



CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 Năm 2019

Địa chỉ: Số 3-5-7 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
MST : 0303481045
Tel : 028-38216586 - Fax : 028-38216587
Web : www.anphucorp.com



CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ



✦ Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2019

1. Bảng cân đối kế toán	01-05
2. Bảng kết quả hoạt động kinh doanh	06
3. Bảng lưu chuyển tiền tệ	07
4. Thuyết minh báo cáo tài chính	08-22



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Chi tiêu				Đơn vị tính : VND
	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31.12.2019)	Số đầu năm (01.01.2019)
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		120,167,947,118	322,936,959,505
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(3)	6,454,835,350	11,359,727,847
1. Tiền	111		6,454,835,350	4,359,727,847
2. Các khoản tương đương tiền	112			7,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	(4)	242,581	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			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		105,642,927,896	305,369,511,879
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(5)	3,102,734,449	853,249,592
2. Phải trả người bán ngắn hạn	132			
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		3,000,000,000	8,000,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	(6)	99,540,193,447	296,516,262,287
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		31,248,000	
1. Hàng tồn kho	141		31,248,000	
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8,038,693,291	6,207,477,198
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(7)	14,717,730	52,620,887
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		(1)	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Chỉ tiêu	Đơn vị tính : VND			
	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31.12.2019)	Số đầu năm (01.01.2019)
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		8,023,975,562	6,154,856,311
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		1,255,715,756,197	1,061,243,332,653
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1,388,115,214	22,453,167,222
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	(8)	1,388,115,214	22,453,167,222
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		11,804,937,332	33,572,711,235
1. TSCĐ hữu hình	221	(9)	4,243,946,588	4,787,362,924
- Nguyên giá	222		7,908,026,404	7,908,026,404
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3,664,079,816)	(3,120,663,480)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. TSCĐ vô hình	227	(10)	7,560,990,744	28,785,348,311
- Nguyên giá	228		10,389,677,377	31,362,700,068
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2,828,686,633)	(2,577,351,757)
III. Bất động sản đầu tư	230	(11)		88,626,684,285
- Nguyên giá	231			93,508,559,864
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			(4,881,875,579)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Chi tiêu	Đơn vị tính : VND			
	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31.12.2019)	Số đầu năm (01.01.2019)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		120,883,728,499	123,442,615,468
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	(12)	120,883,728,499	123,442,615,468
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	(13)	1,119,867,691,070	791,802,041,729
1. Đầu tư vào công ty con	251			97,497,819,660
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		915,715,030,070	599,410,822,069
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		231,940,748,888	113,961,887,888
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(27,788,087,888)	(19,068,487,888)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1,771,284,082	1,346,112,714
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(14)	1,771,284,082	1,346,112,714
2. Tài sản thuê 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		1,375,883,703,315	1,384,180,292,158
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		53,727,780,635	84,195,076,462
I. Nợ ngắn hạn	310		52,993,111,378	45,888,904,019
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311			
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(15)	48,728,428	16,045,600
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(16)	2,173,023,852	82,373,681
4. Phải trả người lao động	314			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315			
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	(17)	48,139,484,638	44,196,674,866

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính : VND	
			Số cuối kỳ (31.12.2019)	Số đầu năm (01.01.2019)
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2,631,874,462	1,593,809,872
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		734,669,257	38,306,172,443
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 dài hạn nội bộ	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	(18)	734,669,257	806,172,443
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	(19)		37,500,000,000
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			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400		1,322,155,922,680	1,299,985,215,696
I. Vốn chủ sở hữu	410	(20)	1,322,155,922,680	1,299,985,215,696
1. Vốn góp 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			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính : VND	
			Số cuối kỳ (31.12.2019)	Số đầu năm (01.01.2019)
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	16,612,237,400
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		60,519,003,780	38,348,296,796
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		37,123,565,558	38,348,296,796
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		23,395,438,222	
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	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		1,375,883,703,315	1,384,180,292,158

