

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



# 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 Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 38

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA 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 ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### TRÁCH NHIỆM CỦA 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 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.



Nguyễn Bá Sáng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 6 năm 2018



Số tham chiếu: 61314331/19357318-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 và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 26 tháng 6 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 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 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 2017, 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.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được trình bày như dữ liệu tương ứng, chưa được kiểm toán.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 6 năm 2018



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

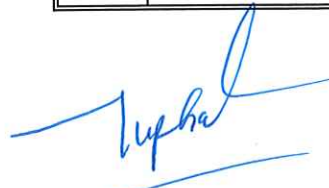
VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.107.066.254.151</b>	<b>1.850.988.542.962</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>285.428.351.763</b>	<b>163.285.064.236</b>
111	1. Tiền		70.524.118.099	42.749.722.549
112	2. Các khoản tương đương tiền		214.904.233.664	120.535.341.687
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>670.000.000</b>	<b>2.162.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	670.000.000	2.162.000.000
<b>130</b>	<b>III. Phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.094.633.496.954</b>	<b>334.637.879.268</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	49.964.576.291	20.750.249.609
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	18.041.959.232	213.456.366.860
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	3.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.023.626.961.431	100.431.262.799
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>674.119.488.210</b>	<b>1.072.018.957.884</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	674.119.488.210	1.072.018.957.884
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>52.214.917.224</b>	<b>278.884.641.574</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	36.313.408.073	174.521.071.937
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		15.901.509.151	104.363.569.637
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>344.561.539.457</b>	<b>416.355.400.187</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>291.544.910.802</b>	<b>345.115.544.198</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	183.689.057.873	3.896.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	107.855.852.929	341.219.544.198
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>10.159.661.459</b>	<b>12.986.151.701</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	9.775.023.940	12.269.169.754
222	Nguyên giá		14.367.624.955	15.113.912.228
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.592.601.015)	(2.844.742.474)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	384.637.519	716.981.947
228	Nguyên giá		925.950.000	967.950.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(541.312.481)	(250.968.053)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>16.685.173.466</b>	-
231	1. Nguyên giá		16.738.600.508	-
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(53.427.042)	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>5.680.192.246</b>	<b>301.500.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	5.680.192.246	301.500.000
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>11.372.036.770</b>	<b>11.372.036.770</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		11.372.036.770	11.372.036.770
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>9.119.564.714</b>	<b>46.580.167.518</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	9.119.564.714	36.248.653.689
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	-	10.331.513.829
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.451.627.793.608</b>	<b>2.267.343.943.149</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.262.887.805.302</b>	<b>2.226.697.649.887</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.110.833.518.867</b>	<b>2.033.519.204.432</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	170.182.975.031	398.693.154.879
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	636.157.483.863	849.935.693.153
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	33.013.690.949	5.630.050.792
314	4. Phải trả người lao động		4.700.000	23.110.979
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	131.897.476.276	64.697.447.427
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.764.222.733	964.548.042
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	948.026.470.015	404.892.299.160
320	8. Vay ngắn hạn	22	184.786.500.000	308.682.900.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>152.054.286.435</b>	<b>193.178.445.455</b>
338	1. Vay dài hạn	22	144.700.200.000	192.723.900.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	7.354.086.435	454.545.455
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>188.739.988.306</b>	<b>40.646.293.262</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>188.739.988.306</b>	<b>40.646.293.262</b>
411	1. Vốn cổ phần		105.263.160.000	100.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		105.263.160.000	100.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		40.236.858.200	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)		27.545.762.881	(31.016.223.707)
421a	- Lũ lũy kế đến cuối năm trước		(31.016.223.707)	(32.563.067.168)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		58.561.986.588	1.546.843.461
429	4. Lợi ích (lỗ) cổ đông không kiểm soát		15.694.207.225	(28.337.483.031)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.451.627.793.608</b>	<b>2.267.343.943.149</b>

  
Phạm Thị Trà My  
Người lập

  
Lê Thị Đương  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Bá Sáng  
Tổng Giám đốc

