

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 40

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 riêng của 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của một công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61314331/20475163

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") được lập ngày 15 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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 15 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		1.191.671.299.740	471.858.955.450
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	69.652.802.932	210.201.483.281
111	1. Tiền		39.347.802.932	12.550.921.609
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.305.000.000	197.650.561.672
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		220.920.616.345	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	40.000.000.000	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	180.920.616.345	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		794.268.736.928	241.818.744.229
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	26.099.290.713	35.212.059.573
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	28.677.278.490	17.097.050.764
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	569.742.000.000	167.184.100.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	171.360.167.725	22.325.533.892
137	5. Dự phòng phải thu khó đòi	9	(1.610.000.000)	-
140	IV. Hàng tồn kho	10	80.098.871.171	18.215.809.666
141	1. Hàng tồn kho		80.098.871.171	18.215.809.666
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		26.730.272.364	1.622.918.274
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	12.222.120.310	1.622.918.274
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		14.508.152.054	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		480.801.222.719	323.955.003.794
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		269.015.192.783	271.732.841.138
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	189.842.228.979	183.689.057.873
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	79.172.963.804	88.043.783.265
220	II. Tài sản cố định		6.913.836.225	10.136.328.131
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	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	13	109.987.512	361.304.191
228	Nguyên giá		883.950.000	883.950.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(773.962.488)	(522.645.809)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	54.577.664.376	21.007.163.160
231	1. Nguyên giá		55.065.726.147	21.060.590.202
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(488.061.771)	(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	15	5.800.192.246	5.680.192.246
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	130.747.750.000	14.370.236.770
251	1. Đầu tư vào công ty con		748.500.000	2.248.200.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		750.750.000	12.122.036.770
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		129.248.500.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		13.746.587.089	1.028.242.349
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	13.746.587.089	1.028.242.349
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.672.472.522.459	795.813.959.244

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		896.069.831.095	607.698.884.567
310	I. Nợ ngắn hạn		777.354.214.197	459.899.639.121
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	261.783.291.916	138.556.853.325
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	133.551.668.672	3.011.004.812
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	6.559.397.484	5.765.413.117
314	4. Phải trả người lao động		15.400.000	4.700.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	67.653.952.316	85.547.957.109
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	1.038.193.800
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	52.414.746.412	52.056.716.958
320	8. Vay ngắn hạn	22	255.375.757.397	173.918.800.000
330	II. Nợ dài hạn		118.715.616.898	147.799.245.446
338	1. Vay dài hạn	22	107.143.400.000	144.700.200.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	11.572.216.898	3.099.045.446
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		776.402.691.364	188.115.074.677
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	776.402.691.364	188.115.074.677
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		254.982.673.164	42.615.056.477
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		15.069.293.596	33.449.426.812
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		239.913.379.568	9.165.629.665
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.672.472.522.459	795.813.959.244

Nguyễn Thị Thùy Trang
Người lập

Phạm Thị Trà My
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	25.1	173.014.107.151	586.990.010.731
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(1.173.653.331)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	171.840.453.820	586.990.010.731
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(145.533.439.520)	(531.503.690.230)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.307.014.300	55.486.320.501
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	283.120.741.936	25.357.849.343
22	7. Chi phí tài chính	27	(27.256.858.773)	(10.253.408.202)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(20.446.021.581)	(10.198.623.467)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(2.136.202.195)	(24.615.024.133)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(62.208.586.065)	(29.074.345.577)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		217.826.109.203	16.901.391.932
31	11. Thu nhập khác	29	45.895.413.055	2.118.967.460
32	12. Chi phí khác	29	(1.830.596.341)	(6.650.160.634)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	29	44.064.816.714	(4.531.193.174)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		261.890.925.917	12.370.198.758
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(7.023.309.230)	(3.204.569.093)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		254.867.616.687	9.165.629.665

