

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



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 của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 45

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 ("SKHĐT") 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 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 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 hợp nhất của Công ty và các công ty (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61314331/20475163-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 25 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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 tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Lương Kim Diên An
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2736-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.810.022.931.066	2.107.066.254.151
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	331.051.237.351	285.428.351.763
111	1. Tiền		274.263.237.351	70.524.118.099
112	2. Các khoản tương đương tiền		56.788.000.000	214.904.233.664
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		450.509.602.646	670.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	235.000.000.000	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	215.509.602.646	670.000.000
130	III. Phải thu ngắn hạn		948.435.657.696	1.094.633.496.954
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	94.110.305.534	49.964.576.291
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	28.720.179.935	18.041.959.232
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	649.742.000.000	3.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	177.473.172.227	1.023.626.961.431
137	5. Dự phòng phải thu khó đòi	10	(1.610.000.000)	-
140	IV. Hàng tồn kho		52.794.843.422	674.119.488.210
141	1. Hàng tồn kho	11	52.794.843.422	674.119.488.210
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		27.231.589.951	52.214.917.224
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	12.222.120.310	36.313.408.073
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		14.921.286.308	15.901.509.151
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		88.183.333	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		481.036.584.899	344.561.539.457
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		269.015.192.783	291.544.910.802
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	189.842.228.979	183.689.057.873
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	79.172.963.804	107.855.852.929
220	II. Tài sản cố định		6.923.169.549	10.159.661.459
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	6.803.848.713	9.775.023.940
222	Nguyên giá		12.230.606.773	14.367.624.955
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.426.758.060)	(4.592.601.015)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	119.320.836	384.637.519
228	Nguyên giá		925.950.000	925.950.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(806.629.164)	(541.312.481)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	44.944.097.844	16.685.173.466
231	1. Nguyên giá		45.373.128.896	16.738.600.508
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(429.031.052)	(53.427.042)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		5.800.192.246	5.680.192.246
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	5.800.192.246	5.680.192.246
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	129.248.500.000	11.372.036.770
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	11.372.036.770
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		129.248.500.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		25.105.432.477	9.119.564.714
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	13.746.587.089	9.119.564.714
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	11.358.845.388	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.291.059.515.965	2.451.627.793.608

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.451.712.327.107	2.262.887.805.302
310	I. Nợ ngắn hạn		1.321.435.965.044	2.110.833.518.867
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	169.395.749.533	170.182.975.031
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	133.551.668.672	636.157.483.863
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	141.725.532.061	33.013.690.949
314	4. Phải trả người lao động		15.400.000	4.700.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	69.318.288.674	131.897.476.276
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	19.852.001.531	6.764.222.733
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	532.201.567.176	948.026.470.015
320	8. Vay ngắn hạn	24	255.375.757.397	184.786.500.000
330	II. Nợ dài hạn		130.276.362.063	152.054.286.435
338	1. Vay dài hạn	24	107.143.400.000	144.700.200.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	25	23.132.962.063	7.354.086.435
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		839.347.188.858	188.739.988.306
410	I. Vốn chủ sở hữu	26.1	839.347.188.858	188.739.988.306
411	1. Vốn cổ phần		450.000.000.000	105.263.160.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		450.000.000.000	105.263.160.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		71.420.018.200	40.236.858.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		277.686.315.642	27.545.762.881
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ) lũy kế đến cuối năm trước		-	(31.016.223.707)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		277.686.315.642	58.561.986.588
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		40.240.855.016	15.694.207.225
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.291.059.515.965	2.451.627.793.608

Ngô Đức Nhật
Người lập

Phạm Thị Trà My
K.T. Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc





Ngày 25 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.126.585.482.301	989.145.459.985
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(1.173.653.331)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.125.411.828.970	989.145.459.985
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(724.016.231.591)	(767.833.548.272)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		401.395.597.379	221.311.911.713
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	53.743.371.458	17.474.218.625
22	7. Chi phí tài chính	29	(27.334.453.188)	(21.954.703.779)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(18.035.740.217)	(20.164.130.054)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(750.000)	(750.000.000)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(49.073.551.748)	(48.093.749.235)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(64.281.876.902)	(31.039.634.921)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		314.448.336.999	136.948.042.403
31	12. Thu nhập khác	31	398.157.084.352	4.329.593.502
32	13. Chi phí khác	31	(10.428.704.111)	(7.978.634.503)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	31	387.728.380.241	(3.649.041.001)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		702.176.717.240	133.299.001.402
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(147.733.647.956)	(20.395.010.729)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại	32.3	11.358.845.388	(10.331.513.829)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		565.801.914.672	102.572.476.844
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		292.640.552.761	58.561.986.588
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		273.161.361.911	44.010.490.256
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.5	15.111	3.239
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.5	15.111	2.998


Ngô Đức Nhật
Người lập


Phạm Thị Trà My
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc



Ngày 25 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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		702.176.717.240	133.299.001.402
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	2.296.289.810	2.372.283.232
03	Các khoản dự phòng		17.388.875.628	6.899.540.980
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		4.299.644.751	123.650.053
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(52.240.681.808)	(16.382.921.954)
06	Chi phí lãi vay	29	18.035.740.217	20.164.130.054
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		691.956.585.838	146.475.683.767
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		42.524.902.201	(418.254.682.233)
10	Giảm hàng tồn kho		592.690.116.400	381.160.869.166
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(336.817.014.012)	178.667.044.482
12	Giảm chi phí trả trước		19.464.265.388	165.336.752.839
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(235.000.000.000)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.104.792.750)	(22.524.936.942)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(22.822.558.989)	(6.288.868.689)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		738.891.504.076	424.571.862.390
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(210.000.000)	(5.247.721.274)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		181.818.182	
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(1.072.320.287.451)	(182.793.057.873)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		297.285.113.699	1.492.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(329.990.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		51.109.673.839	
27	Tiền thu lãi cho vay		21.172.874.070	10.642.736.137
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.032.770.807.661)	(175.906.043.010)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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		240.000.000.000	45.521.218.200
33	Tiền thu từ đi vay	24	328.196.957.397	443.907.781.979
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(208.504.500.000)	(615.875.881.979)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(20.190.623.473)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		339.501.833.924	(126.446.881.800)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		45.622.530.339	122.218.937.580
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		285.428.351.763	163.285.064.236
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		355.249	(75.650.053)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	331.051.237.351	285.428.351.763