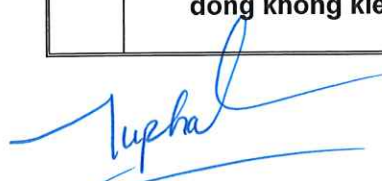
Ngày 26 tháng 6 năm 2018



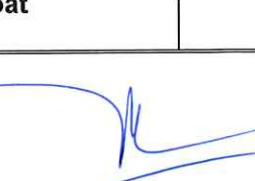
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	989.145.459.985	602.637.402.687
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(767.833.548.272)	(472.928.027.652)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		221.311.911.713	129.709.375.035
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	27	17.474.218.625	5.985.444.361
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	28	(21.954.703.779) (20.164.130.054)	(15.019.092.845) (10.436.108.050)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết		(750.000.000)	-
25	7. Chi phí bán hàng	29	(48.093.749.235)	(94.737.900.338)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(31.039.634.921)	(51.784.739.904)
30	9. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		136.948.042.403	(25.846.913.691)
31	10. Thu nhập khác	31	4.329.593.502	8.126.602.492
32	11. Chi phí khác	31	(7.978.634.503)	(415.403.677)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác		(3.649.041.001)	7.711.198.815
50	13. Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		133.299.001.402	(18.135.714.876)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(20.395.010.729)	(2.249.614.817)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	32.3	(10.331.513.829)	4.549.383.250
60	16. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		102.572.476.844	(15.835.946.443)
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		58.561.986.588	1.546.843.461
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		44.010.490.256	(17.382.789.904)



Phạm Thị Trà My  
Người lập



Lê Thị Đước  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 6 năm 2018



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>		<b>133.299.001.402</b>	<b>(18.135.714.876)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	2.372.283.232	1.988.615.765
03	Các khoản dự phòng		6.899.540.980	454.545.455
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		123.650.053	3.440.480.853
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(16.382.921.954)	(5.972.024.896)
06	Chi phí lãi vay	28	20.164.130.054	10.436.108.050
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>146.475.683.767</b>	<b>(7.787.989.649)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(418.254.682.233)	(507.162.140.265)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		381.160.869.166	(763.305.006.198)
11	Tăng các khoản phải trả		178.667.044.482	1.083.210.826.916
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		165.336.752.839	(113.102.227.219)
14	Tiền lãi vay đã trả		(22.524.936.942)	(5.265.786.214)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.288.868.689)	(5.246.242.687)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>424.571.862.390</b>	<b>(318.658.565.316)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(5.247.721.274)	(5.051.982.571)
23	Tiền chi cho vay		(182.793.057.873)	(6.058.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.492.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(88.125.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi		10.642.736.137	5.972.024.896
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(175.906.043.010)</b>	<b>(5.226.082.675)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		45.521.218.200	-
33	Tiền thu từ đi vay	22	443.907.781.979	377.062.045.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(615.875.881.979)	(29.920.045.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(126.446.881.800)</b>	<b>347.142.000.000</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		122.218.937.580	23.257.352.009
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		163.285.064.236	140.027.993.080
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		(75.650.053)	(280.853)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	285.428.351.763	163.285.064.236



Phạm Thị Trà My  
Người lập



Lê Thị Được  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 6 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

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

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

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có bốn (4) công ty con trực tiếp và bốn (4) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	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 AGI & ACT	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	99,98	-	99,98	-
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,96	100	99,96	100
(3) Công ty TNHH Tư vấn Vĩnh Khánh	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	99,96	-	99,96	-
(4) Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	49,90	49,90	trên 50,00	trên 50,00
(5) Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản An Gia Phú Thuận	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	49,90	49,90	trên 50,00	trên 50,00
(6) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng (**)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	25,05	25,05	trên 50,00	trên 50,00



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**1. THÔNG TIN CÔNG TY** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có bốn (4) công ty con trực tiếp và bốn (4) công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	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
(7) Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Vãn	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn quản lý và đầu tư	Trước hoạt động	99,98	-	99,98	-
(8) Công ty Cổ phần Tư vấn Chấn Phong	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn quản lý và đầu tư	Trước hoạt động	99,98	-	99,98	-

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

(\*\*) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty Cổ phần tư vấn CRE & AGI, công ty con, đã chuyển nhượng toàn bộ 50,1% quyền sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## 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.

### 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 2017.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 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 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 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, 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

#### 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*

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 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 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, 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
-----------------	--------

#### 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 Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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.

#### 3.9 *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;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

### **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.

#### **3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và 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 một nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ 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 công trình được trích lập từ 0,5% đến 2% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

#### **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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 (tiếp theo)

Vào 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 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.

##### *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.

#### 3.16 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 hiện hành (tiếp theo)*

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.

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.