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



Nguyễn Thị Thùy Trang
Người lập

Phạm Thị Trà My
KT. Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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		261.890.925.917	12.370.198.758
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14	2.317.838.387	2.308.525.892
03	Các khoản dự phòng		10.083.171.452	2.644.499.991
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		4.299.823.106	47.921.957
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(281.618.291.006)	(24.600.757.194)
06	Chi phí lãi vay	27	20.446.021.581	10.198.623.467
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		17.419.489.437	2.969.012.871
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(13.973.923.378)	31.337.936.832
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(67.479.807.091)	321.994.321.949
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		211.332.965.325	(293.796.306.254)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(23.317.546.776)	21.365.610.436
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(40.000.000.000)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.345.211.944)	(3.494.944.627)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(4.035.820.102)	(3.195.246.920)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		66.600.145.471	77.180.384.287
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(120.000.000)	(5.247.721.274)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		181.818.182	-
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(915.569.287.451)	(293.172.157.873)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		196.689.100.000	77.740.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(193.480.300.000)	(12.149.700.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		64.979.250.000	9.900.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		269.610.259.158	12.519.536.377
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(577.709.160.111)	(210.410.042.770)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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	24.1	240.000.000.000	45.500.018.200
33	Tiền thu từ đi vay	22	667.526.957.397	212.624.558.596
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(536.966.800.000)	(42.255.358.596)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		370.560.157.397	215.869.218.200
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(140.548.857.243)	82.639.559.717
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		210.201.483.281	127.561.845.521
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		176.894	78.043
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	69.652.802.932	210.201.483.281

Nguyễn Thị Thùy Trang
Người lập

Phạm Thị Trà My
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1 và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Căn hộ cho thuê	40 năm
-----------------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 1 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm; và
- Thuê văn phòng.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành 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.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	433.248.614	346.663.805
Tiền gửi ngân hàng	38.914.554.318	12.204.257.804
Các khoản tương đương tiền (*)	30.305.000.000	197.650.561.672
TỔNG CỘNG	69.652.802.932	210.201.483.281

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:		
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	-

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1. 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 Tập đoàn Sunshine (i)	300.000	30.000.000.000	-	-
- Công ty TNHH MTV Yamagata (ii)	100.000	10.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	400.000	40.000.000.000	-	-

- (i) Trái phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine có kỳ hạn 3 năm từ ngày 24 tháng 10 năm 2018 đến ngày 24 tháng 10 năm 2021 với lãi suất là 6,4%/năm.
- (ii) Trái phiếu của Công ty TNHH MTV Yamagata có kỳ hạn 3 năm từ ngày 5 tháng 7 năm 2018 đến ngày 5 tháng 7 năm 2021 với lãi suất là 5,7%/năm.

5.2. 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 tám (8) tháng và hưởng lãi suất từ 5,1 đến 5,7%/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 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	17.131.408.840	30.798.701.001
Phải thu từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	8.967.881.873	4.413.358.572
TỔNG CỘNG	26.099.290.713	35.212.059.573

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

7. 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	1.434.155.583	813.139.594
TỔNG CỘNG	28.677.278.490	17.097.050.764

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	569.742.000.000	167.184.100.000
Cho vay bên khác	568.742.000.000	2.000.000.000
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.000.000.000	165.184.100.000
Dài hạn	189.842.228.979	183.689.057.873
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 31)	189.842.228.979	183.689.057.873
TỔNG CỘNG	759.584.228.979	350.873.157.873

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

Đối tượng	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc	Lãi suất
			%/năm
Ngắn hạn	569.742.000.000		
Cho vay bên khác	568.742.000.000		
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
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 Vương	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

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

8. 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	Thời hạn trả gốc	Lãi suất
	VND		%/năm
Dài hạn	189.842.228.979		
Cho vay bên liên quan	189.842.228.979		
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR</i>	174.250.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2022	5
<i>Ông Nguyễn Bá Sáng</i>	11.559.728.979	Ngày 1 tháng 1 năm 2020	10
<i>Nam Hưng</i>	3.896.000.000	Ngày 1 tháng 1 năm 2021	10
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng ("Thịnh Vượng")</i>	136.500.000	Ngày 8 tháng 2 năm 2020	6
TỔNG CỘNG	759.584.228.979		

