Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản An Gia

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản An Gia

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 37

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 Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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; 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Thành viên
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên
Bà Nguyễn Hương Giang	Thành viên
Ông Yamaguchi Masakazu	Thành viên
Bà Vương Nguyễn Ngọc Trâm	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm 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 năm 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản An Gia

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1 của báo cáo tài chính riêng Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 tài chính hợp nhất, đề ngày 26 tháng 6 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 6 năm 2018

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61314331/19357318

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 tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản An Gia ("Công ty") được lập ngày 26 tháng 6 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 37, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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 tài chính riêng 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 tài chính riêng 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 tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 tài chính riêng.

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.

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 26 tháng 6 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 6 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**471.858.955.450**	**593.938.829.473**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***210.201.483.281***	***127.561.845.521***
111	1. Tiền		12.550.921.609	7.026.503.834
112	2. Các khoản tương đương tiền		197.650.561.672	120.535.341.687
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***241.818.744.229***	***106.385.815.800***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	35.212.059.573	24.414.127.021
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	17.097.050.764	15.394.523.413
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	167.184.100.000	25.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	22.325.533.892	41.077.165.366
140	***III. Hàng tồn kho***		***18.215.809.666***	***343.041.799.244***
141	1. Hàng tồn kho	9	18.215.809.666	343.041.799.244
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***1.622.918.274***	***16.949.368.908***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	1.622.918.274	89.681.022
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	16.859.687.886
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**323.955.003.794**	**242.569.693.611**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***271.732.841.138***	***193.373.547.674***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	183.689.057.873	109.941.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	88.043.783.265	83.432.547.674
220	***II. Tài sản cố định***		***10.136.328.131***	***12.847.019.130***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	9.775.023.940	12.195.370.511
222	Nguyên giá		14.367.624.955	15.028.366.773
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.592.601.015)	(2.832.996.262)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	361.304.191	651.648.619
228	Nguyên giá		883.950.000	883.950.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(522.645.809)	(232.301.381)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***21.007.163.160***	***-***
231	1. Nguyên giá		21.060.590.202	-
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(53.427.042)	-
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***5.680.192.246***	***301.500.000***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	5.680.192.246	301.500.000
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***14***	***14.370.236.770***	***12.120.536.770***
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.248.200.000	748.500.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		12.122.036.770	11.372.036.770
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***1.028.242.349***	***23.927.090.037***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	1.028.242.349	23.927.090.037
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**795.813.959.244**	**836.508.523.084**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**607.698.884.567**	**703.059.096.272**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***459.899.639.121***	***570.361.550.817***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	138.556.853.325	145.027.321.420
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.011.004.812	328.729.372.240
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	5.765.413.117	4.415.283.077
314	4. Phải trả người lao động		4.700.000	23.110.979
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	85.547.957.109	45.883.068.435
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.038.193.800	964.548.042
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	52.056.716.958	29.360.046.624
320	8. Vay ngắn hạn	21	173.918.800.000	15.958.800.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***147.799.245.446***	***132.697.545.455***
338	1. Vay dài hạn	21	144.700.200.000	132.243.000.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	3.099.045.446	454.545.455
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**188.115.074.677**	**133.449.426.812**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23.1***	***188.115.074.677***	***133.449.426.812***
411	1. Vốn cổ phần		105.263.160.000	100.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*105.263.160.000*	*100.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		40.236.858.200	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		42.615.056.477	33.449.426.812
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*33.449.426.812*	*7.971.734.299*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*9.165.629.665*	*25.477.692.513*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**795.813.959.244**	**836.508.523.084**

Phạm Thị Trà My	Lê Thị Được	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 6 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**586.990.010.731**	**732.782.146.597**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25**	**(531.503.690.230)**	**(594.314.292.940)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**55.486.320.501**	**138.467.853.657**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**24.2**	**25.357.849.343**	**9.557.637.836**
22	**5. Chi phí tài chính**	**26**	**(10.253.408.202)**	**(7.444.956.326)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(10.198.623.467)*	*(5.639.524.531)*
25	**6. Chi phí bán hàng**	**27**	**(24.615.024.133)**	**(71.086.540.239)**
26	**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**27**	**(29.074.345.577)**	**(43.588.106.278)**
30	**8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**16.901.391.932**	**25.905.888.650**
31	**9. Thu nhập khác**	**29**	**2.118.967.460**	**2.225.821.933**
32	**10. Chi phí khác**	**29**	**(6.650.160.634)**	**(415.403.253)**
40	**11. (Lỗ) lợi nhuận khác**	**29**	**(4.531.193.174)**	**1.810.418.680**
50	**12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**12.370.198.758**	**27.716.307.330**
51	**13. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**30.1**	**(3.204.569.093)**	**(2.238.614.817)**
60	**14. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**9.165.629.665**	**25.477.692.513**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