**3.17 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Tiền mặt	1.319.748.513	500.793.797
Tiền gửi ngân hàng	69.204.369.586	42.248.928.752
Các khoản tương đương tiền (*)	214.904.233.664	120.535.341.687
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>285.428.351.763</b>	<b>163.285.064.236</b>

(\*) 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 4,8% đến 5,5% một năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn một năm và hưởng tiền lãi theo lãi suất 10% một năm.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Phải thu từ khách hàng	46.245.088.889	20.750.249.609
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.719.487.402	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.964.576.291</b>	<b>20.750.249.609</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	11.283.911.170	11.283.911.170
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	5.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	-	196.911.823.310
Người bán khác	1.758.048.062	2.260.632.380
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.041.959.232</b>	<b>213.456.366.860</b>

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (chưa kiểm toán)
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.000.000.000</b>	-
Cho vay bên khác	2.000.000.000	-
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.000.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>183.689.057.873</b>	<b>3.896.000.000</b>
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	183.689.057.873	3.896.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>186.689.057.873</b>	<b>3.896.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc	Lãi suất %/năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.000.000.000</b>		
Cho vay bên liên quan	1.000.000.000		
<i>Công ty Cổ phần     Bất động sản Nam Hưng</i>	1.000.000.000	Ngày 5 tháng 10 năm 2018	11
Cho vay bên khác	2.000.000.000		
<i>Công ty Cổ phần     Bất động sản Danh Khôi</i>	2.000.000.000	Ngày 5 tháng 10 năm 2018	11
<b>Dài hạn</b>	<b>183.689.057.873</b>		
Cho vay bên liên quan	183.689.057.873		
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn     AGI &amp; HSR</i>	174.250.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2022	5
<i>Ông Nguyễn Bá Sáng</i>	5.543.057.873	Ngày 1 tháng 1 năm 2020	10
<i>Công ty Cổ phần     Bất động sản Nam Hưng</i>	3.896.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	10
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>186.689.057.873</b>		

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.023.626.961.431</b>	<b>100.431.262.799</b>
Phải thu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (i)	826.321.680.094	-
Ký quỹ thực hiện dự án	100.000.000.000	-
Phải thu do ký quỹ thực hiện Dự án River City	50.000.000.000	50.000.000.000
Cho mượn tạm	9.902.360.000	26.262.786.719
Lãi cho vay	6.583.669.869	-
Tạm ứng cho công tác phí	4.595.373.855	4.590.432.355
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (ii)	5.619.302.893	2.038.517.652
Khác	20.604.574.720	17.539.526.073
<b>Dài hạn</b>	<b>107.855.852.929</b>	<b>341.219.544.198</b>
Cho mượn	101.416.253.889	334.779.945.158
Đặt cọc	6.439.599.040	6.439.599.040
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.131.482.814.360</b>	<b>441.650.806.997</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên khác</i>	1.016.177.422.897	79.812.701.265
<i>Phải thu từ bên liên quan ngắn hạn     (Thuyết minh số 33)</i>	13.889.137.574	27.058.160.574
<i>Phải thu từ bên liên quan dài hạn     (Thuyết minh số 33)</i>	101.416.253.889	334.779.945.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Đây là khoản phải thu do chấm dứt hợp đồng Liên doanh ngày 26 tháng 4 năm 2016 đã ký giữa Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Phát Đạt"), Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng và Công ty liên quan đến việc thực hiện Dự án 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, Công ty đã nhận được một khoản tiền tạm chuyển từ Phát Đạt liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng trên và ghi nhận như một khoản phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21).

- (ii) 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.

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Bất động sản dở dang (*)	611.522.868.887	1.068.368.099.438
<i>Dự án Skyline</i>	611.522.868.887	449.185.481.347
<i>Dự án Riverside</i>	-	279.776.231.839
<i>Dự án An Gia Star</i>	-	339.406.386.252
Thành phẩm bất động sản hoàn thành	62.596.619.323	3.635.412.992
<i>Dự án Riverside</i>	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	3.635.412.992
Hàng hóa khuyến mãi	-	15.445.454
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>674.119.488.210</u></b>	<b><u>1.072.018.957.884</u></b>