Ngô Đức Nhật
Người lập

Phạm Thị Trà My
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con (“Nhóm 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.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 135 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 125).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có năm (5) công ty con trực tiếp và một (1) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI (“CRE & AGI”) (i)	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	49,90	49,90	50	50
(2) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận (“Phú Thuận”) (ii)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	49,90	49,90	100	100
(3) Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn (iii)	Tư vấn quản lý và đầu tư	Trước hoạt động	99,98	99,98	99,98	99,98
(4) Công ty Cổ phần Bất động sản An Gia Group (trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn Chấn Phong) (iii)	Tư vấn quản lý và đầu tư	Trước hoạt động	99,98	99,98	99,98	99,98
(5) Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân (iii)	Tư vấn quản lý và đầu tư	Trước hoạt động	99,98	-	99,98	-
(6) Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân (iii)	Tư vấn quản lý và đầu tư	Trước hoạt động	99,98	-	99,98	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- (i) 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.
- (ii) Phú Thuận là Công ty con gián tiếp được sở hữu 100% tỷ lệ lợi ích bởi CRE & AGI.
- (iii) Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào các công ty con này (*Thuyết minh số 34*).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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 nguyên tắc, thủ tục và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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 lãi vay được vốn hóa;
- 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, thuê chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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 hợp nhất 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.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *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 hợp nhất 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 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 hợp nhất.

3.6 *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 hợp nhất 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 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 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 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

3.8 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, Nhóm 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 Nhóm 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
-----------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 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 Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

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.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 để phân bổ dần từ 1 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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 hợp nhất.

3.12 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 mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản 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 Nhóm Công ty có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành nhà ở được trích lập từ 1% đến 2% giá trị xây dựng công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 Nhóm Công ty được xác lập.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho 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 hợp nhất 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.

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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Nhóm 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 Nhóm 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.

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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. NGHIỆP VỤ CHUYỂN NHƯỢNG KHOẢN ĐẦU TƯ VÀ CHIA TÁCH CÔNG TY

4.1 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng (“Phú Hưng”)

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ 50,1% quyền sở hữu tại Phú Hưng cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Phát Đạt”) với giá chuyển nhượng là 50.000.000.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 1 tháng 2 năm 2018.

Theo đó, khoản lãi trị giá 11.354.062.335 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Phú Hưng không còn là công ty con của Công ty.

4.2 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT (“AGI & ACT”)

Vào ngày 15 tháng 10 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần phổ thông trong AGI & ACT cho nhà đầu tư cá nhân với giá chuyển nhượng là 1.499.700.000 VND theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 11/2018/QĐ-AGI & ACT-PL và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 15 tháng 10 năm 2018.

Theo đó, khoản lãi trị giá 222.105.000 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. NGHIỆP VỤ CHUYỂN NHƯỢNG KHOẢN ĐẦU TƯ VÀ CHIA TÁCH CÔNG TY (tiếp theo)

4.3 Chia tách Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản An Gia Phú Thuận (“Phú Thuận”)

Vào ngày 22 tháng 4 năm 2018, Đại Hội đồng Cổ đông CRE & AGI - Công ty con thuộc Nhóm Công ty, đã phê duyệt Quyết định số 04B/2018/QĐ-CRE&AGI-PL về phương án chia tách Phú Thuận thành Công ty TNHH Bất động sản Phú Thuận Việt (“Phú Thuận Việt”) với vốn điều lệ là 260.000.000.000 VND do CRE & AGI sở hữu 100% tỷ lệ lợi ích. Theo đó, vốn điều lệ của Phú Thuận đã giảm còn 20.000.000.000 VND. Việc giảm vốn này đã được phê duyệt bởi SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 4 cho Phú Thuận vào ngày 27 tháng 4 năm 2018.

Ngoài ra, theo Quyết định số 02/2018/QĐ-PTV-PL ngày 21 tháng 5 năm 2018, Đại Hội đồng Cổ đông CRE & AGI đã phê duyệt phương án giải thể Phú Thuận Việt do không có dự án để đầu tư và việc hoạt động kinh doanh không hiệu quả. Theo đó Phú Thuận Việt đã hoàn tất các thủ tục giải thể theo quy định pháp lý hiện hành. Việc giải thể này đã được phê duyệt bởi SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp giấy Thông báo cập nhật tình trạng pháp lý về việc giải thể này vào ngày 24 tháng 9 năm 2018.

Theo đó, tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Phú Thuận Việt không còn là công ty con của Nhóm Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	502.646.706	1.319.748.513
Tiền gửi ngân hàng	273.760.590.645	69.204.369.586
Các khoản tương đương tiền (*)	56.788.000.000	214.904.233.664
TỔNG CỘNG	331.051.237.351	285.428.351.763

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 4,3% đến 5,5% một năm.

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:		
Mua cổ phần ưu đãi hoàn lại từ chuyển đổi khoản cho vay	129.248.500.000	-
Các khoản nợ vay được chuyển thành vốn chủ sở hữu	93.420.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1. Chứng khoán kinh doanh

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Trái phiếu kinh doanh				
- Công ty Cổ phần Azura (i)	705.000	70.500.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Bông Sen (ii)	66.500	66.500.000.000	-	-
- Công ty TNHH Một thành viên Yamagata (iii)	580.000	58.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (iv)	400.000	40.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	1.751.500	235.000.000.000	-	-

(i) Trái phiếu của Công ty Cổ phần Azura có kỳ hạn mười (10) năm và đáo hạn từ ngày 14 tháng 2 năm 2028 đến ngày 2 tháng 10 năm 2028 với lãi suất từ 7%/năm đến 8%/năm.

(ii) Trái phiếu của Công ty Cổ phần Bông Sen có kỳ hạn hai (2) năm và đáo hạn ngày 30 tháng 8 năm 2019 với lãi suất từ 7,2%/năm đến 7,4%/năm.

(iii) Trái phiếu của Công ty TNHH Một thành viên Yamagata có kỳ hạn mười (10) năm và đáo hạn từ ngày 27 tháng 12 năm 2027 đến ngày 10 tháng 8 năm 2028 với lãi suất từ 5,7%/năm đến 7,5%/năm.

(iv) Trái phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine có kỳ hạn ba (3) năm và đáo hạn ngày 24 tháng 10 năm 2021 với lãi suất là 6,4%/năm.

6.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 5,1 đến 8%/năm.

Khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội trị giá 20.000.000.000 VND được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay ngắn hạn của Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty, được chấp thuận theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 15/2018/QĐ-HĐQT-PL ngày 25 tháng 12 năm 2018.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	59.007.064.140	46.245.088.889
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	35.103.241.394	3.719.487.402
TỔNG CỘNG	94.110.305.534	49.964.576.291

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. 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 Quảng cáo Redder	6.003.956.859	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Quảng cáo Redder Asia	4.955.254.878	-
Người bán khác	1.477.057.028	1.758.048.062
TỔNG CỘNG	28.720.179.935	18.041.959.232

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	649.742.000.000	3.000.000.000
Cho vay bên khác	648.742.000.000	2.000.000.000
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.000.000.000	1.000.000.000
Dài hạn	189.842.228.979	183.689.057.873
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	189.842.228.979	183.689.057.873
TỔNG CỘNG	839.584.228.979	186.689.057.873

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	649.742.000.000		
Cho vay bên khác	648.742.000.000		
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh	275.779.000.000	Ngày 28 tháng 11 năm 2019	6
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân	180.700.000.000	Từ ngày 29 tháng 3 năm 2019 đến ngày 27 tháng 12 năm 2019	6
Phát Đạt (*)	80.000.000.000	Ngày 2 tháng 7 năm 2018	6
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương	50.523.000.000	Ngày 27 tháng 11 năm 2019	6
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	19.270.000.000	Ngày 19 tháng 12 năm 2019	6
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC	19.270.000.000	Ngày 19 tháng 12 năm 2019	6
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC	18.770.000.000	Ngày 19 tháng 12 năm 2019	6
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	2.000.000.000	Ngày 28 tháng 11 năm 2019	11
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	2.000.000.000	Ngày 20 tháng 11 năm 2019	11
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng	430.000.000	Ngày 24 tháng 11 năm 2019	6
Cho vay bên liên quan	1.000.000.000		
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng ("Nam Hưng")	1.000.000.000	Ngày 12 tháng 10 năm 2019	11

(*) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đang trong quá trình gia hạn Hợp đồng cho vay với Phát Đạt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp được trình bày như sau: (tiếp theo)

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc	Lãi
			suất %/năm
Dài hạn	189.842.228.979		
Cho vay bên liên quan	189.842.228.979		
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	174.250.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2022	5
Ông Nguyễn Bá Sáng	11.559.728.979	Ngày 1 tháng 1 năm 2020	10
Nam Hưng	3.896.000.000	Ngày 1 tháng 1 năm 2021	10
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng ("Thịnh Vượng")	136.500.000	Ngày 8 tháng 2 năm 2020	6
TỔNG CỘNG	839.584.228.979		

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	177.473.172.227	1.023.626.961.431
Tạm ứng đầu tư (i)	130.000.000.000	-
Cho mượn	22.058.708.410	11.321.827.447
Phải thu tiền lãi	13.883.501.254	6.583.669.869
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	6.381.695.155	6.577.537.726
Các khoản chi hộ	2.400.458.441	1.967.052.940
Đặt cọc	2.360.000.000	152.336.100.000
Phải thu về thanh lý hợp đồng Liên doanh (ii)	-	826.321.680.094
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (iii)	-	5.619.302.893
Khác	388.808.967	12.899.790.462
Dài hạn	79.172.963.804	107.855.852.929
Cho mượn	63.700.000.000	101.416.253.889
Phải thu tiền lãi	13.349.279.084	-
Đặt cọc	2.123.684.720	6.439.599.040
TỔNG CỘNG	256.646.136.031	1.131.482.814.360
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.610.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	255.036.136.031	1.131.482.814.360
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 33)	154.740.902.521	13.889.137.574
Phải thu từ các bên liên quan dài hạn (Thuyết minh số 33)	77.049.279.084	101.416.253.889
Phải thu từ bên khác	24.855.954.426	1.016.177.422.897

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	1.610.000.000	-
Số cuối năm	1.610.000.000	-
<p>(i) Khoản tạm ứng đầu tư thể hiện khoản tiền mà Nhóm Công ty đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT - bên liên quan, để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát theo biên bản ghi nhớ về việc chuyển nhượng cổ phần ngày 29 tháng 10 năm 2018.</p>		
<p>(ii) Khoản phải thu phát sinh do chấm dứt hợp đồng Liên doanh ngày 26 tháng 4 năm 2016 đã ký giữa Phát Đạt, Phú Hưng và CRE & AGI, liên quan đến việc thực hiện Dự án Nhà ở Cao tầng tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án EverRich 2" hoặc "Dự án River City"). Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã thu được toàn bộ khoản tiền trên.</p>		
<p>(iii) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN"), Nhóm Công ty kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp Nhóm Công ty có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu.</p>		

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thành phẩm bất động sản hoàn thành	51.541.275.248	674.119.488.210
<i>Dự án An Gia Skyline</i>	43.192.113.189	611.522.868.887
<i>Dự án An Gia Riverside</i>	8.349.162.059	44.380.809.657
<i>Dự án An Gia Star</i>	-	17.443.491.276
<i>Dự án An Gia Garden</i>	-	772.318.390
Hàng hóa	1.253.568.174	-
TỔNG CỘNG	52.794.843.422	674.119.488.210

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	12.222.120.310	36.313.408.073
Chi phí thuê bằng quảng cáo	11.852.529.303	1.359.705.456
Chi phí môi giới	-	34.690.489.799
Khác	369.591.007	263.212.818
Dài hạn	13.746.587.089	9.119.564.714
Chi phí thuê văn phòng	12.987.678.105	-
Công cụ, dụng cụ	292.577.915	829.131.239
Chi phí môi giới	187.567.178	8.091.322.365
Chi phí khác	278.763.891	199.111.110
TỔNG CỘNG	25.968.707.399	45.432.972.787

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	13.537.545.455	830.079.500	14.367.624.955
Thanh lý	<u>(2.137.018.182)</u>	<u>-</u>	<u>(2.137.018.182)</u>
Số cuối năm	<u>11.400.527.273</u>	<u>830.079.500</u>	<u>12.230.606.773</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	556.724.500	556.724.500
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(3.932.755.397)	(659.845.618)	(4.592.601.015)
Khấu hao trong năm	(1.558.759.279)	(73.127.700)	(1.631.886.979)
Thanh lý	797.729.934	-	797.729.934
Số cuối năm	<u>(4.693.784.742)</u>	<u>(732.973.318)</u>	<u>(5.426.758.060)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>9.604.790.058</u>	<u>170.233.882</u>	<u>9.775.023.940</u>
Số cuối năm	<u>6.706.742.531</u>	<u>97.106.182</u>	<u>6.803.848.713</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24.3)</i>	2.036.774.207	-	2.036.774.207

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	755.450.000	170.500.000	925.950.000
Mua mới	90.000.000	-	90.000.000
Giảm do thanh lý công ty con	<u>(90.000.000)</u>	<u>-</u>	<u>(90.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>755.450.000</u>	<u>170.500.000</u>	<u>925.950.000</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	170.500.000	170.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(389.395.824)	(151.916.657)	(541.312.481)
Hao mòn trong năm	(270.215.478)	(18.583.343)	(288.798.821)
Giảm do thanh lý công ty con	23.482.138	-	23.482.138
Số cuối năm	<u>(636.129.164)</u>	<u>(170.500.000)</u>	<u>(806.629.164)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>366.054.176</u>	<u>18.583.343</u>	<u>384.637.519</u>
Số cuối năm	<u>119.320.836</u>	<u>-</u>	<u>119.320.836</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		VND
		<i>Căn hộ cho thuê</i>
Nguyên giá		
Số đầu năm		16.738.600.508
Tăng do kết chuyển từ hàng tồn kho		<u>28.634.528.388</u>
Số cuối năm		<u>45.373.128.896</u>
Giá trị khấu hao lũy kế		
Số đầu năm		(53.427.042)
Khấu hao trong năm		<u>(375.604.010)</u>
Số cuối năm		<u>(429.031.052)</u>
Giá trị còn lại		
Số đầu năm		<u>16.685.173.466</u>
Số cuối năm		<u>44.944.097.844</u>

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

		VND	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	660.132.446		59.189.370
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	375.604.010		53.427.042

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 34.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ 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, Việt Nam.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 17.1</i>)	-		11.372.036.770
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)	<u>129.248.500.000</u>		<u>-</u>
TỔNG CỘNG		<u>129.248.500.000</u>	<u>11.372.036.770</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

(*) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác thể hiện khoản đầu tư vào 12.924.850 cổ phần ưu đãi hoàn lại tại Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT").

AGI & ACT là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0314770698 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 12 năm 2017 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó với vốn điều lệ 130.748.500.000 VND. Tổng số lượng cổ phần là 13.074.850 cổ phần, trong đó số lượng cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi hoàn lại lần lượt là 150.000 và 12.924.850 với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến cổ phần ưu đãi hoàn lại như sau:

- Đối với bất kỳ thanh toán cổ tức nào khi AGI & ACT công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của AGI & ACT, các cổ đông ưu đãi hoàn lại cũng sẽ được quyền nhận và AGI & ACT sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"). Cổ tức thả nổi phải thanh toán trên một cổ phần ưu đãi hoàn lại, nếu được công bố, sẽ bằng cổ tức được công bố áp dụng đối với kỳ thanh toán cổ tức liên quan cho mỗi cổ phần phổ thông;
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể AGI & ACT hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của AGI & ACT cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của cổ phần ưu đãi hoàn lại đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán hoặc bất kỳ tài sản nào của AGI & ACT được phân phối cho những người nắm giữ bất kỳ cổ phần đang lưu hành của AGI & ACT ngoài các cổ phần ưu đãi hoàn lại, phụ thuộc vào bất kỳ khoản phân phối nào có xếp hạng ưu tiên cao hơn theo quy định pháp luật. Các cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ không được quyền nhận phân chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của AGI & ACT;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, phụ thuộc vào việc tuân thủ pháp luật và với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của AGI & ACT đã được hoàn trả và thanh toán trước đây đủ, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu AGI & ACT phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các cổ phần ưu đãi hoàn lại của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- AGI & ACT, sau khi thông báo, có thể mua lại tất cả, hoặc vào từng thời điểm bất kỳ phần nào trong số các cổ phần ưu đãi hoàn lại đang lưu hành, theo lựa chọn của AGI & ACT, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông ưu đãi hoàn lại, với số tiền bằng tiền mặt được quy định cho mỗi cổ phần ưu đãi hoàn lại sẽ được mua lại theo giá mua lại;
- Cho đến khi bất kỳ cổ phần ưu đãi hoàn lại nào vẫn còn đang lưu hành, vào bất kỳ thời điểm nào, nếu không có chấp thuận của cổ đông ưu đãi hoàn lại nắm giữ ít nhất 80% các cổ phần ưu đãi hoàn lại đang lưu hành, AGI & ACT sẽ (i) không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của AGI & ACT; (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào vào bất kỳ thời điểm nào;
- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết tại đại hội đồng cổ đông của AGI & ACT;
- Một cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ có quyền chuyển nhượng bất kỳ hoặc tất cả các cổ phần ưu đãi của mình cho bất kỳ bên thứ ba nào; và
- Giá mua lại nghĩa là tổng mệnh giá của các cổ phần ưu đãi hoàn lại trong một đợt mua lại.

AGI & ACT có trụ sở chính tại Số 30, Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính được đăng ký của công ty này là dịch vụ tư vấn quản lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
AGI & HSR (i)	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	50,1	-	50,1	-
Công ty Cổ phần Phúc An Khôi ("Phúc An Khôi") (ii)	Tư vấn, quản lý bất động sản	Đã giải thể	-	-	35	11.372.036.770
TỔNG CỘNG				-		11.372.036.770

(i) Theo Điều lệ Công ty của AGI & HSR, Hoosiers VN-1 Limited ("Hoosiers") có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp Hội đồng Quản trị của AGI & HSR. Do đó, AGI & HSR không phải là công ty con của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 22.500 cổ phần, tương đương với 30% vốn cổ phần của AGI & HSR thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn và dài hạn với bên Hoosiers (Thuyết minh số 24.1 và 24.2).

(ii) Theo Quyết định Số 0618/QĐ ngày 13 tháng 7 năm 2018, Đại Hội đồng Cổ đông Phúc An Khôi đã phê duyệt việc giải thể doanh nghiệp do hoạt động kinh doanh không hiệu quả. Theo đó, Phúc An Khôi đã hoàn tất các thủ tục giải thể theo quy định pháp lý hiện hành. Việc giải thể này đã được phê duyệt bởi SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp giấy Thông báo cập nhật tình trạng pháp lý về việc giải thể này vào ngày 13 tháng 7 năm 2018.

Theo đó, tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Phúc An Khôi không còn là Công ty liên kết của Nhóm Công ty.

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

	AGI & HSR	Phúc An Khôi	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	750.000.000	11.372.036.770	12.122.036.770
Tăng trong năm	750.000	-	750.000
Giảm do giải thể	-	(11.372.036.770)	(11.372.036.770)
Số cuối năm	750.750.000	-	750.750.000
Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	(750.000.000)	-	(750.000.000)
Phần lỗ từ công ty liên kết	(750.000)	-	(750.000)
Số cuối năm	(750.750.000)	-	(750.750.000)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	11.372.036.770	11.372.036.770
Số cuối năm	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	168.241.726.462	167.816.074.023
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	162.851.993.025	158.753.256.041
- Khác	5.389.733.437	9.062.817.982
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.154.023.071	2.366.901.008
TỔNG CỘNG	<u>169.395.749.533</u>	<u>170.182.975.031</u>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng từ người mua	133.551.668.672	634.596.709.247
- Công ty TNHH Covestcons (*)	130.000.000.000	-
- Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	3.551.668.672	634.596.709.247
Tạm ứng từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	1.560.774.616
TỔNG CỘNG	<u>133.551.668.672</u>	<u>636.157.483.863</u>

(*) Đây là khoản tạm ứng để mua căn hộ dự án An Gia Skyline và An Gia Riverside theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng ngày 29 tháng 9 năm 2018.

20. 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	21.914.263.620	142.191.389.422	(22.879.538.989)	141.226.114.053
Thuế giá trị gia tăng	8.153.646.955	43.623.026.156	(51.644.594.366)	132.078.745
Thuế thu nhập cá nhân	2.122.451.452	7.055.401.609	(8.810.513.798)	367.339.263
Thuế khác	823.328.922	964.337.617	(1.787.666.539)	-
TỔNG CỘNG	<u>33.013.690.949</u>	<u>193.834.154.804</u>	<u>(85.122.313.692)</u>	<u>141.725.532.061</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả tiền mua quyền sử dụng đất	32.200.746.522	28.276.397.448
Phải trả chi phí hoa hồng môi giới	14.199.831.441	44.080.098.714
Chi phí thưởng cho nhân viên	8.000.000.000	4.844.486.000
Chi phí lãi vay	7.100.809.637	2.169.862.170
Lãi phạt chậm thanh toán	3.972.138.800	3.972.138.800
Phải trả cho nhà thầu xây dựng	1.012.464.729	30.554.321.985
Phải trả chi phí mua căn hộ	-	15.369.034.960
Các khoản phải trả khác	2.832.297.545	2.631.136.199
TỔNG CỘNG	<u>69.318.288.674</u>	<u>131.897.476.276</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	55.199.770.069	113.328.560.371
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	14.118.518.605	18.568.915.905

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Số dư thể hiện khoản lợi nhuận chưa thực hiện từ doanh thu dịch vụ môi giới và tư vấn cho Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh"). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty liên kết của Nhóm Công ty là AGI & HSR, đang sở hữu 99,998% tỷ lệ lợi ích trong Phú Thịnh. Theo đó, Phú Thịnh là Công ty liên kết gián tiếp của Nhóm Công ty.

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	232.152.251.813	-
Tiền nhận ứng trước bán trái phiếu (i)	149.000.000.000	-
Phải trả do thu hộ	129.700.000.000	-
Thu hộ phí bảo trì các dự án	8.616.366.891	24.583.659.825
Thu hộ phí làm sổ	4.455.000.000	353.985.868
Nhận đặt cọc để thực hiện dịch vụ môi giới	4.061.774.451	26.492.779.983
Phải trả khách hàng do thanh lý hợp đồng	2.095.422.707	15.036.475.163
Nhận tạm ứng từ Phát Đạt do thanh lý hợp đồng Liên doanh (ii)	-	850.880.000.000
Mượn tiền	-	18.505.674.853
Khác	2.120.751.314	12.173.894.323
TỔNG CỘNG	<u>532.201.567.176</u>	<u>948.026.470.015</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	166.814.967.452	906.467.285.010
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	365.386.599.724	41.559.185.005

(i) Đây là khoản tiền nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS để bán trái phiếu kinh doanh.

(ii) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm trước, Nhóm Công ty đã nhận được một khoản tiền tạm chuyển từ Phát Đạt liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng liên doanh đã được đề cập ở Thuyết minh số 10.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn	255.375.757.397	184.786.500.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 24.1)	254.536.957.397	45.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	838.800.000	958.800.000
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả	-	105.854.700.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	22.973.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân	-	10.000.000.000
Dài hạn	107.143.400.000	144.700.200.000
Vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 24.2)	106.904.000.000	143.262.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.3)	239.400.000	1.438.200.000
TỔNG CỘNG	362.519.157.397	329.486.700.000

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm nay	Năm trước
		VND
Số đầu năm	329.486.700.000	501.406.800.000
Vay trong năm	328.196.957.397	443.907.781.979
Trả nợ gốc vay	(208.504.500.000)	(615.875.881.979)
Chuyển đổi sang vốn cổ phần (Thuyết minh số 26.1)	(93.420.000.000)	-
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	4.300.000.000	48.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi gốc vay	2.460.000.000	-
Số cuối năm	362.519.157.397	329.486.700.000

24.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn bên liên quan 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")		
Hoosiers VN-1 Limited (i)				
Khoản vay 1	185.920.000.000	8.000.000	Ngày 2 tháng 6 năm 2019	5
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh				
Khoản vay tín chấp 1	68.616.957.397	-	Ngày 31 tháng 1 năm 2019	6
TỔNG CỘNG	254.536.957.397	8.000.000		

(i) Khoản vay này được đảm bảo bằng 22.500 cổ phần tương đương 30% vốn điều lệ tại AGI & HSR - công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản vay dài hạn bên liên quan nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động như sau:

Đối tượng	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Lãi suất %/năm
	VND	Nguyên tệ - USD		
Hoosiers VN-1 Limited (i)				
Khoản vay 1	<u>106.904.000.000</u>	<u>4.600.000</u>	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	5

(i) Khoản vay này được đảm bảo bằng 22.500 cổ phần tương đương 30% vốn điều lệ tại AGI & HSR - công ty liên kết.

24.3 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng nhằm mục đích mua phương tiện vận tải 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 Công thương Việt Nam				
Khoản vay 1	718.200.000	Từ ngày 27 tháng 1 năm 2019 đến ngày 27 tháng 6 năm 2020	10,5	Phương tiện vận tải
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam				
Khoản vay 1	360.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2019 đến ngày 25 tháng 5 năm 2020	10	Phương tiện vận tải
TỔNG CỘNG	<u>1.078.200.000</u>			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	838.800.000
Vay dài hạn	239.400.000

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dự thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với các căn hộ đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được trích lập từ 1% đến 2% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
					VND
Năm trước					
Số đầu năm	100.000.000.000	-	(31.016.223.707)	(28.337.483.031)	40.646.293.262
Phát hành cổ phần	5.263.160.000	40.236.858.200	-	-	45.500.018.200
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	21.200.000	21.200.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	58.561.986.588	44.010.490.256	102.572.476.844
Số cuối năm	105.263.160.000	40.236.858.200	27.545.762.881	15.694.207.225	188.739.988.306
Năm nay					
Số đầu năm	105.263.160.000	40.236.858.200	27.545.762.881	15.694.207.225	188.739.988.306
Phát hành cổ phần cho khoản vay chuyển đổi (i)	26.315.790.000	67.104.210.000	-	-	93.420.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn thặng dư vốn (ii)	35.921.050.000	(35.921.050.000)	-	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	42.500.000.000	-	(42.500.000.000)	-	-
Phát hành cổ phần mới (iii)	240.000.000.000	-	-	-	240.000.000.000
Tăng do thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	3.728.161.166	3.728.161.166
Cổ tức của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(252.342.875.286)	(252.342.875.286)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	292.640.552.761	273.161.361.911	565.801.914.672
Số cuối năm	450.000.000.000	71.420.018.200	277.686.315.642	40.240.855.016	839.347.188.858

(i) Vào ngày 26 tháng 7 năm 2015, Nhóm Công ty đã nhận khoản vay chuyển đổi trị giá 4.000.000 USD từ Creed Investment VN-1 Limited ("Creed") với thời hạn 3 năm kể từ ngày giải ngân. 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.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 6 tháng 9 năm 2018, Công ty đã phát hành thêm 2.631.579 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 35.500 VND/cổ phần cho Creed. Việc phát hành trên đã được thông qua theo Thông báo Đề nghị chuyển đổi khoản gốc vay sang vốn đầu tư từ Creed ngày 9 tháng 8 năm 2018 và Biên bản họp Đại Hội đồng Cổ đông số 10/2018/BBH-AG-PL ngày 27 tháng 8 năm 2018.
- Vào ngày 11 tháng 9 năm 2018, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 6, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 105.236.160.000 VND lên 131.578.950.000 VND từ ngày này.
- (ii) Vào ngày 18 tháng 10 năm 2018, Công ty đã phát hành thêm 3.592.105 cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và 4.250.000 cổ phần phổ thông với giá phát hành bằng mệnh giá để trả cổ tức 2017 và tạm ứng cổ tức 2018 theo Biên bản họp Đại Hội đồng Cổ đông số 13/2018/BBH-AG-PL ngày 18 tháng 10 năm 2018.
- Vào ngày 26 tháng 10 năm 2018, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 7, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 131.578.950.000 VND lên 210.000.000 VND từ ngày này.
- (iii) Vào ngày 20 tháng 12 năm 2018, Công ty đã phát hành thêm 24.000.000 cổ phần phổ thông với giá phát hành bằng mệnh giá cho các Cổ đông hiện hữu của Công ty theo Biên bản họp Đại Hội đồng Cổ đông số 14/2018/BBH-AG-PL ngày 20 tháng 12 năm 2018.
- Vào ngày 28 tháng 12 năm 2018, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 8, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 210.000.000 VND lên 450.000.000 VND từ ngày này.

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	VND	Số lượng cổ phần	VND
Ông Nguyễn Bá Sáng	25.992.000	259.920.000.000	7.600.000	76.000.000.000
Creed Investment VN-1 Limited	9.000.000	90.000.000.000	-	-
Ông Nguyễn Trung Tín	3.420.000	34.200.000.000	1.000.000	10.000.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	3.420.000	34.200.000.000	1.000.000	10.000.000.000
Hoosier VN-1 Limited	1.800.000	18.000.000.000	526.316	5.263.160.000
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	684.000	6.840.000.000	200.000	2.000.000.000
Bà Nguyễn Hương Giang	684.000	6.840.000.000	200.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	45.000.000	450.000.000.000	10.526.316	105.263.160.000
				100
				100

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số dư đầu năm	105.263.160.000	100.000.000.000
Chuyển đổi khoản vay	26.315.790.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	42.500.000.000	-
Chuyển đổi từ thặng dư vốn cổ phần	35.921.050.000	-
Phát hành mới	240.000.000.000	5.263.160.000
	<u>450.000.000.000</u>	<u>105.263.160.000</u>
Số dư cuối năm		
Cổ tức đã công bố trong kỳ báo cáo		
Cổ tức trên cổ phần phổ thông		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	42.500.000.000	-

26.4 Cổ phần phổ thông

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phần đã duyệt	450.000.000	105.263.160
Cổ phần đã phát hành		
Cổ phần đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phần phổ thông	450.000.000	105.263.160
Cổ phần đang lưu hành		
Cổ phần phổ thông	450.000.000	105.263.160

26.5 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	292.640.552.761	58.561.986.588
Tiền lãi sau thuế của khoản vay chuyển đổi hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (VND)	-	3.547.059.910
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	<u>292.640.552.761</u>	<u>62.109.046.498</u>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (VND) (i)	19.365.970	18.082.913
Tăng số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân do ảnh hưởng của cổ phiếu tiềm năng có thể được chuyển đổi từ vay chuyển đổi	-	2.631.579
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	<u>19.365.970</u>	<u>20.714.492</u>
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	15.111	3.239
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	15.111	2.998

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.5 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

- (i) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 7.842.105 cổ phiếu từ việc phát hành cổ phần từ nguồn thặng dư vốn và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2018.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.126.585.482.301	989.145.459.985
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán căn hộ</i>	1.048.633.252.819	892.731.363.302
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới</i>	53.438.698.978	55.583.940.776
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn</i>	11.244.501.728	17.485.978.782
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	13.269.028.776	19.408.722.579
<i>Doanh thu khác</i>	-	3.935.454.546
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.173.653.331)	-
DOANH THU THUẦN	1.125.411.828.970	989.145.459.985
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	1.020.163.074.690	915.930.929.472
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	105.248.754.280	73.214.530.513

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	41.821.984.539	17.226.406.006
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	11.576.167.335	-
Khác	345.219.584	247.812.619
TỔNG CỘNG	53.743.371.458	17.474.218.625

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	655.766.019.205	674.496.323.321
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới	42.308.544.014	53.177.282.213
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	10.894.936.391	16.877.158.764
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	15.046.731.981	19.567.175.114
Giá vốn khác	-	3.715.608.860
TỔNG CỘNG	<u>724.016.231.591</u>	<u>767.833.548.272</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	18.035.740.217	20.164.130.054
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	6.850.433.106	47.934.321
Chiết khấu thanh toán	1.359.810.728	1.663.343.890
Chi phí tiền lãi tiền quỹ bảo tri	1.015.631.301	-
Khác	72.837.836	79.295.514
TỔNG CỘNG	<u>27.334.453.188</u>	<u>21.954.703.779</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	49.073.551.748	48.093.749.235
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	47.270.051.708	47.913.603.733
Chi phí khác	1.803.500.040	180.145.502
Chi phí quản lý doanh nghiệp	64.281.876.902	31.039.634.921
Chi phí nhân viên	32.018.291.420	16.949.464.451
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.120.317.049	10.669.662.524
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.883.203.658	970.494.898
Chi phí dự phòng	1.610.000.000	-
Công cụ, dụng cụ	764.600.371	540.734.082
Chi phí khác	1.885.464.404	1.909.278.966
TỔNG CỘNG	<u>113.355.428.650</u>	<u>79.133.384.156</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	398.157.084.352	4.329.593.502
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	397.929.593.006	4.022.273.377
<i>Phát Đạt (i)</i>	350.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tae Kwang</i>		
<i>Vina Industrial (ii)</i>	45.690.000.000	-
<i>Khác</i>	2.239.593.006	4.022.273.377
Thu nhập khác	227.491.346	307.320.125
Chi phí khác	10.428.704.111	7.978.634.503
Các khoản phạt	8.703.157.693	4.363.706.900
Lỗi từ thanh lý tài sản cố định	1.157.470.066	1.390.836.808
Xóa sổ công nợ	-	1.976.310.249
Khác	568.076.352	247.780.546
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	387.728.380.241	(3.649.041.001)

- (i) Theo Hợp đồng Liên doanh ngày 26 tháng 4 năm 2016 và các phụ lục bổ sung ngày 5 tháng 5 năm 2016 và ngày 1 tháng 8 năm 2016, giữa Phát Đạt, CRE & AGI, Phú Hưng và Công ty ("Hợp đồng Liên doanh"), Phú Hưng là tổ chức độc quyền tiếp thị, quảng cáo và bán một nhóm sản phẩm thuộc Dự án Nhà ở Cao tầng River City tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, các bên trong Hợp đồng Liên doanh đã ký biên bản thanh lý theo yêu cầu của Phát Đạt. Theo đó, Phát Đạt phải trả khoản bồi thường cho Nhóm Công ty do chấm dứt Hợp đồng Liên doanh với tổng số tiền là 350.000.000.000 VND. Tại ngày báo cáo này, Nhóm Công ty đã thu được toàn bộ khoản tiền bồi thường trên.
- (ii) Khoản này thể hiện thu nhập từ tiền phạt đối với Công ty Cổ phần Tae Kwang Vina Industrial do thanh lý hợp đồng và không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. Tại ngày báo cáo này, Nhóm Công ty đã thu được toàn bộ khoản tiền phạt trên.

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	146.902.396.947	20.223.109.545
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	831.251.009	171.901.184
(Thu nhập) chi phí thuế thu nhập hoãn lại	(11.358.845.388)	10.331.513.829
TỔNG CỘNG	136.374.802.568	30.726.524.558

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 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	702.176.717.240	133.299.001.402
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	140.435.343.448	26.659.800.280
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	5.735.453.365	2.626.064.286
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	831.251.009	171.901.184
Lỗi thuế trong năm chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	61.425.045	1.444.546.438
Lỗi từ công ty liên kết	150.000	150.000.000
Điều chỉnh hợp nhất	(7.510.497.892)	(325.787.630)
Lỗi thuế chuyển sang năm nay	(3.178.322.407)	-
Chi phí thuế TNDN	136.374.802.568	30.726.524.558

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận chưa thực hiện	11.358.845.388	-	11.358.845.388	-
Chi phí bán hàng chưa được tính vào chi phí tính thuế trong năm	-	-	-	(8.408.826.917)
Lỗi chuyển sang các năm sau	-	-	-	(1.922.686.912)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	11.358.845.388	-		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			11.358.845.388	(10.331.513.829)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Creed	Cổ đông lớn	Cổ tức	251.839.196.627	-
		Chuyển nợ vay thành vốn góp	93.420.000.000	-
		Góp vốn	48.000.000.000	-
		Trả tiền vay	38.709.000.000	45.560.000.000
		Chi phí lãi vay	5.153.906.803	15.725.703.555
Hoosiers	Cổ đông	Vay	183.920.000.000	104.604.000.000
		Chi phí lãi vay	9.975.148.912	3.034.074.276
		Góp vốn	9.600.000.000	45.500.018.200
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	Góp vốn	138.624.000.000	-
		Thu hộ	85.000.000.000	-
		Cho mượn	26.305.641.058	18.954.154.148
		Cho vay	6.016.671.106	5.543.057.873
		Doanh thu bán căn hộ	5.312.624.879	-
Phú Thịnh	Công ty liên kết	Vay	130.216.957.397	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới và tư vấn	64.683.200.660	73.214.530.513
		Chi phí lãi vay	2.499.882.514	-
		Cho vay	-	102.210.000.000
		Nhận đặt cọc	-	65.000.000.000
		Lãi cho vay	-	1.692.736.877
AGI & ACT	Bên liên quan	Đặt cọc	130.000.000.000	-
		Chuyển khoản cho vay thành cổ phần ưu đãi	129.248.500.000	-
		Cho vay	65.932.500.000	-
		Thu tiền cho vay	39.663.100.000	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT	Thu hộ	44.700.000.000	-
		Cho mượn	36.695.080.000	15.517.665.000
		Góp vốn	18.240.000.000	-
		Doanh thu bán căn hộ	7.678.852.687	-
Nam Hưng	Bên liên quan	Phí môi giới	41.800.243.869	1.000.000.000
		Cho vay	1.000.000.000	1.000.000.000
		Thu tiền cho vay	1.000.000.000	-
		Lãi cho vay	392.158.904	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên HĐQT	Góp vốn	18.240.000.000	-
		Doanh thu từ bán căn hộ	12.141.675.819	-
		Cho mượn	1.000.000.000	1.000.000.000
		Dịch vụ tư vấn	-	6.931.064.267

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bà Vũ Thị Thơm	Bên liên quan	Doanh thu bán căn hộ Chi phí lãi vay	15.432.400.235 -	- 220.000.000
AGI & HSR	Công ty liên kết	Lãi cho vay Cho vay	9.038.090.536 -	4.291.188.548 174.250.000.000
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Thành viên HĐQT	Góp vốn	3.648.000.000	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Ứng tiền mua bất động sản Chi phí lãi vay	- -	3.060.774.616 198.402.778

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Bà Vũ Thị Thơm	Bên liên quan	Bán căn hộ	11.562.075.993	-
Phú Thịnh	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	8.968.302.064	3.719.487.402
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT	Bán căn hộ	8.394.067.669	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Bán căn hộ	5.809.938.394	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên HĐQT	Bán căn hộ	368.857.274	-
			35.103.241.394	3.719.487.402
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Nam Hưng	Bên liên quan	Cho vay	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn				
AGI & HSR	Công ty liên kết	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho vay	11.559.728.979	5.543.057.873
Nam Hưng	Bên liên quan	Cho vay	3.896.000.000	3.896.000.000
Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	136.500.000	-
			189.842.228.979	183.689.057.873

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu ngắn hạn khác					
AGI & ACT	Bên liên quan	Đặt cọc Cho mượn	130.000.000.000 10.000.000	- -	
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn Phí bảo trì Tạm ứng	16.954.969.283 136.799.165 73.800.870	6.000.000.000 - 2.115.989.026	
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT	Cho mượn Phí bảo trì Tạm ứng	2.000.000.000 153.577.054 151.500.002	- - -	
Bà Nguyễn Hương Giang	Thành viên HĐQT	Cho mượn	2.000.000.000	-	
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Cho mượn	1.092.360.000	1.092.360.000	
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên HĐQT	Cho mượn	1.000.000.000	-	
Nam Hưng	Bên liên quan	Lãi cho vay	779.200.000	389.600.000	
Bà Vũ Thị Thơm	Bên liên quan	Phí bảo trì	388.696.147	-	
AGI & HSR	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	4.291.188.548	
			154.740.902.521	13.889.137.574	
Phải thu dài hạn khác					
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn	60.000.000.000	80.834.817.639	
AGI & HSR	Công ty liên kết	Lãi cho vay	13.349.279.084	-	
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Thành viên HĐQT	Cho mượn	2.000.000.000	2.000.000.000	
Bà Nguyễn Hương Giang	Thành viên HĐQT	Cho mượn	1.700.000.000	2.700.000.000	
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT	Cho mượn	-	15.881.436.250	
			77.049.279.084	101.416.253.889	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Nam Hưng	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	1.154.023.071	2.366.901.008	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn					
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Ứng tiền mua bất động sản	-	1.560.774.616	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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				
Nam Hưng	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	7.017.708.968	9.467.989.468
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	4.660.734.247	-
Phú Thịnh	Công ty liên kết	Lãi vay	2.440.075.390	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	-	6.931.064.267
Creed	Cổ đông lớn	Lãi vay	-	2.169.862.170
			14.118.518.605	18.568.915.905
Phải trả ngắn hạn khác				
Creed	Cổ đông lớn	Cổ tức	231.826.198.627	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Thu hộ	85.000.000.000	-
		Cổ tức	326.053.186	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT	Thu hộ	44.700.000.000	-
		Chi hộ	40.000.000	-
Phú Thịnh	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc	3.414.347.911	26.492.779.983
		Thu hộ	-	353.985.868
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên HĐQT	Chi hộ	80.000.000	-
		Ứng tiền mua bất động sản	-	1.560.774.616
Phúc An Khôi	Công ty liên kết	Mượn tiền	-	11.283.911.170
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Mượn tiền	-	1.228.080.590
		Chi phí lãi vay	-	198.402.778
Ông Nguyễn Bá Ngọc	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	-	221.250.000
Bà Vũ Thị Thơm	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	-	220.000.000
			365.386.599.724	41.559.185.005
Vay ngắn hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	185.920.000.000	-
Phú Thịnh	Công ty liên kết	Vay	68.616.957.397	45.000.000.000
Creed	Cổ đông lớn	Vay	-	105.854.700.000
			254.536.957.397	150.854.700.000
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	106.904.000.000	104.604.000.000
Creed	Cổ đông lớn	Vay	-	38.658.000.000
			106.904.000.000	143.262.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>11.986.628.830</u>	<u>14.961.699.819</u>

34. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Nhóm 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 đầu năm
Đến 1 năm	-	8.153.632.632
Trên 1 - 5 năm	-	35.363.589.408
Trên 5 năm	-	282.621.739.026
TỔNG CỘNG	-	<u>326.138.961.066</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê khu thương mại 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 đầu năm
Đến 1 năm	1.749.440.779	260.433.000
Trên 1 - 5 năm	10.317.038.969	878.961.375
Trên 5 năm	11.066.884.612	-
TỔNG CỘNG	<u>23.133.364.360</u>	<u>1.139.394.375</u>

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 5.998.800.000 VND liên quan tới việc góp vốn vào các công ty con.

1802-
G TY
M HUU P
& YOU
NAM
HỒ CH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện 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 hợp nhất của Nhóm Công ty.



Ngô Đức Nhật
Người lập



Phạm Thị Trà My
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc



Ngày 25 tháng 3 năm 2019