Phạm Thị Trà My	Lê Thị Được	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 6 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**12.370.198.758**	**27.716.307.330**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12	2.308.525.892	1.988.615.765
03	Các khoản dự phòng		2.644.499.991	454.545.455
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		47.921.957	1.769.032.249
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(24.600.757.194)	(9.546.309.711)
06	Chi phí lãi vay	26	10.198.623.467	5.639.524.531
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**2.969.012.871**	**28.021.715.619**
09	Giảm các khoản phải thu		31.337.936.832	47.606.996.488
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		321.994.321.949	(127.997.546.573)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(293.796.306.254)	58.860.826.442
12	Giảm chi phí trả trước		21.365.610.436	50.159.504.656
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.494.944.627)	(5.371.713.890)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(3.195.246.920)	(5.246.242.687)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**77.180.384.287**	**46.033.540.055**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(5.247.721.274)	(4.954.850.000)
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(293.172.157.873)	(44.396.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		77.740.000.000	15.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(12.149.700.000)	(89.625.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		9.900.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay		12.519.536.377	3.789.192.705
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(210.410.042.770)**	**(30.651.282.295)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		45.500.018.200	-
33	Tiền thu từ đi vay	21	212.624.558.596	81.878.045.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(42.255.358.596)	(29.920.045.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**215.869.218.200**	**51.958.000.000**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**82.639.559.717**	**67.340.257.760**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**127.561.845.521**	**60.221.420.010**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		78.043	167.751
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**210.201.483.281**	**127.561.845.521**

Phạm Thị Trà My	Lê Thị Được	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 6 năm 2018

1. THÔNG TIN 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 Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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; 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.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 125 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 84).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 tài chính hợp nhất, đề ngày 25 tháng 6 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng 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).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- Chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo tài chính riêng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản cố định vô hình khác	3 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Căn hộ cho thuê	40 năm

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Nhà mẫu; và
- Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 *Các khoản dự phòng*

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0.5% đến 1% giá trị xây dựng công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	346.663.805	90.786.477
Tiền gửi ngân hàng	12.204.257.804	6.935.717.357
Các khoản tương đương tiền	197.650.561.672	120.535.341.687
TỔNG CỘNG	**210.201.483.281**	**127.561.845.521**

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,8% đến 5,5% một năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ khách hàng	30.798.701.001	20.741.296.566
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	4.413.358.572	3.672.830.455
TỔNG CỘNG	**35.212.059.573**	**24.414.127.021**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	11.283.911.170	11.283.911.170
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	5.000.000.000	3.000.000.000
Người bán khác	813.139.594	1.110.612.243
TỔNG CỘNG	**17.097.050.764**	**15.394.523.413**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**167.184.100.000**	**25.500.000.000**
Cho vay bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	165.184.100.000	25.500.000.000
Cho vay bên khác	2.000.000.000	-
Dài hạn	**183.689.057.873**	**109.941.000.000**
Cho vay bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	183.689.057.873	109.941.000.000
TỔNG CỘNG	**350.873.157.873**	**135.441.000.000**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp được trình bày như sau:

Đối tượng	*Số cuối năm*	*Thời hạn trả gốc*	*Lãi suất*
	VND		*%/năm*
Ngắn hạn	**167.184.100.000**		
Cho vay bên liên quan	165.184.100.000		
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT	*102.979.100.000*	*Ngày 20 tháng 6 năm 2018*	*6*
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI	*61.205.000.000*	*Ngày 26 tháng 7 năm 2018*	*5*
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	*1.000.000.000*	*Ngày 5 tháng 10 năm 2018*	*11*
Cho vay bên khác	2.000.000.000		
Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	*2.000.000.000*	*Ngày 5 tháng 10 năm 2018*	*11*
Dài hạn	**183.689.057.873**		
Cho vay bên liên quan	183.689.057.873		
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	*174.250.000.000*	*Ngày 16 tháng 6 năm 2022*	*5*
Ông Nguyễn Bá Sáng	*5.543.057.873*	*Ngày 1 tháng 1 năm 2020*	*10*
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	*3.896.000.000*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*	*10*
TỔNG CỘNG	**350.873.157.873**		