Tp.HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng



Bùi Thị Sáu



Nguyễn Thị Kim Khánh



Đặng Thanh Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2019		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	(21)	24,772,578,566	3,392,219,043	139,295,587,190	31,745,885,841
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10	(22)	24,772,578,566	3,392,219,043	139,295,587,190	31,745,885,841
4. Giá vốn hàng bán	11	(23)	23,168,648,715	2,127,496,320	118,761,523,695	23,885,129,233
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)	20		1,603,929,851	1,264,722,723	20,534,063,495	7,860,756,608
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(24)	10,949,468,512	11,569,180,482	29,821,837,404	20,789,180,626
7. Chi phí tài chính	22	(25)	(24,149,822,321)	(24,003,927,000)	12,701,187,789	2,270,081,219
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		988,764,836	1,056,473,000	3,981,574,946	4,136,281,219
8. Chi phí bán hàng	25		164,752,861	111,568,974	321,754,471	1,194,461,796
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3,219,448,088	3,151,955,342	12,441,894,574	12,750,223,686
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		33,319,019,735	33,574,305,889	24,891,064,065	12,435,170,533
11. Thu nhập khác	31		-	(869,376,871)	-	301,694,257
12. Chi phí khác	32			(868,453,676)	365,041,973	489,552,418
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	(923,195)	(365,041,973)	(187,858,161)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		33,319,019,735	33,573,382,694	24,526,022,092	12,247,312,372
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(26)	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		33,319,019,735	33,573,382,694	24,526,022,092	12,247,312,372
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		274	276	201	101
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Tp.HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Tổng Giám Đốc

Bùi Thị Sáu

Nguyễn Thị Kim Khánh

Đặng Thanh Hải



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2019	Năm 2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	144,487,762,224	35,749,632,737
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(207,796,136)	(180,251,939)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(7,364,477,777)	(8,235,130,925)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(3,981,577,233)	(4,136,281,219)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	575,328,857,887	495,020,742,296
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(145,337,522,197)	(45,297,861,467)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	562,925,246,768	472,920,849,483
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(569,644,000,000)	(470,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	39,000,000,000	5,000,000,000
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		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	314,873,545	458,830,909
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(530,329,126,455)	(464,541,169,091)
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 DN đã phát hành	32		
3. Tiền thu từ đi vay	33	15,000,000,000	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(52,500,000,000)	(7,500,000,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1,000,000)	(4,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(37,501,000,000)	(7,504,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(4,904,879,687)	875,680,392
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	11,359,727,847	10,483,788,206
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(12,810)	259,249
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 60+60+61)	70	6,454,835,350	11,359,727,847

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Bùi Thị Sáu

Nguyễn Thị Kim Khánh

Tp. HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2020

CÔNG TẬP GIÁM ĐỐC
CỔ PHẦN
AN PHÚ
 QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Đặng Thanh Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

(1) Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**Hình thức sở hữu vốn**

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 20 ngày 06 tháng 03 năm 2018, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 đồng (Một nghìn hai trăm mười bảy tỷ ba trăm lẻ hai triệu không trăm chín mươi nghìn đồng chẵn).

Trụ sở chính: Số 3-5-7 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM.

Lĩnh vực kinh doanh:

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

Ngành nghề kinh doanh của Công Ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà. Cho thuê kho. Cho thuê căn hộ, văn phòng.
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình dân dụng, giao thông, cấp thoát nước, công trình điện (sau điện kế), khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu dân cư, khu du lịch.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị và phụ tùng ngành công 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 đầu. 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 đầu. 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).
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

- 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).

(2) CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

Hình thức kế toán áp dụng

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

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bình quân của các ngân hàng thương mại mà doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại 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.