- (\*) Bất động sản dở dang bao gồm các chi phí đang triển khai cho các dự án, chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Chi phí xây dựng	465.543.309.889	813.798.278.036
Quyền sử dụng đất	131.932.922.694	235.322.741.628
Chi phí tư vấn và thiết kế	6.843.236.364	15.113.625.166
Chi phí lãi vay được vốn hóa	5.561.634.140	-
Chi phí khác	1.641.765.800	4.133.454.608
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>611.522.868.887</u></b>	<b><u>1.068.368.099.438</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm ( <i>chưa kiểm toán</i> )	14.198.287.273	915.624.955	15.113.912.228
Thanh lý trong năm	<u>(660.741.818)</u>	<u>(85.545.455)</u>	<u>(746.287.273)</u>
Số cuối năm	<u>13.537.545.455</u>	<u>830.079.500</u>	<u>14.367.624.955</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu năm ( <i>chưa kiểm toán</i> )	(2.411.742.302)	(433.000.172)	(2.844.742.474)
Khấu hao trong năm	(1.726.162.764)	(274.348.990)	(2.000.511.754)
Thanh lý trong năm	<u>205.149.669</u>	<u>47.503.544</u>	<u>252.653.213</u>
Số cuối năm	<u>(3.932.755.397)</u>	<u>(659.845.618)</u>	<u>(4.592.601.015)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm ( <i>chưa kiểm toán</i> )	<u>11.786.544.971</u>	<u>482.624.783</u>	<u>12.269.169.754</u>
Số cuối năm	<u>9.604.790.058</u>	<u>170.233.882</u>	<u>9.775.023.940</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22.4)</i>	4.174.750.593	-	4.174.750.593

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm ( <i>chưa kiểm toán</i> )	797.450.000	170.500.000	967.950.000
Mua mới trong năm	34.350.000	-	34.350.000
Thanh lý trong năm	<u>(76.350.000)</u>	<u>-</u>	<u>(76.350.000)</u>
Số cuối năm	<u>755.450.000</u>	<u>170.500.000</u>	<u>925.950.000</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu năm ( <i>chưa kiểm toán</i> )	(151.579.164)	(99.388.889)	(250.968.053)
Hao mòn trong năm	(265.816.668)	(52.527.768)	(318.344.436)
Thanh lý trong năm	<u>28.000.008</u>	<u>-</u>	<u>28.000.008</u>
Số cuối năm	<u>(389.395.824)</u>	<u>(151.916.657)</u>	<u>(541.312.481)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm ( <i>chưa kiểm toán</i> )	<u>645.870.836</u>	<u>71.111.111</u>	<u>716.981.947</u>
Số cuối năm	<u>366.054.176</u>	<u>18.583.343</u>	<u>384.637.519</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND  
Căn hộ cho thuê

**Nguyên giá**

Số đầu năm ( <i>chưa kiểm toán</i> )	-
Chuyển từ hàng hóa bất động sản	<u>16.738.600.508</u>
Số cuối năm	<u>16.738.600.508</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế**

Số đầu năm ( <i>chưa kiểm toán</i> )	-
Khấu hao trong năm	<u>(53.427.042)</u>
Số cuối năm	<u>(53.427.042)</u>

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm ( <i>chưa kiểm toán</i> )	-
Số cuối năm	<u><u>16.685.173.466</u></u>

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

**14. 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.



## 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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

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

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

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

Giá trị đầu tư:	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR (i)	Công ty Cổ phần Phúc An Khôi (ii)	Tổng cộng
Số đầu năm (chưa kiểm toán)	-	11.372.036.770	11.372.036.770
Tăng trong năm	750.000.000	-	750.000.000
Số cuối năm	750.000.000	11.372.036.770	12.122.036.770
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm (chưa kiểm toán)	-	-	-
Phần lỗ từ công ty liên kết	(750.000.000)	-	(750.000.000)
Số cuối năm	(750.000.000)	-	(750.000.000)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm (chưa kiểm toán)	-	11.372.036.770	11.372.036.770
Số cuối năm	-	11.372.036.770	11.372.036.770

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
<b>Ngắn hạn</b>	<b>36.313.408.073</b>	<b>174.521.071.937</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	34.690.489.799	155.860.291.490
Công cụ, dụng cụ	263.212.818	2.708.041.610
Chi phí thiết kế và trang trí nhà mẫu	-	15.948.238.839
Khác	1.359.705.456	4.499.998
<b>Dài hạn</b>	<b>9.119.564.714</b>	<b>36.248.653.689</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	8.091.322.365	31.385.276.162
Công cụ, dụng cụ	829.131.239	634.461.319
Khác	199.111.110	4.228.916.208
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>45.432.972.787</u></b>	<b><u>210.769.725.626</u></b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Phải trả người bán khác	167.816.074.023	398.693.154.879
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	158.753.256.041	297.669.602.927
- Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	-	55.588.700.000
- Khác	9.062.817.982	45.434.851.952
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	2.366.901.008	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>170.182.975.031</u></b>	<b><u>398.693.154.879</u></b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn thể hiện giá trị của khoản thanh toán theo tiến độ đã nhận từ khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ tại các dự án của Nhóm Công ty.