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
		VND
Ngắn hạn	**22.325.533.892**	**41.077.165.366**
Phải thu tiền lãi	10.662.179.261	5.607.117.006
Đặt cọc	2.336.100.000	4.510.000.000
Các khoản chi hộ	1.967.052.940	3.647.674.940
Cho mượn	1.502.360.000	20.462.786.719
Các khoản phải thu khác	5.857.841.691	6.849.586.701
Dài hạn	**88.043.783.265**	**83.432.547.674**
Cho mượn	81.604.184.225	76.992.948.634
Đặt cọc	6.439.599.040	6.439.599.040
TỔNG CỘNG	**110.369.317.157**	**124.509.713.040**
Trong đó:		
Phải thu từ bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 31)	*13.703.532.432*	*26.547.252.305*
Phải thu từ bên liên quan dài hạn (Thuyết minh số 31)	*81.604.184.225*	*76.992.948.634*
Phải thu từ bên khác	*15.061.600.500*	*20.969.512.101*

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang	-	339.406.386.252
Dự án An Gia Star	-	*339.406.386.252*
Thành phẩm bất động sản hoàn thành	18.215.809.666	3.635.412.992
Dự án An Gia Star	*17.443.491.276*	-
Dự án An Gia Garden	*772.318.390*	*3.635.412.992*
TỔNG CỘNG	**18.215.809.666**	**343.041.799.244**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	14.198.287.273	830.079.500	15.028.366.773
Thanh lý trong năm	(660.741.818)	-	(660.741.818)
Số cuối năm	13.537.545.455	830.079.500	14.367.624.955
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(2.411.742.302)	(421.253.960)	(2.832.996.262)
Khấu hao trong năm	(1.726.162.764)	(238.591.658)	(1.964.754.422)
Thanh lý trong năm	205.149.669	-	205.149.669
Số cuối năm	(3.932.755.397)	(659.845.618)	(4.592.601.015)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	11.786.544.971	408.825.540	12.195.370.511
Số cuối năm	9.604.790.058	170.233.882	9.775.023.940
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21.5)	*4.174.750.593*	-	*4.174.750.593*

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Phần mềm máy tính	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	713.450.000	170.500.000	883.950.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(132.912.492)	(99.388.889)	(232.301.381)
Hao mòn trong năm	(237.816.660)	(52.527.768)	(290.344.428)
Số cuối năm	(370.729.152)	(151.916.657)	(522.645.809)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	580.537.508	71.111.111	651.648.619
Số cuối năm	342.720.848	18.583.343	361.304.191

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Căn hộ cho thuê
Nguyên giá	
Số đầu năm	-
Mua mới trong năm	18.228.922.573
Chuyển từ hàng hóa bất động sản	2.831.667.629
Số cuối năm	21.060.590.202
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	(53.427.042)
Số cuối năm	(53.427.042)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	21.007.163.160

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên dựa trên giá thị trường của các bất động sản đầu tư này, Ban Giám đốc tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Số dư thể hiện chi phí lắp đặt và nâng cấp tòa nhà tại Số 458 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào các công ty con (*Thuyết minh số 14.1*)	2.248.200.000	748.500.000
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 14.2)*	12.122.036.770	11.372.036.770
TỔNG CỘNG	**14.370.236.770**	**12.120.536.770**

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng*	*Số cuối năm*				*Số đầu năm*			
			% sở hữu	*% quyền biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*% sở hữu*	*% quyền biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	99,90	99,90	1.499.700.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI *(*)*	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	49,90	trên 50,00	748.500.000	-	49,90	trên 50,00	748.500.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn *(**)*	Tư vấn quản lý và đầu tư	Trước hoạt động	99,98	99,98	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Chấn Phong *(**)*	Tư vấn quản lý và đầu tư	Trước hoạt động	99,98	99,98	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG					**2.248.200.000**	**-**			**748.500.000**	**-**

(*) Công ty đã nhận ủy quyền của Ông Nguyễn Bá Sáng ủy quyền cho Công ty nhận 0,1% quyền biểu quyết của Ông Nguyễn Bá Sáng trong Công ty CRE&AGI theo Giấy Ủy quyền ngày 15 tháng 7 năm 2015. Theo Điều lệ Công ty của CRE&AGI, Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp Hội đồng Quản trị. Do đó, Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết trong CRE&AGI và trở thành công ty mẹ của CRE&AGI.

