

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG
TIN ĐIỆN TỬ VÀ ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
TP.HCM

DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE
STATE SECURITIES COMMISSION'S PORTAL
AND HCM STOCK EXCHANGE'S PORTAL

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
Organization : An Gia Real Estates Investment and Development Joint Stock Company
- Mã chứng khoán : AGG
Securities Symbol : AGG
- Địa chỉ trụ sở chính : 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Tp HCM
Address : 30 Nguyen Thi Dieu Street, Ward 6, District 3, HCMC
- Điện thoại/ Telephone : (84) 3930 3366
- Loại thông tin công bố : Định kỳ
Information disclosure type : Regular

Nội dung thông tin công bố (*)/Content of Information disclosure (*):

Thực hiện các quy định về chứng khoán và thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia kính gửi Quý Cơ quan các tài liệu sau:

1. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV năm 2019
2. Công văn giải trình biến động kết quả kinh doanh Quý IV 2019;
3. Báo cáo hoạt động quản trị Công ty (từ thời điểm Công ty được chấp thuận đại chúng);

In order to comply with securities regulations, An Gia Real Estate Investment and Development Joint Stock Company would like to submit the following documents:

1. Financial Statement and Consolidated Financial Statement Q4 2019;
2. The company's explanation letter regarding to financial statements;
3. Report on Corporate Governance (from the date registration of public company approved);

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty (www.angia.com.vn) và báo cáo với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông qua hệ thống IDS và Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh.

This information was disclosed on Company's website and also was submitted to State Securities Commission via IDS System and Ho Chi Minh Stock Exchange by EMS.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2020



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

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG
SẢN AN GIA
DN:
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0311500196,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA,
L=TPHCM, C=VN
Reason: Tôi đồng ý
Location:
Date: 2020-01-21 09:01:06

ANGIA

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2019

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 35

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán 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 Công ty và các công ty con trong kỳ. 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 Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con, 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 các công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm 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.

Đã ký và đóng dấu Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 17 tháng 1 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.246.510.824.103	1.810.022.931.066
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V. 1	138.166.033.448	331.051.237.351
1.	Tiền	111		88.001.249.132	274.263.237.351
2.	Các khoản tương đương tiền	112		50.164.784.316	56.788.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		140.252.607.068	450.509.602.646
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V. 2	-	235.000.000.000
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V. 3,1	140.252.607.068	215.509.602.646
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.306.926.141.077	948.435.657.696
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V. 4	132.895.880.834	94.110.305.534
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V. 5	261.817.372.458	28.720.179.935
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V. 6	476.969.032.877	649.742.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V. 7	436.853.854.908	177.473.172.227
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V. 7	(1.610.000.000)	(1.610.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	V. 8	2.611.884.475.887	52.794.843.422
1.	Hàng tồn kho	141		2.611.884.475.887	52.794.843.422
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		49.281.566.623	27.231.589.951
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V. 9	16.239.498.944	12.222.120.310
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		32.953.884.346	14.921.286.308
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		88.183.333	88.183.333
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.151.411.439.357	481.036.584.899
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		37.381.857.255	269.015.192.783
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V. 6	-	189.842.228.979
2.	Phải thu dài hạn khác	216	V. 7	37.381.857.255	79.172.963.804
II.	Tài sản cố định	220		10.975.812.911	6.923.169.549
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V. 10	10.724.812.919	6.803.848.713
	Nguyên giá	222		17.263.970.409	12.230.606.773
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.539.157.490)	(5.426.758.060)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V. 10	250.999.992	119.320.836
	Nguyên giá	228		1.299.450.000	925.950.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.048.450.008)	(806.629.164)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V. 10	44.625.595.769	44.944.097.844
	Nguyên giá	231		45.758.363.074	45.373.128.896
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.132.767.305)	(429.031.052)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		3.172.876.588	5.800.192.246
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.172.876.588	5.800.192.246
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		582.985.706.699	129.248.500.000
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	V. 11	56.398.056.699	-
2.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	V. 11	247.638.500.000	129.248.500.000
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V. 3,2	278.949.150.000	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		472.269.590.135	25.105.432.477
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V. 9	450.218.650.909	13.746.587.089
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI. 9	22.050.939.226	11.358.845.388
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.397.922.263.460	2.291.059.515.965