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	171.360.167.725	22.325.533.892
Tạm ứng đầu tư (*)	130.000.000.000	-
Cho mượn	22.058.708.410	2.921.827.447
Phải thu tiền lãi	11.577.187.185	11.760.964.355
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	3.769.870.155	1.982.163.871
Đặt cọc	2.360.000.000	2.336.100.000
Các khoản chi hộ	1.535.593.008	1.967.052.940
Các khoản phải thu khác	58.808.967	1.357.425.279
Dài hạn	79.172.963.804	88.043.783.265
Cho mượn	63.700.000.000	81.604.184.225
Phải thu tiền lãi	13.349.279.084	-
Đặt cọc	2.123.684.720	6.439.599.040
TỔNG CỘNG	250.533.131.529	110.369.317.157
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.610.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	248.923.131.529	110.369.317.157
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 31)</i>	154.061.830.155	13.703.532.432
<i>Phải thu từ các bên liên quan dài hạn (Thuyết minh số 31)</i>	77.049.279.084	81.604.184.225
<i>Phải thu từ bên khác</i>	19.422.022.290	15.061.600.500

(*) Khoản tạm ứng đầu tư thể hiện khoản tiền mà 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.

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

9. 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	<u>1.610.000.000</u>	<u>-</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản hàng hóa	78.845.302.997	-
<i>Dự án An Gia Skyline</i>	65.911.242.761	-
<i>Dự án An Gia Riverside</i>	12.934.060.236	-
Hàng hóa	1.253.568.174	-
Thành phẩm bất động sản hoàn thành	-	18.215.809.666
<i>Dự án An Gia Star</i>	-	17.443.491.276
<i>Dự án An Gia Garden</i>	-	772.318.390
TỔNG CỘNG	<u>80.098.871.171</u>	<u>18.215.809.666</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	12.222.120.310	1.622.918.274
Chi phí thuê bảng quảng cáo	11.852.529.303	1.359.705.456
Khác	369.591.007	263.212.818
Dài hạn	13.746.587.089	1.028.242.349
Chi phí thuê văn phòng	12.987.678.105	-
Công cụ, dụng cụ	292.577.915	829.131.239
Chi phí khác	466.331.069	199.111.110
TỔNG CỘNG	<u>25.968.707.399</u>	<u>2.651.160.623</u>

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

12. 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	<u>797.729.934</u>	<u>-</u>	<u>797.729.934</u>
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 22.3)</i>	2.036.774.207	-	2.036.774.207

13. 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 và số cuối năm	<u>713.450.000</u>	<u>170.500.000</u>	<u>883.950.000</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	(370.729.152)	(151.916.657)	(522.645.809)
Hao mòn trong năm	<u>(232.733.336)</u>	<u>(18.583.343)</u>	<u>(251.316.679)</u>
Số cuối năm	<u>(603.462.488)</u>	<u>(170.500.000)</u>	<u>(773.962.488)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>342.720.848</u>	<u>18.583.343</u>	<u>361.304.191</u>
Số cuối năm	<u>109.987.512</u>	<u>-</u>	<u>109.987.512</u>

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		VND
		<i>Căn hộ cho thuê</i>
Nguyên giá		
Số đầu năm		21.060.590.202
Mua mới trong năm		28.408.390.359
Tăng do kết chuyển từ hàng tồn kho		<u>5.596.745.586</u>
Số cuối năm		<u>55.065.726.147</u>
Giá trị khấu hao lũy kế		
Số đầu năm		(53.427.042)
Khấu hao trong năm		<u>(434.634.729)</u>
Số cuối năm		<u>(488.061.771)</u>
Giá trị còn lại		
Số đầu năm		<u>21.007.163.160</u>
Số cuối năm		<u>54.577.664.376</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	434.634.729	53.427.042	

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong (Thuyết minh số 32).