(**) Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào các công ty con này *(Thuyết minh số 32)*.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng*	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
			% sở hữu	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*% sở hữu*	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*
Công ty Cổ phần Phúc An Khôi	Tư vấn, quản lý bất động sản	Trước hoạt động	35,00	11.372.036.770	-	35,00	11.372.036.770	-
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR *(*)*	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	50,05	750.000.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				12.122.036.770			11.372.036.770	

(*) Theo Điều lệ Công ty của Công ty cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR), Hoosiers - VN1 Limited có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp Hội đồng Quản trị của AGI & HSR. Do đó, không phải là công ty con của Nhóm Cộng ty.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**1.622.918.274**	**89.681.022**
Chi phí thuê văn phòng	1.359.705.456	-
Khác	263.212.818	89.681.022
Dài hạn	**1.028.242.349**	**23.927.090.037**
Công cụ, dụng cụ	829.131.239	634.461.319
Chi phí hoa hồng môi giới bán căn hộ	-	19.063.712.510
Chi phí khác	199.111.110	4.228.916.208
TỔNG CỘNG	**2.651.160.623**	**24.016.771.059**

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả người bán khác	116.258.475.642	145.027.321.420
Trong đó:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	*111.549.537.641*	*111.415.590.535*
Nhà cung cấp khác	*4.708.938.001*	*33.611.730.885*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	22.298.377.683	-
TỔNG CỘNG	**138.556.853.325**	**145.027.321.420**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn thể hiện giá trị các khoản thanh toán theo tiến độ đã nhận từ người mua theo hợp đồng mua bán căn hộ tại của dự án An Gia Star.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.996.662.028	3.204.569.093	(3.195.246.920)	3.005.984.201
Thuế thu nhập cá nhân	-	6.070.089.296	(4.007.410.844)	2.062.678.452
Thuế giá trị gia tăng	1.418.621.049	9.664.166.627	(10.700.893.986)	381.893.690
Thuế khác	-	470.613.740	(155.756.966)	314.856.774
TỔNG CỘNG	**4.415.283.077**	**19.409.438.756**	**(18.059.308.716)**	**5.765.413.117**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả chi phí môi giới	29.774.202.922	-
Phải trả tiền mua quyền sử dụng đất	28.276.397.448	-
Phải trả cho nhà thầu xây dựng	17.351.524.963	43.396.903.517
Chi phí thưởng cho nhân viên	4.844.486.000	2.053.608.950
Lãi phạt chậm thanh toán	3.972.138.800	-
Các khoản phải trả khác	1.329.206.976	432.555.968
TỔNG CỘNG	**85.547.957.109**	**45.883.068.435**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*70.009.629.690*	*45.883.068.435*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*15.538.327.419*	*-*

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nhận đặt cọc để thực hiện dịch vụ môi giới	26.492.779.983	-
Mượn tiền	12.511.991.760	14.404.542.634
Phí bảo trì	8.570.360.979	5.666.003.351
Phải trả do thanh lý hợp đồng bán hàng	2.960.437.455	8.591.596.250
Các khoản phải trả khác	1.521.146.781	697.904.389
TỔNG CỘNG	**52.056.716.958**	**29.360.046.624**
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*39.358.757.611*	*14.404.542.634*
Phải trả bên khác	*12.697.959.347*	*14.955.503.990*

21. VAY

Chi tiết tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Số đầu năm	*Giải ngân trong năm*	*Thanh toán trong năm*	*Chênh lệch tỷ giá*	*Phân loại lại*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn	**15.958.800.000**	**108.296.558.596**	**(42.255.358.596)**	**(160.000.000)**	**92.078.800.000**	**173.918.800.000**
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.2)*	-	-	-	(160.000.000)	91.120.000.000	90.960.000.000
Vay ngắn hạn bên liên quan *(Thuyết minh số 21.1)*	15.000.000.000	63.100.000.000	(21.100.000.000)	-	-	57.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 21.4)*	-	35.196.558.596	(20.196.558.596)	-	-	15.000.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân *(Thuyết minh số 21.3)*	-	10.000.000.000	-	-	-	10.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.5)*	958.800.000	-	(958.800.000)	-	958.800.000	958.800.000
Dài hạn	**132.243.000.000**	**104.328.000.000**	**-**	**208.000.000**	**(92.078.800.000)**	**144.700.200.000**
Vay dài hạn bên liên quan *(Thuyết minh số 21.2)*	129.846.000.000	104.328.000.000	-	208.000.000	(91.120.000.000)	143.262.000.000
Vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 21.5)*	2.397.000.000	-	-	-	(958.800.000)	1.438.200.000
TỔNG CỘNG	**148.201.800.000**	**212.624.558.596**	**(42.255.358.596)**	**48.000.000**	**-**	**318.619.000.000**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 *Vay ngắn hạn bên liên quan*

Đây là khoản vay tín chấp từ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh và Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản An Gia Phú Thuận, công ty con, với thời hạn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động với lãi suất là 6%/năm *(Thuyết minh số 31)*.

21.2 *Vay dài hạn bên liên quan*

Chi tiết các khoản vay tín chấp dài hạn bên liên quan *(Thuyết minh số 31)* nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động, như sau:

Đối tượng	*Số cuối năm*		*Thời hạn thanh toán*	*Lãi suất*
	VND	*Nguyên tệ - Đô la Mỹ ("USD")*		*%/năm*
Hoosiers - VN1 Limited				
Khoản vay 1 *(*)*	104.604.000.000	4.600.000	Ngày 4 tháng 6 năm 2022	5
Creed Investment – VN1 Limited				
Khoản vay 1 *(**)*	90.960.000.000	4.000.000	Ngày 5 tháng 10 năm 2018	5
Khoản vay 2	38.658.000.000	1.700.000	Ngày 26 tháng 8 năm 2019	5
TỔNG CỘNG	**234.222.000.000**	**10.300.000**		
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	90.960.000.000			
Vay dài hạn	143.262.000.000			

(*) Khoản vay này được đảm bảo bằng thư cam kết bảo lãnh ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Ông Nguyễn Bá Sáng.

(**) Đây là khoản vay chuyển đổi trị giá 4.000.000 USD từ Creed Investment VN-1 Limited với thời hạn 3 năm kể từ ngày giải ngân. Khoản vay được sử dụng nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động và đầu tư trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty liên kết. Khoản vay này được quyền chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ dư nợ gốc chưa trả trong suốt thời hạn vay thành tối đa 20% vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn thành chuyển đổi. Giá chuyển đổi là 100.000 USD cho mỗi 0,5% vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn thành chuyển đổi. Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, lãi suất danh nghĩa của khoản vay chuyển đổi tương đương với lãi suất thị trường tại thời điểm vay, do vậy giá trị quyền chọn chuyển đổi khoản vay được xác định là 0 đồng.

21.3 *Vay ngắn hạn cá nhân*

Đây là khoản vay tín chấp từ Ông Vũ Đình Vượng, với thời hạn thanh toán là ngày 1 tháng 12 năm 2018 nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động Công ty với lãi suất là 6%/năm.

21. VAY (tiếp theo)

21.4 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

Công ty có các khoản vay ngắn hạn ngân hàng nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động, chi tiết như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm* VND	*Thời hạn thanh toán*	*Lãi suất* %/năm	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu				
Khoản vay 1	10.000.000.000	Ngày 20 tháng 1 năm 2018	7,5	Tín chấp
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 27 tháng 1 năm 2018	10,2	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**15.000.000.000**			

21.5 *Vay dài hạn ngân hàng*

Công ty có các khoản vay dài hạn ngân hàng nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động, chi tiết như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm* VND	*Thời hạn thanh toán*	*Lãi suất* %/năm	*Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 10)*
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam				
Khoản vay 1	580.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2018 đến ngày 2 tháng 7 năm 2020	Từ 7,25 đến 10,5	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	620.000.000	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2018 đến ngày 29 tháng 5 năm 2020	Từ 7,25 đến 10,5	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam				
Khoản vay 1	1.197.000.000	Từ ngày 27 tháng 1 năm 2018 đến ngày 25 tháng 6 năm 2020	10.5	Phương tiện vận tải
TỔNG CỘNG	**2.397.000.000**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*958.800.000*			
Vay dài hạn	*1.438.200.000*			