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

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 năm
- Máy móc, thiết bị	06 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-05 năm
- Phần mềm quản lý	03-05 năm

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

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

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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành 20%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: VND

(3) TIỀN

	31.12.2019	01.01.2019
Tiền mặt	348,617,366	371,264,307
Tiền mặt VND	348,617,366	371,264,307
Tiền mặt ngoại tệ-USD		
Tiền gửi ngân hàng	6,106,217,984	3,988,463,540
Tiền gửi VND	6,094,233,732	3,976,160,815
. Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	5,734,995,076	3,739,464,131
. Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Bình Thuận	193,292,817	74,378,086
. Ngân hàng Sacombank CN Bến Thành	1,550,097	66,164,836
. Ngân hàng TMCP Sài Gòn	164,395,742	96,153,762
. Ngân hàng TMCP Eximbank		-
Tiền gửi ngoại tệ	11,984,252	12,302,725
. Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM	11,984,252	12,302,725
Tiền đang chuyển		
Các khoản tương đương tiền		7,000,000,000
Cộng	6,454,835,350	11,359,727,847

(4) CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31.12.2019	01.01.2019
1. Đầu tư ngắn hạn :	242,581	242,581
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	242,581	242,581
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn:		
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
- Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng Sacombank Cn Bến Thành		
Cộng	242,581	242,581

(5) PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	31.12.2019	01.01.2019
- Phải thu khách hàng ngắn hạn		
. Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Chợ Lớn	428,437,757	187,550,269
. Công ty TNHH Phú An Cát	9,277,664	192,971,515
. Công ty TNHH Global Economic	113,538,392	178,447,168
. Lệ phí trước bạ ứng trước làm sổ cho khách hàng An Phú 2	193,411,110	134,664,700
. Khách hàng thuê biệt thự Sealinks	109,975,107	
. Phí giữ xe -Ban quản lý chung cư An Phú 2	763,700,000	
. Chuyển nhượng nhà Quận 2	1,155,875,000	
. Các đối tượng khác	328,519,419	159,615,940
Cộng	3,102,734,449	853,249,592

(6) CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31.12.2019	01.01.2019
- Tạm ứng chi phí thực hiện dự án		3,765,000,000
- Bảo hiểm xã hội	4,298,304	
- Trích trước lãi tiền gửi		18,986,300
- Phải thu ngắn hạn khác		292,732,275,987

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: VND

+ Công ty CP Rạng Đông	175,340,399	181,700,399
+ Công ty TNHH MTV An Phú	10,229,311,099	13,941,816,943
+ Chuyển nhượng cổ phần SCB - Ông Ngô Văn Khánh	86,827,533,000	91,827,533,000
+ Hợp tác kinh doanh - Ông Phạm Ái Quốc		24,000,000,000
+ Công nợ dự án Học Môn		10,004,260,000
+ Chuyển nhượng cổ phần Phú An Thạnh và Đông Phương Hồng		150,032,000,000
+ Công ty chứng khoán Vndirect	1,365,214,110	1,942,382,312
+ Công ty chứng khoán Bản Việt	184,586,605	
+ Khác	753,909,930	802,583,333
Cộng	99,540,193,447	296,516,262,287
(7) CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÁN HẠN		
	31.12.2019	01.01.2019
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	14,717,730	52,620,887
	14,717,730	52,620,887
(8) PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC		
	31.12.2019	01.01.2019
- Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Phú Mỹ An		21,994,167,222
- Ký quỹ sử dụng dịch vụ thẻ Taxi Vinasun	5,000,000	5,000,000
- Ký quỹ thuê nhà 3-5-7-11 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1	454,000,000	454,000,000
- Kinh phí bảo trì chung cư An Phú 2	929,115,214	
Cộng	1,388,115,214	22,453,167,222

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

(9) TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TSCĐ)

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	Phương tiện vận tải	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	5,778,022,300		561,763,195	1,568,240,909		7,908,026,404
Số tăng trong kỳ						
- Mua trong kỳ						
- Tăng khác						
Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư tại ngày 31.12.2019	5,778,022,300		561,763,195	1,568,240,909		7,908,026,404
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1,635,414,675		555,894,191	929,354,614		3,120,663,480
Số tăng trong kỳ	276,173,844		5,869,004	261,373,488		543,416,336
- Khấu hao trong kỳ	276,173,844		5,869,004	261,373,488		543,416,336
- Tăng khác						
Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư tại ngày 31.12.2019	1,911,588,519		561,763,195	1,190,728,102		3,664,079,816
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
1. Tại ngày đầu năm	4,142,607,625		5,869,004	638,886,295		4,787,362,924
2. Tại ngày 31.12.2019	3,866,433,781			377,512,807		4,243,946,588