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.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Số dự 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.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 16.1)	748.500.000	2.248.200.000	
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	750.750.000	12.122.036.770	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)	<u>129.248.500.000</u>	<u>-</u>	
TỔNG CỘNG	<u>130.747.750.000</u>	<u>14.370.236.770</u>	

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

16. 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.

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

B09-DN

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

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			%	Giá gốc đầu tư	%	Giá gốc đầu tư
			sở hữu (%)	(VND)	(%)	(VND)
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") (i)	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	49,90	748.500.000	49,90	748.500.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT") (ii)	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	-	-	99,90	1.499.700.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn (iii)	Tư vấn quản lý và đầu tư	Trước hoạt động	99,98	-	99,98	-
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	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân (iii)	Tư vấn quản lý và đầu tư	Trước hoạt động	99,98	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân (iii)	Tư vấn quản lý và đầu tư	Trước hoạt động	99,98	-	-	-
TỔNG CỘNG				748.500.000		2.248.200.000

(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 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) Vào ngày 15 tháng 10 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần phổ thông của AGI & ACT cho nhà đầu tư cá nhân với giá chuyển nhượng là 1.499.700.000 VND.

(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 32).

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

B09-DN

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

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

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR") (*)	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	50,1	750.750.000	50,1	750.000.000
Công ty Cổ phần Phúc An Khôi ("Phúc An Khôi")	Tư vấn, quản lý bất động sản	Đã giải thể	-	-	35	11.372.036.770
TỔNG CỘNG				750.750.000		12.122.036.770

(*) Theo Điều lệ Công ty của AGI & HSR, Hoosiers - VN1 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 22.1 và 22.2).

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	148.034.940.634	22.298.377.683
Phải trả nhà cung cấp	113.748.351.282	116.258.475.642
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	111.549.537.641	111.549.537.641
<i>Nhà cung cấp khác</i>	2.198.813.641	4.708.938.001
TỔNG CỘNG	<u>261.783.291.916</u>	<u>138.556.853.325</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Covestcons (*)	130.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	3.551.668.672	3.011.004.812
TỔNG CỘNG	<u>133.551.668.672</u>	<u>3.011.004.812</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.

19. 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	3.204.569.093	7.023.309.230	(4.035.820.102)	6.192.058.221
Thuế thu nhập cá nhân	2.062.678.452	6.968.470.029	(8.663.809.218)	367.339.263
Thuế giá trị gia tăng	183.308.798	-	(183.308.798)	-
Các thuế khác	314.856.774	492.081.347	(806.938.121)	-
TỔNG CỘNG	<u>5.765.413.117</u>	<u>14.483.860.606</u>	<u>(13.689.876.239)</u>	<u>6.559.397.484</u>

20. 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 môi giới và tư vấn	14.199.831.441	29.774.202.922
Chi phí thưởng cho nhân viên	8.000.000.000	4.844.486.000
Chi phí lãi vay	7.100.809.637	-
Lãi phạt chậm thanh toán	3.972.138.800	3.972.138.800
Phải trả cho nhà thầu xây dựng	-	17.351.524.963
Các khoản phải trả khác	2.180.425.916	1.329.206.976
TỔNG CỘNG	<u>67.653.952.316</u>	<u>85.547.957.109</u>

Trong đó:

<i>Phải trả bên khác</i>	53.535.433.711	70.009.629.690
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	14.118.518.605	15.538.327.419

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

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền nhận ứng trước bán trái phiếu	35.000.000.000	-
Thu hộ phí bảo trì các dự án	11.579.028.235	8.570.360.979
Nhận đặt cọc để thực hiện dịch vụ môi giới	4.061.774.451	26.492.779.983
Phải trả do thanh lý hợp đồng bán hàng	951.983.225	2.960.437.455
Mượn tiền	-	12.511.991.760
Các khoản phải trả khác	821.960.501	1.521.146.781
TỔNG CỘNG	52.414.746.412	52.056.716.958
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	46.037.737.157	12.697.959.347
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	6.377.009.255	39.358.757.611

22. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	255.375.757.397	173.918.800.000
Vay ngắn hạn bên liên quan <i>(Thuyết minh số 22.1)</i>	254.536.957.397	57.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả <i>(Thuyết minh số 22.3)</i>	838.800.000	958.800.000
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả	-	90.960.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	15.000.000.000
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 <i>(Thuyết minh số 22.2)</i>	106.904.000.000	143.262.000.000
Vay dài hạn ngân hàng <i>(Thuyết minh số 22.3)</i>	239.400.000	1.438.200.000
TỔNG CỘNG	362.519.157.397	318.619.000.000

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	318.619.000.000	148.201.800.000
Vay trong năm	667.526.957.397	212.624.558.596
Trả nợ gốc vay	(536.966.800.000)	(42.255.358.596)
Chuyển đổi sang vốn cổ phần (93.420.000.000)	-	-
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	4.300.000.000	48.000.000
Lỗi chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi gốc vay	2.460.000.000	-
Số cuối năm	362.519.157.397	318.619.000.000

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 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 - VN1 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 ("Phú Thịnh")				
Khoản vay tín chấp 1	68.616.957.397	-	Ngày 31 tháng 1 năm 2019	6
TỔNG CỘNG	<u>254.536.957.397</u>	<u>8.000.000</u>		

(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.

22.2 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
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ ("USD")		
Hoosiers - VN1 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.

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 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>			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	838.800.000			
Vay dài hạn	239.400.000			

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với 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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước				VND
Số đầu năm	100.000.000.000	-	33.449.426.812	133.449.426.812
Phát hành cổ phần	5.263.160.000	40.236.858.200	-	45.500.018.200
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	9.165.629.665	9.165.629.665
Số cuối năm	105.263.160.000	40.236.858.200	42.615.056.477	188.115.074.677
Năm nay				
Số đầu năm	105.263.160.000	40.236.858.200	42.615.056.477	188.115.074.677
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	-	254.867.616.687	240.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	254.867.616.687	254.867.616.687
Số cuối năm	450.000.000.000	71.420.018.200	254.982.673.164	776.402.691.364

(i) Vào ngày 6 tháng 9 năm 2018, Công ty đã phát hành thêm 2.631.579 cổ phần phổ thông theo mức giá 35.500 VND/cổ phần cho Creed Investment VN-1 Limited ("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 105.263.160.000 VND lên 131.578.950.000 VND từ ngày này.

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

B09-DN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (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 GCNEKKD 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 210.000.000.000 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 GCNEKKD điều chỉnh lần thứ 8, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 210.000.000.000 VND lên 450.000.000.000 VND từ ngày này.

24.2 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

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần.

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.3 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	<u>240.000.000.000</u>	<u>5.263.160.000</u>
Số dư cuối năm	<u>450.000.000.000</u>	<u>105.263.160.000</u>
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	-

24.4 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

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	173.014.107.151	586.990.010.731
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới</i>	108.329.091.331	112.807.178.508
<i>Doanh thu từ bán căn hộ</i>	34.390.938.142	431.657.498.420
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn</i>	22.533.619.127	35.006.563.652
<i>Doanh thu khác</i>	7.760.458.551	7.518.770.151
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.173.653.331)	-
DOANH THU THUẦN	171.840.453.820	586.990.010.731
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	39.871.733.312	439.176.268.571
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	131.968.720.508	147.813.742.160

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức (<i>Thuyết minh số 31</i>)	251.335.518.230	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.440.242.842	25.357.849.343
Khác	344.980.864	-
TỔNG CỘNG	283.120.741.936	25.357.849.343