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư thể hiện khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng đối với các hạng mục công trình đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được trích lập từ 0,5% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước				
Số đầu năm	100.000.000.000	-	7.971.734.299	107.971.734.299
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	25.477.692.513	25.477.692.513
Số cuối năm	100.000.000.000	-	33.449.426.812	133.449.426.812
Năm nay				
Số đầu năm	100.000.000.000	-	33.449.426.812	133.449.426.812
Phát hành cổ phần *(*)*	5.263.160.000	40.236.858.200	-	45.500.018.200
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	9.165.629.665	9.165.629.665
Số cuối năm	105.263.160.000	40.236.858.200	42.615.056.477	188.115.074.677

(*) Trong năm, Công ty đã phát hành thêm 526.316 cổ phần phổ thông cho Hoosiers VN-1 Limited với giá phát hành là 86.450 VND/cổ phần theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 27B/17/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 3 tháng 6 năm 2017.

Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phần này vào ngày 5 tháng 7 năm 2017, và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Giấy CNĐKKD điều chỉnh lần thứ 5 ngày 18 tháng 7 năm 2017.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Số lượng cổ phần	*Ngàn VND*	*%*	*Số lượng cổ phần*	*Ngàn VND*	*%*
Ông Nguyễn Bá Sáng	7.600.000	76.000.000	72,2	7.600.000	76.000.000	76
Ông Nguyễn Trung Tín	1.000.000	10.000.000	9,5	1.000.000	10.000.000	10
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	1.000.000	10.000.000	9,5	1.000.000	10.000.000	10
Hoosier VN-1 Limited	526.316	5.263.160	5,0	-	-	-
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	200.000	2.000.000	1,9	200.000	2.000.000	2
Bà Nguyễn Hương Giang	200.000	2.000.000	1,9	200.000	2.000.000	2
TỔNG CỘNG	**10.526.316**	**105.263.160**	**100**	**10.000.000**	**100.000.000**	**100**

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần.

23.3 *Cổ phần*

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*VND*	*Số lượng*	*VND*
Cổ phần đã được duyệt	**10.526.316**	**105.263.160.000**	**10.000.000**	**100.000.000.000**
Cổ phần đã phát hành				
Cổ phần đã phát hành và được góp vốn đầy đủ				
Cổ phần phổ thông	10.526.316	105.263.160.000	10.000.000	100.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành				
Cổ phần phổ thông	10.526.316	105.263.160.000	10.000.000	100.000.000.000

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

		VND
	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu bán bất động sản	431.657.498.420	472.046.297.747
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và quản lý	147.813.742.160	131.698.627.904
Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	127.607.584.367
Doanh thu khác	7.518.770.151	1.429.636.579
TỔNG CỘNG	**586.990.010.731**	**732.782.146.597**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*439.176.268.571*	*601.950.129.959*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*147.813.742.160*	*130.832.016.638*

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.357.849.343	9.546.309.711
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	11.328.125
TỔNG CỘNG	**25.357.849.343**	**9.557.637.836**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bán bất động sản	386.735.278.091	300.413.263.583
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và quản lý	136.275.961.365	128.876.547.117
Giá vốn dịch vụ xây dựng	-	161.904.237.175
Giá vốn khác	8.492.450.774	3.120.245.065
TỔNG CỘNG	**531.503.690.230**	**594.314.292.940**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	10.198.623.467	5.639.524.531
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	47.927.354	1.793.091.556
Chi phí khác	6.857.381	12.340.239
TỔNG CỘNG	**10.253.408.202**	**7.444.956.326**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**24.615.024.133**	**71.086.540.239**
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	24.615.024.133	64.700.369.046
Chi phí tư vấn	-	3.692.365.406
Chi phí nhân viên	-	2.693.805.787
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**29.074.345.577**	**43.588.106.278**
Chi phí nhân viên	16.949.464.451	24.150.223.790
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.014.216.403	6.599.442.212
Công cụ, dụng cụ	1.302.510.554	7.417.044.261
Chi phí khấu hao và hao mòn	956.494.895	1.988.615.765
Chi phí khác	4.851.659.274	3.432.780.250
TỔNG CỘNG	**53.689.369.710**	**114.674.646.517**

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bất động sản	386.735.278.091	300.413.263.583
Chi phí dịch vụ mua ngoài	148.356.854.924	366.955.995.363
Chi phí nhân viên	40.827.565.842	28.637.168.291
Chi phí khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 10, 11 và 12)*	2.308.525.892	1.988.615.765
Chi phí khác	6.964.835.191	10.993.896.455
TỔNG CỘNG	**585.193.059.940**	**708.988.939.457**

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**2.118.967.460**	**2.225.821.933**
Tiền phạt thu được	1.844.005.782	2.107.564.471
Khác	274.961.678	118.257.462
Chi phí khác	**(6.650.160.634)**	**(415.403.253)**
Các khoản phạt	(3.972.138.800)	(404.777.900)
Xóa sổ công nợ	(1.976.310.249)	-
Khác	(701.711.585)	(10.625.353)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	**(4.531.193.174)**	**1.810.418.680**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.032.667.909	6.086.923.083
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) các năm trước	171.901.184	(3.848.308.266)
TỔNG CỘNG	**3.204.569.093**	**2.238.614.817**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**12.370.198.758**	**27.716.307.330**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	2.474.039.752	5.543.261.466
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	558.628.157	543.661.617
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) các năm trước	171.901.184	(3.848.308.266)
Chi phí thuế TNDN	**3.204.569.093**	**2.238.614.817**

30.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

31. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Công ty liên kết	Cho vay	174.250.000.000	-
		Lãi cho vay	4.291.188.548	-
Hoosiers - VN1 Limited	Cổ đông lớn	Vay	104.604.000.000	-
		Nhận góp vốn	45.500.018.200	-
		Lãi vay	3.034.074.276	-
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ môi giới, quản lý	146.284.450.071	-
		Nhận đặt cọc	65.000.000.000	-
		Cho vay	7.400.000.000	-
		Góp vốn	750.000.000	-
		Lãi cho vay	91.616.438	-
Creed Investment – VN1 Limited	Bên liên quan	Vay	-	129.846.000.000
		Lãi vay	6.470.957.488	5.216.225.547
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT	Công ty con	Cho vay	102.979.100.000	-
		Góp vốn	1.499.700.000	-

31. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản An Gia Phú Thuận	Công ty con	Mua bất động sản đầu tư	18.228.922.573	-
		Vay	18.100.000.000	-
		Lãi cho vay	8.523.246.953	2.969.046.817
		Cung cấp dịch vụ môi giới	5.457.825.876	3.058.987.683
		Lãi vay	204.616.666	-
		Cho vay	-	40.500.000.000
		Doanh thu bán hàng	-	144.071.944
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	Cho mượn	7.909.975.000	4.211.000.000
		Mượn tiền	-	158.786.700
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho vay	5.543.057.873	-
		Tạm ứng	3.715.454.148	-
		Cho mượn	-	12.320.708.321
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI	Công ty con	Lãi cho vay	3.343.320.524	2.497.535.773
		Cho vay	-	50.000.000.000
		Góp vốn	-	1.500.000
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	6.931.064.267	-
		Cho mượn	1.000.000.000	38.198.676
		Mượn tiền	-	1.072.232.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng	Công ty con	Hàng bán bị trả lại	6.898.736.597	-
		Cung cấp dịch vụ môi giới	2.970.202.810	-
		Mua TSCĐ	2.818.181.818	-
		Cung cấp dịch vụ	-	127.628.957.011
		Cho mượn	-	32.650.000.000
		Chi hộ	-	3.428.494.035
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	Bên liên quan	Cho vay	1.000.000.000	3.896.000.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Cho mượn	-	17.007.363.590
		Mượn tiền	-	942.336.924
Công ty Cổ phần Phúc An Khôi	Công ty liên kết	Góp vốn	-	88.125.000

31. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	3.719.487.402	-
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản An Gia Phú Thuận	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	693.871.170	1.743.423.466
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	1.929.406.989
			4.413.358.572	**3.672.830.455**
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT	Công ty con	Cho vay	102.979.100.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI	Công ty con	Cho vay	61.205.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	Bên liên quan	Cho vay	1.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản An Gia Phú Thuận	Công ty con	Cho vay	-	25.500.000.000
			165.184.100.000	**25.500.000.000**
Phải thu về cho vay dài hạn				
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Công ty liên kết	Cho vay	174.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI	Công ty con	Cho vay	-	61.205.000.000
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho vay	5.543.057.873	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	Bên liên quan	Cho vay	3.896.000.000	3.896.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản An Gia Phú Thuận	Công ty con	Cho vay	-	44.840.000.000
			183.689.057.873	**109.941.000.000**

31. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI	Công ty con	Lãi cho vay Cho mượn	5.981.390.713 400.000.000	2.638.070.189 -
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Công ty liên kết	Lãi cho vay	4.291.188.548	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	1.520.615.171	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Cho mượn	1.092.360.000	16.092.360.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	Bên liên quan	Lãi cho vay	389.600.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty con	Chi hộ	18.378.000	327.348.580
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT	Công ty con	Cho mượn	10.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản An Gia Phú Thuận	Công ty con	Lãi cho vay Thu chi hộ	- -	2.969.046.817 150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia Tân Phú	Bên liên quan	Cho mượn	-	4.370.426.719
			13.703.532.432	**26.547.252.305**
Phải thu dài hạn khác				
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn	71.000.000.000	72.204.739.409
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT	Cho mượn	5.904.184.225	1.078.209.225
Bà Nguyễn Hương Giang	Thành viên HĐQT	Cho mượn	2.700.000.000	1.710.000.000
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Thành viên HĐQT	Cho mượn	2.000.000.000	2.000.000.000
			81.604.184.225	**76.992.948.634**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản An Gia Phú Thuận	Công ty con	Mua bất động sản đầu tư	19.931.476.675	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	Bên liên quan	Mua dịch vụ	2.366.901.008	-
			22.298.377.683	**-**

31. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	Bên liên quan	Mua dịch vụ	8.607.263.152	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	6.931.064.267	-
			15.538.327.419	**-**
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Bên liên quan	Nhận đặt cọc	26.492.779.983	-
		Thu hộ	353.985.868	-
Công ty Cổ phần Phúc An Khôi	Công ty liên kết	Mượn tiền	11.283.911.170	11.283.911.170
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Mượn tiền	1.228.080.590	942.336.924
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên HĐQT	Mượn tiền	-	2.019.507.840
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT	Mượn tiền	-	158.786.700
			39.358.757.611	**14.404.542.634**
Vay ngắn hạn				
Creed Investment – VN1 Limited	Bên liên quan	Vay dài hạn đến hạn trả	90.960.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản An Gia Phú Thịnh	Bên liên quan	Vay ngắn hạn	45.000.000.000	-
Công Ty Cổ phần An Gia Phú Thuận	Công ty con	Vay ngắn hạn	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	15.000.000.000
			147.960.000.000	**15.000.000.000**
Vay dài hạn				
Hoosiers - VN1 Limited	Cổ đông lớn	Vay dài hạn	104.604.000.000	-
Creed Investment – VN1 Limited	Bên liên quan	Vay dài hạn	38.658.000.000	129.846.000.000
			143.262.000.000	**129.846.000.000**

32. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số cuối năm*
Đến 1 năm	8.153.632.632	2.061.794.160
Trên 1 - 5 năm	35.363.589.408	-
Trên 5 năm	282.621.739.026	-
TỔNG CỘNG	**326.138.961.066**	**2.061.794.160**

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê căn hộ cho thuê theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số cuối năm*
Đến 1 năm	260.433.000	-
Trên 1 - 5 năm	878.961.375	-
TỔNG CỘNG	**1.139.394.375**	**-**

Cam kết góp vốn

Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty có khoản cam kết trị giá 2.999.400.000 VND liên quan tới việc góp vốn vào các công ty con.

33. PHÂN LOẠI LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của năm nay. Chi tiết như sau:

VND

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây	*Phân loại lại*	*Số đầu năm (được trình bày lại)*
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			
Trả trước cho người bán ngắn hạn	27.135.944.920	(11.741.421.507)	15.394.523.413
Đầu tư vào công ty con	-	748.500.000	748.500.000
Đầu tư vào công ty liên kết	748.500.000	(748.500.000)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9.561.019.617	(9.561.019.617)	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	58.079.035.397	(12.195.966.962)	45.883.068.435
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13.976.302.694	(9.561.019.617)	4.415.283.077
Dự phòng phải trả dài hạn	-	454.545.455	454.545.455

33. PHÂN LOẠI LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

VND

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây	*Phân loại lại*	*Số đầu năm (được trình bày lại)*
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG			
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.799.634.434	(9.561.019.617)	2.238.614.817
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	9.561.019.617	(9.561.019.617)	-
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG			
Các khoản dự phòng	-	454.545.455	454.545.455
Giảm các khoản phải thu	26.304.555.364	21.302.441.124	47.606.996.488
Tăng các khoản phải trả	80.617.813.021	(21.756.986.579)	58.860.826.442

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng.

Phạm Thị Trà My	Lê Thị Được	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 6 năm 2018