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm (chưa kiểm toán)	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.017.751.447	23.975.795.970	(6.288.868.689)	21.704.678.728
Thuế giá trị gia tăng	1.418.621.049	17.634.504.784	(10.700.893.986)	8.352.231.847
Thuế thu nhập cá nhân	97.984.179	6.539.427.941	(4.507.450.552)	2.129.961.568
Thuế khác	95.694.117	975.861.637	(244.736.948)	826.818.806
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.630.050.792</u></b>	<b><u>49.125.590.332</u></b>	<b><u>(21.741.950.175)</u></b>	<b><u>33.013.690.949</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Phải trả chi phí hoa hồng môi giới	44.080.098.714	13.496.886.936
Phải trả cho nhà thầu xây dựng	30.554.321.985	12.608.873.842
Phải trả tiền mua quyền sử dụng đất	28.276.397.448	-
Phải trả chi phí mua căn hộ	15.369.034.960	30.788.029.675
Chi phí thưởng cho nhân viên	4.844.486.000	2.100.779.170
Lãi phạt chậm thanh toán	3.972.138.800	-
Chi phí lãi vay	2.169.862.170	5.170.321.836
Các khoản phải trả khác	2.631.136.199	532.555.968
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>131.897.476.276</b>	<b>64.697.447.427</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	113.328.560.371	59.386.591.175
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	18.568.915.905	5.310.856.252

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Nhận tạm ứng từ Phát Đạt do thanh lý Hợp đồng Liên doanh (Thuyết minh số 9)	850.880.000.000	-
Nhận đặt cọc để thực hiện dịch vụ môi giới	26.492.779.983	-
Thu hộ kinh phí bảo trì tòa nhà	24.583.659.825	5.666.003.351
Mượn tiền	18.505.674.853	14.404.542.634
Trả lại khách hàng do thanh lý hợp đồng mua căn hộ	15.036.475.163	12.059.353.520
Phải trả cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	370.852.183.624
Khác	12.527.880.191	1.910.216.031
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>948.026.470.015</b>	<b>404.892.299.160</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	906.467.285.010	390.487.756.526
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	41.559.185.005	14.404.542.634



## 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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY

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

	Số đầu năm (chưa kiểm toán)	Giải ngân trong năm	Thanh toán trong năm	Chênh lệch tỷ giá	Phân loại lại	Số cuối năm VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>308.682.900.000</b>	<b>339.579.781.979</b>	<b>(570.315.881.979)</b>	<b>(160.000.000)</b>	<b>106.999.700.000</b>	<b>184.786.500.000</b>
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	-	-	(26.200.000)	(160.000.000)	106.040.900.000	105.854.700.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 22.1)	307.724.100.000	45.000.000.000	(307.724.100.000)	-	-	45.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.3)	-	284.579.781.979	(261.606.781.979)	-	-	22.973.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân (Thuyết minh số 22.5)	-	10.000.000.000	-	-	-	10.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 22.4)	958.800.000	-	(958.800.000)	-	958.800.000	958.800.000
<b>Dài hạn</b>	<b>192.723.900.000</b>	<b>104.328.000.000</b>	<b>(45.560.000.000)</b>	<b>208.000.000</b>	<b>(106.999.700.000)</b>	<b>144.700.200.000</b>
Vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 22.2)	190.326.900.000	104.328.000.000	(45.560.000.000)	208.000.000	(106.040.900.000)	143.262.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.4)	2.397.000.000	-	-	-	(958.800.000)	1.438.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>501.406.800.000</b>	<b>443.907.781.979</b>	<b>(615.875.881.979)</b>	<b>48.000.000</b>	<b>-</b>	<b>329.486.700.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**22. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Vay ngắn hạn bên liên quan**

Đây là khoản vay tín chấp từ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh, bên liên quan, với thời hạn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động với lãi suất là 6%/năm (Thuyết minh số 33).