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính : VND

(10) TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm tin học	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình			
Số dư đầu năm	30,042,022,691	1,320,677,377	31,362,700,068
Số tăng trong kỳ			
- Mua trong kỳ			
- Tăng do hợp nhất kinh doanh			
- Tăng khác			
Số giảm trong kỳ	20,973,022,691		20,973,022,691
- Thanh lý, nhượng bán			
Số dư ngày 31.12.2019	9,069,000,000	1,320,677,377	10,389,677,377
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1,256,674,380	1,320,677,377	2,577,351,757
Khấu hao trong kỳ	251,334,876		251,334,876
Giảm trong kỳ			
- Thanh lý nhượng bán			
- Giảm khác			
Số dư ngày 31.12.2019	1,508,009,256	1,320,677,377	2,828,686,633
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
Tại ngày đầu năm	28,785,348,311		28,785,348,311
Tại ngày 31.12.2019	7,560,990,744		7,560,990,744

(11) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
I. Nguyên giá bất động sản đầu tư			
Số dư đầu năm	44,950,258,554	48,558,301,310	93,508,559,864
Số tăng trong năm			
- Mua trong năm			
- Tăng khác			
Số giảm trong năm	44,950,258,554	48,558,301,310	93,508,559,864
- Thanh lý, nhượng bán	44,950,258,554	48,558,301,310	93,508,559,864
- Giảm khác			
Số dư ngày 30.09.2019			
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		4,881,875,579	4,881,875,579
Khấu hao trong năm			
Giảm trong kỳ		4,881,875,579	4,881,875,579
- Thanh lý nhượng bán		4,881,875,579	4,881,875,579
- Giảm khác			
Số dư cuối năm			
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư			
Tại ngày đầu năm	44,950,258,554	43,676,425,731	88,626,684,285
Tại ngày 30.09.2019			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính : VND

(12) CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	31.12.2019	01.01.2019
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	120,883,728,499	123,442,615,468
+ Dự án Khu căn hộ An Phú 2	34,264,996,332	36,886,617,096
+ Biệt thự Phan Thiết, Bình Thuận	3,174,203,992	3,174,203,992
+ Dự án khu du lịch sinh thái Suối Nhỏ	818,577,192	755,843,397
+ Dự án Tiền Phong - Quận Tân Phú	35,625,950,983	35,625,950,983
+ Dự án 3-5-7-11 Nguyễn Huệ	47,000,000,000	47,000,000,000
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Cộng	120,883,728,499	123,442,615,468

(13) ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

- Vốn góp liên doanh	140,430,030,070	140,410,822,069
. Dự án An Phú Plaza (Công ty TNHH MTV An Phú)	140,430,030,070	140,410,822,069
- Đầu tư dài hạn khác	1,007,225,748,888	670,459,707,548
. Công ty CP ĐTXD Phú Mỹ An		97,497,819,660
. Công ty CP Hoa Thương	1,850,000,000	1,850,000,000
. Công ty CP Du Lịch Bến Thành	112,111,887,888	112,111,887,888
. Công ty CP Phát Triển Nhà Châu Á Thái Bình Dương	459,000,000,000	459,000,000,000
. Công ty CP Dịch Vụ Du Lịch Chợ Lớn	316,285,000,000	
. Công ty CP Khách Sạn Sài Gòn	117,978,861,000	
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(27,788,087,888)	(19,068,487,888)
Cộng	1,119,867,691,070	791,802,041,729