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		3.945.462.938.108	1.451.712.327.107
I.	Nợ ngắn hạn	310		2.988.176.572.922	1.321.435.965.044
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V. 12	466.075.575.533	169.395.749.533
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V. 13	1.271.714.156.715	133.551.668.672
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V. 14	32.868.461.489	141.725.532.061
4.	Phải trả người lao động	314		9.000.000	15.400.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V. 15	127.407.836.301	69.318.288.674
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		647.727.273	19.852.001.531
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V. 16	828.690.063.863	532.201.567.176
8.	Vay ngắn hạn	320	V. 17	260.763.751.748	255.375.757.397
II.	Nợ dài hạn	330		957.286.365.186	130.276.362.063
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V. 15	24.457.645.798	-
2.	Phải trả dài hạn khác	337		545.309.885	-
3.	Vay dài hạn	338	V. 17	809.688.662.042	107.143.400.000
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI. 9	102.016.704.490	-
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	V. 18	20.578.042.971	23.132.962.063
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.452.459.325.352	839.347.188.858
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V. 19	1.452.459.325.352	839.347.188.858
1.	Vốn cổ phần	411		750.000.000.000	450.000.000.000
	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>750.000.000.000</i>	<i>450.000.000.000</i>
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.620.018.200	71.420.018.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		363.343.545.113	277.686.315.642
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	<i>421a</i>		<i>45.886.315.642</i>	-
	- LNST chưa phân phối kỳ này	<i>421b</i>		<i>317.457.229.471</i>	<i>277.686.315.642</i>
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		159.495.762.039	40.240.855.016
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.397.922.263.460	2.291.059.515.965

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 17 tháng 1 năm 2020

Nguyễn Thành Châu
Kế Toán Trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám Đốc

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2019 VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2019		Năm 2018	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 1	136.648.130.314	60.370.942.852	384.626.718.133	1.126.585.482.301
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI. 1	-	-	-	(1.173.653.331)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI. 1	136.648.130.314	60.370.942.852	384.626.718.133	1.125.411.828.970
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	VI. 2	(29.847.015.982)	(61.949.166.106)	(103.708.085.761)	(724.016.231.591)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		106.801.114.332	(1.578.223.254)	280.918.632.372	401.395.597.379
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI. 3	157.614.967.703	30.217.045.269	212.650.573.762	53.743.371.458
7. Chi phí tài chính	22	VI. 4	(9.524.358.687)	(12.608.146.876)	(39.977.263.275)	(27.334.453.188)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(9.746.667.745)	(7.671.963.135)	(38.468.986.456)	(18.035.740.217)
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên kết	24		54.339.395.659	-	53.247.206.699	(750.000)
9. Chi phí bán hàng	25	VI. 5	(4.402.504.840)	(6.223.842.938)	(6.188.087.324)	(49.073.551.748)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI. 6	(32.223.460.528)	(16.010.784.426)	(127.781.581.226)	(64.281.876.902)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		272.605.153.639	(6.203.952.225)	372.869.481.008	314.448.336.999
12. Thu nhập khác	31	VI. 7	538.377	(89.890.145)	41.429.156	398.157.084.352
13. Chi phí khác	32	VI. 8	(5.568.860.849)	(982.154.845)	(7.038.569.437)	(10.428.704.111)
14. (Lỗ) lợi nhuận khác	40		(5.568.322.472)	(1.072.044.990)	(6.997.140.281)	387.728.380.241
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		267.036.831.167	(7.275.997.215)	365.872.340.727	702.176.717.240
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI. 9	(12.492.962.780)	(9.716.452.357)	(30.368.626.946)	(147.733.647.956)
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI. 9	(670.622.536)	4.757.328.737	(3.266.776.879)	11.358.845.388
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		253.873.245.851	(12.235.120.835)	332.236.936.902	565.801.914.672
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		258.640.478.967	(15.875.212.418)	325.506.391.303	292.640.552.761
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(4.767.233.116)	3.640.091.583	6.730.545.599	273.161.361.911
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V. 19	3.449	(353)	4.588	6.878
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V. 19	3.449	(353)	4.588	6.878