**22.2 Vay dài hạn bên liên quan**

Nhóm Công ty có các khoản vay tín chấp dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 33) nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động, chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Lãi suất %/năm
	VND	Nguyên tệ - USD		
Hoosiers - VN1 Limited				
Khoản vay 1 (*)	104.604.000.000	4.600.000	Ngày 4 tháng 6 năm 2022	5
Creed Investment - VN1 Limited				
Khoản vay 1 (**)	90.960.000.000	4.000.000	Ngày 5 tháng 10 năm 2018	5
Khoản vay 2	38.658.000.000	1.700.000	Ngày 26 tháng 8 năm 2019	5
Khoản vay 3	11.370.000.000	500.000	Ngày 5 tháng 10 năm 2018	5
Khoản vay 4	3.524.700.000	155.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2018	5
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>249.116.700.000</b>	<b>10.955.000</b>		
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả	105.854.700.000			
Vay dài hạn	143.262.000.000			

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.3 Vay ngắn hạn ngân hàng**

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Lãi suất %/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu			
Khoản vay 1	10.000.000.000	Ngày 20 tháng 1 năm 2018	7,5
Khoản vay 2	7.973.000.000	Ngày 27 tháng 1 năm 2018	10,2
Khoản vay 3	5.000.000.000	Ngày 27 tháng 1 năm 2018	10,2
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.973.000.000</u></b>		

**22.4 Vay dài hạn ngân hàng**

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 11)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam				
Khoản vay 1	1.197.000.000	Từ ngày 27 tháng 1 năm 2018 đến ngày 25 tháng 6 năm 2020	10.5	Phương tiện vận tải
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam				
Khoản vay 1	580.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2018 đến ngày 2 tháng 7 năm 2020	Từ 7,25 đến 10,5	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	620.000.000	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2018 đến ngày 29 tháng 5 năm 2020	Từ 7,25 đến 10,5	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.397.000.000</u></b>			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	958.800.000
Vay dài hạn	1.438.200.000

**22.5 Vay ngắn hạn cá nhân**

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

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Số dư thể hiện khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng đối với các hạng mục công trình đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo và được trích lập từ 0,5% 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 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 (lũy kế)	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
					VND
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm (chưa kiểm toán)	100.000.000.000	-	(32.563.067.168)	(10.954.693.127)	56.482.239.705
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	1.546.843.461	(17.382.789.904)	(15.835.946.443)
Số cuối năm	100.000.000.000	-	(31.016.223.707)	(28.337.483.031)	40.646.293.262
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm (chưa kiểm toán)	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
Hợp nhất trong năm	-	-	-	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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

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

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần.

**24.3 Cổ phần**

	Số cuối năm		Số đầu năm (chưa kiểm toán)	
	Số lượng	VND	Số lượng	VND
<b>Cổ phần đã được duyệt</b>	<b>10.526.316</b>	<b>105.263.160.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
<b>Cổ phần đã phát hành</b> <i>Cổ phần đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
Cổ phần phổ thông	10.526.316	105.263.160.000	10.000.000	100.000.000.000
<b>Cổ phần đang lưu hành</b> Cổ phần phổ thông	10.526.316	105.263.160.000	10.000.000	100.000.000.000

**25. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
Doanh thu bán bất động sản	892.818.636.030	472.046.297.747
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới, quản lý	73.069.919.558	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	10.918.560.965	127.607.584.367
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.490.161.614	1.429.636.579
Doanh thu khác	3.848.181.818	1.553.883.994
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>989.145.459.985</b>	<b>602.637.402.687</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	915.930.929.472	602.637.402.687
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 33)	73.214.530.513	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
Giá vốn bất động sản đã bán	674.496.323.321	300.413.263.583
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới, quản lý	70.054.440.977	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	10.681.449.114	3.120.245.065
Giá vốn dịch vụ xây dựng	8.885.726.000	161.904.237.175
Giá vốn khác	3.715.608.860	7.490.281.829
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>767.833.548.272</u></b>	<b><u>472.928.027.652</u></b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
Lãi tiền gửi, cho vay	17.226.406.006	5.972.024.896
Khác	247.812.619	13.419.465
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.474.218.625</u></b>	<b><u>5.985.444.361</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
Chi phí lãi vay	20.164.130.054	10.436.108.050
Chiết khấu thanh toán	1.663.343.890	1.087.538.027
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	47.934.321	2.268.160.324
Khác	79.295.514	1.227.286.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.954.703.779</u></b>	<b><u>15.019.092.845</u></b>

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>48.093.749.235</b>	<b>94.737.900.338</b>
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	47.913.603.733	78.867.426.200
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	-	7.713.640.761
Chi phí tư vấn	-	3.692.365.406
Chi phí nhân viên	-	2.693.805.787
Chi phí khác	180.145.502	1.770.662.184
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>31.039.634.921</b>	<b>51.784.739.904</b>
Chi phí nhân viên	16.949.464.451	24.690.710.600
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.389.080.107	13.202.028.298
Công cụ, dụng cụ	1.302.510.554	7.417.044.261
Chi phí khấu hao và hao mòn	970.494.899	1.988.615.765
Chi phí khác	5.428.084.910	4.486.340.980
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>79.133.384.156</u></b>	<b><u>146.522.640.242</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
Giá vốn bất động sản	674.496.323.321	300.413.263.583
Chi phí dịch vụ mua ngoài	134.138.181.780	275.990.224.734
Chi phí nhân viên	28.763.475.586	27.384.516.387
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	2.372.283.232	1.988.615.765
Chi phí khác	7.196.668.509	13.674.047.425
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>846.966.932.428</u></b>	<b><u>619.450.667.894</u></b>

**31 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
<b>Thu nhập khác</b>	<b>4.329.593.502</b>	<b>8.126.602.492</b>
Bồi thường	4.022.273.377	3.156.910.919
Thanh lý tài sản cố định	-	4.682.081.636
Khác	307.320.125	287.609.937
<b>Chi phí khác</b>	<b>(7.978.634.503)</b>	<b>(415.403.677)</b>
Các khoản phạt	(4.363.706.900)	(404.777.900)
Xóa sổ công nợ	(1.976.310.249)	-
Thanh lý tài sản cố định	(1.390.836.808)	-
Khác	(247.780.546)	(10.625.777)
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>(3.649.041.001)</u></b>	<b><u>7.711.198.815</u></b>