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới	82.203.463.763	102.488.242.649
Giá vốn bán căn hộ	37.274.094.388	386.735.278.091
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	21.833.101.449	33.787.718.716
Giá vốn khác	4.222.779.920	8.492.450.774
TỔNG CỘNG	145.533.439.520	531.503.690.230

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	20.446.021.581	10.198.623.467
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	6.810.823.106	47.927.354
Chi phí khác	14.086	6.857.381
TỔNG CỘNG	<u>27.256.858.773</u>	<u>10.253.408.202</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	2.136.202.195	24.615.024.133
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	2.136.202.195	24.615.024.133
Chi phí quản lý doanh nghiệp	62.208.586.065	29.074.345.577
Chi phí nhân viên	32.018.291.420	16.949.464.451
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.011.837.733	9.294.798.820
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.883.203.658	956.494.894
Dự phòng phải thu khó đòi	1.610.000.000	-
Công cụ, dụng cụ	764.600.371	540.734.082
Chi phí khác	920.652.883	1.332.853.330
TỔNG CỘNG	<u>64.344.788.260</u>	<u>53.689.369.710</u>

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	45.895.413.055	2.118.967.460
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng (*)	45.890.000.000	1.844.005.782
Khác	5.413.055	274.961.678
Chi phí khác	1.830.596.341	6.650.160.634
Lỗi từ thanh lý tài sản cố định	1.157.470.066	-
Các khoản phạt	323.484.882	3.972.138.800
Xóa sổ công nợ	-	1.976.310.249
Khác	349.641.393	701.711.585
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	<u>44.064.816.714</u>	<u>(4.531.193.174)</u>

(*) Khoản này chủ yếu thể hiện thu nhập từ tiền phạt đối với Công ty Cổ phần Taekwang Vina trị giá 45.690.000.000 VND do thanh lý hợp đồng và không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. Tại ngày báo cáo này, Công ty đã thu được toàn bộ khoản tiền phạt trên.

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.192.058.221	3.032.667.909
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	<u>831.251.009</u>	<u>171.901.184</u>
TỔNG CỘNG	<u>7.023.309.230</u>	<u>3.204.569.093</u>

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	<u>261.890.925.917</u>	<u>12.370.198.758</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	52.378.185.183	2.474.039.752
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	4.080.976.684	558.628.157
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	831.251.009	171.901.184
Cổ tức nhận được	<u>(50.267.103.646)</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>7.023.309.230</u>	<u>3.204.569.093</u>

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

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

31 NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Công ty con	Trả tiền vay	333.790.000.000	-
		Vay	321.790.000.000	18.100.000.000
		Mua bất động sản đầu tư	116.039.498.701	18.228.922.573
		Chi phí lãi vay	3.951.568.292	204.616.666
		Doanh thu dịch vụ môi giới	1.239.660.639	5.457.825.876
		Doanh thu cho thuê văn phòng	87.272.728	-
		Lãi cho vay	267.124	8.523.246.953
CRE & AGI	Công ty con	Nhận cổ tức	251.335.518.230	-
		Thu tiền cho vay	61.205.000.000	-
		Vay	20.000.000.000	-
		Trả tiền vay	20.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	328.767	-
		Lãi cho vay	2.139.647.575	3.343.320.524
Hoosiers	Cổ đồng	Vay	183.920.000.000	104.604.000.000
		Chi phí lãi vay	9.975.148.912	3.034.074.276
		Nhận góp vốn	9.600.000.000	45.500.018.200
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	102.979.100.000
		Thu tiền cho vay	39.663.100.000	-
		Góp vốn	-	1.499.700.000
Phú Thịnh	Công ty liên kết	Vay	130.216.957.397	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới và tư vấn	129.623.049.773	146.284.450.071
		Chi phí lãi vay	2.499.882.514	-
		Nhận đặt cọc	-	65.000.000.000
		Cho vay	-	7.400.000.000
Creed	Cổ đồng lớn	Chuyển nợ vay thành vốn góp	93.420.000.000	-
		Góp vốn	48.000.000.000	-
		Trả tiền vay	38.709.000.000	-
		Chi phí lãi vay	3.744.473.222	6.470.957.488
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	-
AGI & HSR	Công ty liên kết	Lãi cho vay	9.038.090.536	4.291.188.548
		Cho vay	-	174.250.000.000