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 17 tháng 1 năm 2020

Nguyễn Thành Châu
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Đổng Giám Đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		365.872.340.727	702.176.717.240
Khấu hao và hao mòn	2		2.677.537.025	2.296.289.810
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	3		(2.554.919.092)	17.388.875.628
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(59.760.101)	4.299.644.751
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(263.314.516.684)	(52.240.681.808)
Chi phí lãi vay	6	VI.4	38.468.986.456	18.035.740.217
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		141.089.668.331	691.956.585.838
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		456.976.950.551	42.524.902.201
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		48.263.650.220	592.690.116.400
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(746.227.945.874)	(336.817.014.012)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		21.379.682.072	19.464.265.388
(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh	13		235.000.000.000	(235.000.000.000)
Tiền lãi vay đã trả	14		(30.630.636.240)	(13.104.792.750)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(141.489.776.963)	(22.822.558.989)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	20		(15.638.407.903)	738.891.504.076
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(10.696.130.311)	(210.000.000)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		272.727.273	181.818.182
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.148.152.509.158)	(1.072.320.287.451)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.152.498.118.863	297.285.113.699
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(149.567.337.919)	(329.990.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	51.109.673.839
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		69.137.702.635	21.172.874.070
Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	30		(86.507.428.617)	(1.032.770.807.661)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		176.400.000.000	240.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	V.17	758.702.843.465	328.196.957.397
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.17	(739.394.295.679)	(208.504.500.000)
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	36		(286.447.875.270)	(20.190.623.473)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	40		(90.739.327.484)	339.501.833.924
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(192.885.164.004)	45.622.530.339
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		331.051.237.351	285.428.351.763
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(39.899)	355.249
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		138.166.033.448	331.051.237.351



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 17 tháng 1 năm 2020



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2019

I. 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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 ngày 26 tháng 9 năm 2019.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 184 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 135).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt	Kinh doanh cho thuê văn phòng	99,98	-	99,98	-
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	49,90	99,80	50
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,80	49,90	100	100
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	50,05	50,09	25
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	50,09	50,05	99,99	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 khác 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 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và 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. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3. Kỳ kế toán năm

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

4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

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 cùng kỳ kế toán.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày 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 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, 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 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)
 Quý IV năm 2019

III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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.

2. 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 Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí lãi vay được vốn hóa;
- Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- Chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, 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 và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Công ty và các công ty con 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
----------	---	--

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 hợp nhất khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

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

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 mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

6. Khấu hao vào 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 - 8 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm
- Phần mềm máy tính	3 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	3 năm

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 và các công ty con 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 và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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 các công ty con.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

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

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 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 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 hợp nhất:

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

10. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào 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 Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con 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. Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. 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 Công ty và các công ty con trong trường hợp

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 8 tháng 8 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

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

12. Các khoản dự phòng

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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.

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 và các công ty con (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 và các công ty con 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 và các công ty con dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 Công ty và các công ty con 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 và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

15. Lãi trên cổ phiếu

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

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

16. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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 tư vấn, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

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

17. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

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 và các công ty con 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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ 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 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 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 kỳ kế toán 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.

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.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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.

18. Thông tin bộ phận

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

19. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 các công ty con 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

IV. HỢP NHẤT KINH DOANH

a) **Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR") và Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("An Gia Phú Thịnh")**

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 0,04% cổ phần và các thủ tục pháp lý để kiểm soát công ty AGI & HSR (trước đây là công ty liên kết của Công ty). Theo đó, Công ty đã nâng tỷ lệ lợi ích sở hữu trong AGI & HSR lên 50,09% vì trước đó Công ty đã sở hữu 50,05% trong AGI & HSR. Ngoài ra, Công ty cũng đồng thời kiểm soát An Gia Phú Thịnh do AGI & HSR đang sở hữu 99,998% tỷ lệ lợi ích trong An Gia Phú Thịnh.

	<i>VND</i> <i>Giá trị hợp lý tạm tính</i> <i>ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	89.694.554.547
Các khoản phải thu ngắn hạn	660.369.122.641
Hàng tồn kho	2.607.353.282.685
Chi phí trả trước	461.570.511.344
Tài sản ngắn hạn khác	31.407.166.513
Tài sản dài hạn khác	13.968.204.040
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	371.242.517.116
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.141.714.156.715
Vay	1.049.675.112.042
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	102.016.704.490
Phải trả ngắn hạn khác	832.474.368.855
Phải trả dài hạn khác	47.638.049.860
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	319.601.932.692
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	<u>(159.515.328.207)</u>
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	160.086.604.485
<i>Giá đầu tư lần 1</i>	<i>750.750.000</i>
<i>Điều chỉnh lũy kế giá đầu tư lần 1 theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	<i>(750.750.000)</i>
<i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua</i>	<i>160.086.004.485</i>
<i>Giá mua đầu tư lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	<i>600.000</i>

b) **Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")**

Vào ngày 5 tháng 9 năm 2019, Công ty đã mua thêm 49,9% sở hữu vào công ty CRE & AGI, công ty con của Công ty, tăng phần sở hữu thành 99,8% vào ngày này. Giá mua thêm được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không nắm quyền kiểm soát với tổng số tiền là 748.500.000 VND. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của CRE & AGI tại ngày mua là 14.630.584.834 VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu mua thêm là 7.300.661.832 VND. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu mua thêm là 8.049.161.832 VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	803.713.762	502.646.706
Tiền gửi ngân hàng	87.197.535.370	273.760.590.645
Các khoản tương đương tiền (*)	50.164.784.316	56.788.000.000
TỔNG CỘNG	138.166.033.448	331.051.237.351

(*) 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 5% đến 5,5% một năm.

2. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu kinh doanh		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (i)	-	40.000.000.000
- Công ty Cổ phần Azura (ii)	-	70.500.000.000
- Công ty Cổ phần Bông Sen (iii)	-	66.500.000.000
- Công ty TNHH MTV Yamagata (iv)	-	58.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	235.000.000.000

- (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 Cổ phần Azura có kỳ hạn mười (10) năm và đáo hạn từ ngày 14 tháng 2 năm 2028 đến ngày 2 tháng 10 năm 2028 với lãi suất từ 7%/năm đến 8%/năm.
- (iii) Trái phiếu của Công ty Cổ phần Bông Sen có kỳ hạn hai (2) năm và đáo hạn ngày 30 tháng 8 năm 2019 với lãi suất từ 7,2%/năm đến 7,4%/năm.
- (iv) 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.

3. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 3.1)	140.252.607.068	215.509.602.646
Đầu tư dài hạn - Đầu tư trái phiếu	20.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 3.2)	258.949.150.000	-
TỔNG CỘNG	419.201.757.068	215.509.602.646

3.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến tám (8) tháng và hưởng lãi suất từ 4,8 đến 6,4%/năm.

3.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Khoản này thể hiện các khoản đầu tư vào các CPUĐHL do các công ty liên quan phát hành. Chi tiết như sau:

Công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	6.909.980	69.099.800.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")	6.209.980	62.099.800.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	4.605.684	46.056.840.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	4.585.797	45.857.970.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	3.583.474	35.834.740.000
TỔNG CỘNG	25.894.915	258.949.150.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

3. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

3.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (tiếp theo)

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPUĐHL được phát hành bởi Gia Khánh, Hoàng Ân, AGI & DDC, AGI & GLC, AGI & HVC ("Các công ty phát hành") như sau:

- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết tại đại hội đồng cổ đông của Các công ty phát hành;
- 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 Các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu Các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành, sau khi thông báo, có thể mua lại tất cả, hoặc vào từng thời điểm bất kỳ phần nào trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của Các công ty phát hành, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông ưu đãi hoàn lại vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL 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 CPUĐHL đang lưu hành, Các công ty phát hành 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 Các công ty phát hành, (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;
- Đối với bất kỳ thanh toán cổ tức nào khi Các công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của Các công ty phát hành, các cổ đông ưu đãi hoàn lại cũng sẽ được quyền nhận và Các công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể Các công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của Các công ty phát hành 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 CPUĐHL 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 Các công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ bất kỳ cổ phần đang lưu hành của Các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, 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 Các công ty phát hành.

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	132.895.880.834	59.007.484.331
<i>Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")</i>	80.137.900.566	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng</i>	20.535.019.910	-
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	31.741.433.446	59.007.484.331
<i>Khách hàng khác</i>	481.526.912	-
Phải thu từ bên liên quan	-	35.102.821.203
TỔNG CỘNG	132.895.880.834	94.110.305.534

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước nhà cung cấp	261.817.372.458	28.720.179.935
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	153.678.873.537	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	86.900.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tân Việt Phát</i>	11.283.911.170	11.283.911.170
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình</i>	5.000.000.000	5.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Quảng cáo Redder</i>	-	6.003.956.859
<i>Công ty Cổ phần Quảng cáo Redder Asia</i>	-	4.955.254.878
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	4.954.587.751	1.477.057.028
TỔNG CỘNG	261.817.372.458	28.720.179.935

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	476.969.032.877	649.742.000.000
Cho vay bên liên quan	367.744.500.000	1.000.000.000
Cho vay bên khác	109.224.532.877	648.742.000.000
Dài hạn	-	189.842.228.979
Cho vay bên liên quan	-	189.842.228.979
TỔNG CỘNG	476.969.032.877	759.584.228.979