**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 (thu nhập) thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.223.109.545	6.097.923.083
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) các năm trước	171.901.184	(3.848.308.266)
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại	10.331.513.829	(4.549.383.250)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.726.524.558</u></b>	<b><u>(2.299.768.433)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.1 Chi phí (thu nhập) thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí (thu nhập) thuế thu nhập và lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
<b>Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>133.299.001.402</b>	<b>(18.135.714.876)</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	26.659.800.280	(3.627.142.975)
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	2.626.064.285	719.035.076
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) các năm trước	171.901.184	(3.848.308.266)
Phân bổ chi phí trả trước	(594.386.209)	(216.148.795)
Ảnh hưởng do điều chỉnh hợp nhất	(173.908.236)	1.831.564.121
Lỗ thuế năm nay	2.037.053.254	2.841.232.406
<b>Chi phí (thu nhập) thuế TNDN</b>	<b>30.726.524.558</b>	<b>(2.299.768.433)</b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập 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 trả 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>
	<i>(chưa kiểm toán)</i>		<i>(chưa kiểm toán)</i>	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí bán hàng chưa được tính vào chi phí tính thuế trong năm	-	8.408.826.917	(8.408.826.917)	3.195.319.712
Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	-	1.922.686.912	(1.922.686.912)	1.354.063.538
	<b>-</b>	<b>10.331.513.829</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(10.331.513.829)</b>	<b>4.549.383.250</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**33. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu với bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Công ty liên kết	Cho vay	174.250.000.000	-
		Lãi cho vay	4.291.188.548	-
Hoosiers - VN1 Limited	Cổ đông lớn	Vay	104.604.000.000	-
		Nhận góp vốn	45.500.018.200	-
		Lãi vay	3.034.074.276	-
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ môi giới, quản lý	73.214.530.513	-
		Nhận đặt cọc	65.000.000.000	-
		Cho vay	7.400.000.000	-
		Góp vốn	750.000.000	-
		Lãi cho vay	91.616.438	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch Hội đồng quản trị ("HĐQT")	Cho mượn	15.238.700.000	257.320.708.321
		Tạm ứng công tác phí	3.715.454.148	-
		Cho vay	5.543.057.873	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT	Cho mượn	15.517.665.000	5.398.704.400
		Mượn tiền	-	158.786.700
Creed Investment – VN1 Limited	Bên liên quan	Vay	-	181.221.000.000
		Chi phí lãi vay	15.725.703.555	9.983.642.399
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	6.931.064.267	-
		Cho mượn	1.000.000.000	38.198.676
		Mượn tiền	-	1.072.232.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Ứng tiền mua bất động sản	3.060.774.616	-
		Chi phí lãi vay	198.402.778	-
		Vay	-	80.000.000.000
		Cho mượn	-	17.007.363.590
		Mượn tiền	-	942.336.924
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	Bên liên quan	Cho vay	1.000.000.000	3.896.000.000
Ông Nguyễn Bá Ngọc	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	221.250.000	-
		Vay	-	90.000.000.000
Bà Vũ Thị Thơm	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	220.000.000	-
		Vay	-	90.000.000.000
Công ty Cổ phần Phúc An Khôi	Công ty liên kết	Góp vốn	-	88.125.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm (chưa kiểm toán)</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	3.719.487.402	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	Bên liên quan	Cho vay	1.000.000.000	-
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Công ty liên kết	Cho vay	174.250.000.000	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho vay	5.543.057.873	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	Bên liên quan	Cho vay	3.896.000.000	3.896.000.000
			<b>183.689.057.873</b>	<b>3.896.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn Tạm ứng	6.000.000.000 2.115.989.026	3.000.000.000 3.595.373.855
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Công ty liên kết	Lãi cho vay	4.291.188.548	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Cho mượn	1.092.360.000	16.092.360.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	Bên liên quan	Lãi cho vay	389.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia Tân Phú	Bên liên quan	Cho mượn	-	4.370.426.719
			<b>13.889.137.574</b>	<b>27.058.160.574</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn	80.834.817.639	326.807.613.908
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT	Cho mượn	15.881.436.250	4.262.331.250
Bà Nguyễn Hương Giang	Thành viên HĐQT	Cho mượn	2.700.000.000	1.710.000.000
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Thành viên HĐQT	Cho mượn	2.000.000.000	2.000.000.000
			<b>101.416.253.889</b>	<b>334.779.945.158</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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 (chưa kiểm toán)</i>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Ứng tiền mua bất động sản	1.560.774.616	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	Bên liên quan	Mua dịch vụ		
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	Bên liên quan	Mua dịch vụ	9.467.989.468	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	6.931.064.267	-
Creed Investment – VN1 Limited	Bên liên quan	Lãi vay	2.169.862.170	5.310.856.252
			<b>18.568.915.905</b>	<b>5.310.856.252</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc Thu hộ	26.492.779.983	-
			353.985.868	-
Công ty Cổ phần Phúc An Khôi	Công ty liên kết	Mượn tiền	11.283.911.170	11.283.911.170
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên HĐQT	Ứng tiền mua bất động sản	1.560.774.616	-
		Mượn tiền	-	2.019.507.840
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Mượn tiền	1.228.080.590	942.336.924
		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	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT	Mượn tiền	-	158.786.700
			<b>41.559.185.005</b>	<b>14.404.542.634</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (chưa kiểm toán)</i>
<b><i>Vay ngắn hạn</i></b>				
Creed Investment – VN1 Limited	Bên liên quan	Vay dài hạn đến hạn trả	105.854.700.000	-
		Vay ngắn hạn	-	47.724.100.000
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản An Gia Phú Thịnh	Bên liên quan	Vay ngắn hạn	45.000.000.000	-
Ông Nguyễn Bá Ngọc	Bên liên quan	Vay ngắn hạn	-	90.000.000.000
Bà Vũ Thị Thơm	Bên liên quan	Vay ngắn hạn	-	90.000.000.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Vay ngắn hạn	-	80.000.000.000
			<b><u>150.854.700.000</u></b>	<b><u>307.724.100.000</u></b>
<b><i>Vay dài hạn</i></b>				
Hoosiers - VN1 Limited	Cổ đông lớn	Vay dài hạn	104.604.000.000	-
Creed Investment – VN1 Limited	Bên liên quan	Vay dài hạn	38.658.000.000	190.326.900.000
			<b><u>143.262.000.000</u></b>	<b><u>190.326.900.000</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**34. 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:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Đến 1 năm	8.153.632.632	2.061.794.160
Trên 1 - 5 năm	35.363.589.408	-
Trên 5 năm	282.621.739.026	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>326.138.961.066</u></b>	<b><u>2.061.794.160</u></b>

***Cam kết cho thuê hoạt động***

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:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (chưa kiểm toán)
Đến 1 năm	260.433.000	-
Trên 1 - 5 năm	878.961.375	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.139.394.375</u></b>	<b><u>-</u></b>

***Cam kết góp vốn***

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

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

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 50,1% quyền sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Thị Trà My  
Người lập



Lê Thị Đương  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Bá Sáng  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 6 năm 2018