên thế chấp.

6 . ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC DO CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CỦA NĂM NAY

Không có

7 . THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

8. THÔNG TIN VỀ 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 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCS); Số liệu này được phân loại lại theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính để so sánh.

Thực hiện theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính, Công ty thực hiện điều chỉnh một số chỉ tiêu đầu năm của Bảng cân đối kế toán cho năm tài chính 2015 kết thúc vào ngày 31/12/2015 và số liệu của Báo cáo Kết quả kinh doanh cho năm tài chính 2014 kết thúc tại ngày 31/12/2014 như sau:

Trình bày theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC			Trình bày theo Thông tư 200/2014/TT-BTC		
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
Mã số	**Chỉ tiêu**	**31/12/2014**	**Mã số**	**Chỉ tiêu**	**31/12/2014**
TÀI SẢN			**TÀI SẢN**		
121	Đầu tư ngắn hạn	21.000.242.581	121	Chứng khoán kinh doanh	242.581
138	Các khoản phải thu khác	66.638.805.973	123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	21.000.000.000
158	Tài sản ngắn hạn khác	408.971.500	136	Phải thu ngắn hạn khác	67.047.777.473
218	Phải thu dài hạn khác	9.140.000.000	215	Phải thu về cho vay dài hạn	9.140.000.000
268	Tài sản dài hạn khác	333.837.000	216	Phải thu dài hạn khác	333.837.000
Tổng cộng		**97.521.857.054**	**Tổng cộng**		**97.521.857.054**
NGUỒN VỐN			**NGUỒN VỐN**		
417	Quỹ đầu tư phát triển	3.987.910.082	418	Quỹ đầu tư phát triển	15.472.180.305
418	Quỹ dự phòng tài chính	11.484.270.223			
Tổng cộng		**15.472.180.305**	**Tổng cộng**		**15.472.180.305**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Kim Khánh	Trần Bá Vinh	Võ Thành Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ
M.S.D.N: 0303481045-C.T.C.P
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH