

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần đã kiểm toán

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán
từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 đến ngày 30 tháng 9 năm 2019



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo kiểm toán độc lập	2 - 3
Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần	4
Thuyết minh báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần	5 - 7

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 ngày 26 tháng 9 năm 2019.

Hoạt động chính được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 30, Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Bà Vương Nguyễn Ngọc Trâm	Thành viên	miễn nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Bà Nguyễn Hương Giang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bá Sáng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Bá Sáng.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Số tham chiếu: 61314331/21094548_09.2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 đến ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“Công ty”) và các thuyết minh báo cáo kèm theo, được lập ngày 21 tháng 11 năm 2019 và được trình bày từ trang 4 đến trang 7 (sau đây được gọi chung là “báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần. 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình vốn cổ phần vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và những thay đổi cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 đến ngày 30 tháng 9 năm 2019 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần.

Các vấn đề khác

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần chỉ được sử dụng để nộp cho Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam liên quan đến việc đăng ký niêm yết cổ phiếu và đăng ký lưu ký chứng khoán của Công ty, và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác hoặc phát hành cho các bên khác.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 đến ngày 30 tháng 9 năm 2019 chưa được kiểm toán.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1



Nguyễn Thùy Trang
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3213-2015-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 11 năm 2019

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2019
đến ngày 30 tháng 9 năm 2019

				VND
	Thuyết minh	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019		450.000.000.000	71.420.018.200	521.420.018.200
Tăng trong kỳ:				
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP")	3.1	18.200.000.000	18.200.000.000	36.400.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	3.2	231.800.000.000	-	231.800.000.000
Phát hành cổ phần riêng lẻ cho cổ đông nước ngoài năm 2019	3.3	50.000.000.000	90.000.000.000	140.000.000.000
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019		750.000.000.000	179.620.018.200	929.620.018.200

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 11 năm 2019

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2019
đến ngày 30 tháng 9 năm 2019

1. CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 ngày 26 tháng 9 năm 2019.

Hoạt động chính được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 30, Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình thay đổi vốn cổ phần theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần chỉ được sử dụng để nộp cho Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam liên quan đến việc đăng ký niêm yết cổ phiếu và đăng ký lưu ký chứng khoán của Công ty, và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác hoặc phát hành cho các bên khác.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2019
đến ngày 30 tháng 9 năm 2019

3. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

3.1 *Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP")*

Vào ngày 14 tháng 3 năm 2019, ĐHĐCĐ Công ty đã chấp thuận và ban hành Nghị quyết số 02/2019/QĐ-AGI-PL về việc phát hành thêm 1.820.000 cổ phần phổ thông cho các nhân sự chủ chốt với giá 20.000 VND/cổ phần theo Chương trình ESOP của Công ty.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 21 tháng 3 năm 2019, với tổng số cổ phần mới được phát hành cho cán bộ quản lý chủ chốt của Công ty là 1.820.000 cổ phần theo mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần tại mức giá phát hành là 20.000 VND/cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 450.000.000.000 VND lên 468.200.000.000 VND, thặng dư vốn cổ phần tăng từ 71.420.018.200 VND lên 89.620.018.200 VND vào ngày này.

Vào ngày 21 tháng 3 năm 2019, Công ty đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 9, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

3.2 *Phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu*

Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, ĐHĐCĐ Công ty đã chấp thuận và ban hành Nghị quyết số 05/2019/QĐ-AGI-PL về việc phát hành 23.180.000 cổ phần phổ thông theo tỷ lệ 49,5% (1000:495) từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 29 tháng 3 năm 2019, tổng số cổ phần mới được phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty là 23.180.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 468.200.000.000 VND lên 700.000.000.000 VND vào ngày này.

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2019, Công ty đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 10, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

3.3 *Phát hành cổ phần riêng lẻ cho cổ đông nước ngoài năm 2019*

Vào ngày 28 tháng 8 năm 2019, ĐHĐCĐ Công ty đã chấp thuận và ban hành Nghị quyết số 12/2019/QĐ-AGI-PL về việc phát hành riêng lẻ 5.000.000 cổ phần phổ thông và ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện việc chào bán cổ phần riêng lẻ.

Ngày 18 tháng 9 năm 2019, Công ty đã phát hành 5.000.000 cổ phần phổ thông cho Korea Investment Management Co., Ltd, là đại diện của Kim Vietnam IPO Balanced Fund và Kim Koic Vietnam IPO Private Fund, với giá phát hành là 28.000 VND/cổ phần, phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 18 tháng 9 năm 2019 giữa Công ty và Korea Investment Management Co., Ltd.

Theo đó, việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 25 tháng 9 năm 2019, với tổng số cổ phần phổ thông được phát hành cho Kim Vietnam IPO Balanced Fund và Kim Koic Vietnam IPO Private Fund lần lượt là 3.500.000 và 1.500.000 cổ phần tại mức giá phát hành là 28.000 VND/cổ phần. Vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 700.000.000.000 VND lên 750.000.000.000 VND và thặng dư vốn cổ phần tăng từ 89.620.018.200 VND lên 179.620.018.200 VND vào ngày này.

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2019, Công ty đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2019
đến ngày 30 tháng 9 năm 2019

4. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2019

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2019 đến ngày của báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần này, yêu cầu cần phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh bổ sung.



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 11 năm 2019