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

31 NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	Góp vốn	138.624.000.000	-
		Cho mượn	26.305.641.058	3.715.454.148
		Cho vay	6.016.671.106	5.543.057.873
		Lãi cho vay	921.040.845	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT	Cho mượn	36.695.080.000	7.909.975.000
		Góp vốn	18.240.000.000	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên HĐQT	Góp vốn	18.240.000.000	-
		Doanh thu từ bán căn hộ	1.013.206.168	-
		Cho mượn	1.000.000.000	1.000.000.000
		Trả tiền mượn	690.422.000	-
		Dịch vụ tư vấn	-	6.931.064.267
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Cổ đông	Góp vốn	3.648.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng")	Công ty con	Hàng bán bị trả lại	-	6.898.736.597
		Cung cấp dịch vụ môi giới	-	2.970.202.810
		Mua TSCĐ	-	2.818.181.818

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Phú Thịnh	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	8.967.881.873	3.719.487.402
Phú Thuận	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	693.871.170
			8.967.881.873	4.413.358.572
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Nam Hưng	Bên liên quan	Cho vay	1.000.000.000	1.000.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	-	102.979.100.000
CRE & AGI	Công ty con	Cho vay	-	61.205.000.000
			1.000.000.000	165.184.100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

31 NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

					VND
<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>	
<i>Phải thu về cho vay dài hạn</i>					
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	
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>					
AGI & ACT	Bên liên quan	Đặt cọc	130.000.000.000	-	
		Cho mượn	10.000.000	10.000.000	
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn	16.954.969.283	-	
		Tạm ứng	73.800.870	1.520.615.171	
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT	Cho mượn	2.000.000.000	-	
		Tạm ứng	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	
CRE & AGI	Công ty con	Lãi cho vay	-	5.981.390.713	
		Cho mượn	-	400.000.000	
AGI & HSR	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	4.291.188.548	
Phú Hưng	Công ty con	Chi hộ	-	18.378.000	
			154.061.830.155	13.703.532.432	
<i>Phải thu dài hạn khác</i>					
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn	60.000.000.000	71.000.000.000	
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	-	5.904.184.225	
			77.049.279.084	81.604.184.225	
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>					
Phú Thuận	Công ty con	Mua căn hộ	146.880.917.563	19.931.476.675	
Nam Hưng	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	1.154.023.071	2.366.901.008	
			148.034.940.634	22.298.377.683	

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

31 NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

					VND	
<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>		
Chi phí phải trả ngắn hạn						
Nam Hưng	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	7.017.708.968	8.607.263.152		
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	Dịch vụ tư vấn	-	6.931.064.267		
			14.118.518.605	15.538.327.419		
Phải trả ngắn hạn khác						
Phú Thịnh	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc Thu hộ	3.414.347.911	26.492.779.983		
			-	353.985.868		
Phú Thuận	Công ty con	Thu hộ	2.962.661.344	-		
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		
			6.377.009.255	39.358.757.611		
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 dài hạn đến hạn trả	-	90.960.000.000		
Phú Thuận	Công ty con	Vay	-	12.000.000.000		
			254.536.957.397	147.960.000.000		
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		
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	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
Lương và thưởng			<u>11.986.628.830</u>	<u>14.961.699.819</u>		

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

32. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

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

		VND
	Số cuối năm	Số 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	-	326.138.961.066

Cam kết cho thuê hoạt động

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

		VND
	Số cuối năm	Số 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	23.133.364.360	1.139.394.375

Cam kết góp vốn

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

33. 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 riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Thùy Trang
Người lập



Phạm Thị Trà My
K.T. Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc



Ngày 15 tháng 3 năm 2019