(14) CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31.12.2019	01.01.2019
- Sealink Phan Thiết		16,945,368
- Chi phí sửa chữa văn phòng Nguyễn Huệ	1,771,284,082	1,329,167,346
Cộng	1,771,284,082	1,346,112,714

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính : VND

(15) NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31.12.2019	01.01.2019
- Dự án khu căn hộ An Phú 2	48,728,137	16,045,600
Cộng	48,728,137	16,045,600

(16) THUÊ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31.12.2019	01.01.2019
- Thuế giá trị gia tăng	2,118,594,527	26,263,054
- Thuế thu nhập cá nhân	54,429,325	56,110,827
Cộng	2,173,023,852	82,373,881

(17) PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31.12.2019	01.01.2019
- Kinh phí công đoàn	31,172,318	27,230,798
- Bảo hiểm xã hội		656,300
- Phải trả về ký quỹ, ký cược, đặt cọc đã nhận	42,919,558,879	43,015,558,879
. Công ty CP Đầu Tư An Đông	41,040,999,316	41,040,999,316
. Khác	1,878,559,563	1,974,559,563
- Các khoản phải trả, phải nộp khác:	5,188,753,441	1,153,228,889
. Phạm Ái Quốc		500,000,000
. Tiền mua cổ phần Công ty CP Dịch Vụ Chợ Lớn	4,421,000,000	
. Tiền cổ tức	497,442,100	498,442,100
. Phải trả khác.	270,311,341	154,786,789
Cộng	48,139,484,638	44,196,674,866

(18) PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

- Phí bảo trì dự án khu căn hộ An Phú 2		94,643,851
- Nguyễn Thị Còn	734,669,257	711,528,592
Cộng	734,669,257	806,172,443

(19) VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31.12.2019	01.01.2019
- Ngân hàng Sacombank Bến Thành		37,500,000,000
Cộng		37,500,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính : VND

(20) VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	1,217,302,090,000	27,722,591,500				16,612,237,400	27,188,525,442
Tăng vốn trong năm trước							
Lãi trong năm trước							12,247,312,372
Tăng do trích từ lợi nhuận							
Tăng khác							
Giảm vốn trong năm trước							
Lỗ trong năm trước							
Chia cổ tức, trích quỹ							(1,087,541,018)
Giảm khác							
Số dư cuối năm trước	1,217,302,090,000	27,722,591,500				16,612,237,400	38,348,296,796
Tăng vốn trong kỳ							
Lãi trong kỳ							23,395,438,222
Tăng do trích từ lợi nhuận							
Tăng khác							
Giảm vốn trong kỳ							
Lỗ trong kỳ							
Chia cổ tức, trích quỹ							(1,224,731,238)
Giảm khác							
Số dư cuối ngày 31.12.2019	1,217,302,090,000	27,722,591,500				16,612,237,400	60,519,003,780

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp của Nhà nước

Vốn góp của các đối tượng khác

Trong đó:

- Do pháp nhân nắm giữ

- Do thể nhân nắm giữ

Cổ phiếu quỹ

Cộng

<u>Số cuối kỳ (31.12.2019)</u>	<u>%</u>	<u>Đầu năm</u>
-	0.00%	
1,217,302,090,000	100.00%	1,217,302,090,000
781,589,200,000	64.21%	781,589,200,000
435,712,890,000	35.79%	435,712,890,000
1,217,302,090,000	100%	1,217,302,090,000

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu

. Vốn góp đầu năm

. Vốn góp tăng trong năm

. Vốn góp giảm trong năm

. Vốn góp cuối kỳ 31.12.2019

<u>Số cuối kỳ (31.12.2019)</u>	<u>Năm trước</u>
1,217,302,090,000	1,217,302,090,000
1,217,302,090,000	1,217,302,090,000

d) Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

- Cổ phiếu phổ thông

- 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

- Cổ phiếu phổ thông

- Cổ phiếu ưu đãi

<u>Số cuối kỳ (31.12.2019)</u>	<u>Đầu năm</u>
121,730,209	121,730,209
121,730,209	121,730,209
-	-
121,730,209	121,730,209
121,730,209	121,730,209

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính : VND

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

	<u>Quý 4 năm 2019</u>	<u>Quý 4 năm 2018</u>
Doanh thu bán hàng hoạt động thương mại		
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác...	3,518,847,011	2,876,219,746
Doanh thu kinh doanh địa ốc	21,253,731,555	515,999,297
Cộng	24,772,578,566	3,392,219,043

(22) DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Quý 4 năm 2019</u>	<u>Quý 4 năm 2018</u>
Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa		
Doanh thu thuần dịch vụ khác ...	3,518,847,011	2,876,219,746
Doanh thu kinh doanh địa ốc	21,253,731,555	515,999,297
Cộng	24,772,578,566	3,392,219,043

(23) GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý 4 năm 2019</u>	<u>Quý 4 năm 2018</u>
Giá vốn hàng bán hoạt động kinh doanh thương mại		
Giá vốn của dịch vụ khác ...	698,243,225	929,795,311
Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của bất động sản đầu tư đã bán		
Giá vốn hàng bán hoạt động kinh doanh bất động sản	22,470,405,490	1,197,701,009
Hao hụt, mất mát hàng tồn kho		
Các khoản chi phí vượt mức bình thường		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Cộng	23,168,648,715	2,127,496,320

(24) DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý 4 năm 2019</u>	<u>Quý 4 năm 2018</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,614,001,157	367,253,878
- Hoạt động đầu tư tài chính (mua bán chứng khoán...)		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	9,335,467,355	11,201,667,355
- Lãi bán ngoại tệ		
- Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ, thanh toán nhà cung cấp...		
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		259,249
- Lãi bán hàng trả chậm		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	10,949,468,512	11,569,180,482

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính : VND

(25) CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 4 năm 2019</u>	<u>Quý 4 năm 2018</u>
- Lãi tiền vay hoạt động bất động sản & thương mại		
- Chi phí tài chính, lãi tiền vay khác	988,764,836	1,056,473,000
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lỗ do cơ cấu lại danh mục đầu tư ngắn hạn, dài hạn		
- Phí môi giới mua bán chứng khoán		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(25,138,587,157)	(25,060,400,000)
- Chi phí tài chính khác		
Cộng	<u>(24,149,822,321)</u>	<u>(24,003,927,000)</u>

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

	<u>Quý 4 năm 2019</u>	<u>Quý 4 năm 2018</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay.		
Cộng		

(27) CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Quý 4 năm 2019</u>	<u>Quý 4 năm 2018</u>
- Chi phí nguyên vật liệu	23,168,648,715	2,127,496,320
- Chi phí nhân công	2,196,936,855	2,321,806,597
- Chi phí khấu hao TSCĐ, chi phí trả trước ...	74,681,215	91,231,935
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,098,925,499	802,094,336
- Chi phí bằng tiền khác	13,657,380	48,391,448
Cộng	<u>26,552,849,664</u>	<u>5,391,020,636</u>

(28) NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20 ngày 06/03/2018, Công ty có vốn điều lệ là 1.217.302.090.000 đồng. Tính đến ngày 31/12/2019, các cổ đông đã nộp đủ vốn góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Tên các cổ đông	Đơn vị tính: VND
	Vốn đã góp vào Công ty
- Công ty Cổ phần Tân Hiệp	177,188,700,000
- Công ty Cổ phần Hiệp Phúc	175,751,000,000
- Công ty TNHH Đầu Tư Sato	83,500,000,000
- Công ty TNHH Thương Nhật	299,600,000,000
- Các cổ đông khác	481,262,390,000
Tổng cộng	<u>1,217,302,090,000</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính : VND

Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty cổ phần An Phú theo kết quả kiểm toán của Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS).

Người lập biểu



Bùi Thị Sáu

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Thị Kim Khánh

Tp.HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2020



Tổng Giám Đốc

Dương Thanh Hải

1.C.P. 11