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp chủ yếu phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn			
Cho vay bên liên quan	367.744.500.000		
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc ("Tấn Lộc")	240.000.000.000	10	Ngày 20/12/2020
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn ("Kiến Văn")	97.540.000.000	11	Từ ngày 15/1/2020 đến ngày 29/8/2020
Gia Khánh (*)	16.200.000.000	15	Ngày 14/10/2020
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	10.973.000.000	6	Từ ngày 14/3/2020 đến ngày 26/4/2020
Các bên liên quan khác	3.031.500.000	6 ~ 10	Từ ngày 8/2/2020 đến ngày 1/4/2020
Cho vay bên khác	109.224.532.877		
Thiên Ân	56.304.532.877	6 ~ 11	Từ ngày 19/3/2020 đến ngày 7/8/2020
Công ty TNHH Phát triển Hung An	46.200.000.000	11	Ngày 26/7/2020
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia	6.720.000.000	10 ~ 11	Từ ngày 4/11/2020 đến ngày 29/12/2020
TỔNG CỘNG	476.969.032.877		

(*) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng quyền chuyển đổi gốc cho vay thành cổ phần phổ thông của bên vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	436.853.854.908	177.473.172.227
Ký quỹ, tạm ứng đầu tư (*)	395.885.342.466	130.000.000.000
AGI & ACT	130.000.000.000	130.000.000.000
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	115.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản		
Nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	57.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	53.910.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Địa ốc Nam Hoàn Cầu	27.000.000.000	-
Khác	12.975.342.466	-
Thuế TNDN tạm nộp (**)	16.755.390.450	-
Phải thu tiền lãi	10.219.552.584	13.883.501.254
Cho mượn và chi hộ	9.043.320.000	22.058.708.410
Đặt cọc	2.705.450.000	2.360.000.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	1.192.421.677	6.381.695.155
Các khoản phải thu khác	1.052.377.731	2.789.267.408
Dài hạn	37.381.857.255	79.172.963.804
Đặt cọc	37.001.564.720	2.123.684.720
Phải thu tiền lãi	380.292.535	13.349.279.084
Cho mượn	-	63.700.000.000
TỔNG CỘNG	474.235.712.163	256.646.136.031
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.610.000.000)	(1.610.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	472.625.712.163	255.036.136.031
Trong đó		
Phải thu khác từ bên thứ ba	330.890.886.674	24.855.954.426
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan	143.344.825.489	154.740.902.521
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan	-	77.049.279.084

(*) Khoản tạm ứng đầu tư thể hiện khoản tiền mà Công ty và các công ty con đã đặt cọc, ký quỹ để mua và phát triển các dự án bất động sản.

(**) 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, Công ty và các công ty con thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.583.299.477.917	-
Hàng hóa bất động sản	18.098.606.975	51.541.275.248
Dự án An Gia Riverside	1.155.106.975	8.349.162.059
Dự án An Gia Skyline	-	43.192.113.189
Lô đất phường Phú Thuận, Quận 7	16.943.500.000	-
Chi phí dịch vụ dở dang	9.932.027.973	774.283.187
Hàng hóa	554.363.022	479.284.987
TỔNG CỘNG	2.611.884.475.887	52.794.843.422

(*) Bất động sản dở dang bao gồm chi phí để triển khai cho Cụm dự án Khu dân cư Phường Phú Thuận gồm có Dự án River Panorama 1, River Panorama 2, Sky89, ... Chi tiết như sau:

Dự án River Panorama 1	829.783.521.737
Dự án River Panorama 2	823.933.700.447
Dự án Sky 89	679.073.953.189
Dự án Signial	250.508.302.544
TỔNG CỘNG	2.583.299.477.917

Toàn bộ Cụm dự án Khu dân cư Phường Phú Thuận, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh (TM số V.17).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	16.239.498.944	12.222.120.310
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	13.524.485.456	11.852.529.303
Chi phí thuê văn phòng	2.404.881.819	-
Chi phí khác	310.131.669	369.591.007
Dài hạn	450.218.650.909	13.746.587.089
Chi phí hoa hồng môi giới	431.152.970.496	-
Chi phí nhà mẫu	7.160.398.469	-
Chi phí thuê văn phòng	7.588.843.335	12.987.678.105
Chi phí phát triển thương hiệu	2.128.855.577	278.763.891
Công cụ dụng cụ	516.219.330	292.577.915
Chi phí khác	1.671.363.702	187.567.178
TỔNG CỘNG	466.458.149.853	25.968.707.399

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 31/12/2018	11.400.527.273	830.079.500	925.950.000	45.373.128.896	58.529.685.669
Tăng trong kỳ	6.313.800.000	237.000.000	300.000.000	385.234.178	7.236.034.178
Tăng do mua công ty con	-	-	73.500.000	-	73.500.000
Thanh lý	(1.517.436.364)	-	-	-	(1.517.436.364)
Tại 31/12/2019	16.196.890.909	1.067.079.500	1.299.450.000	45.758.363.074	64.321.783.483
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2018	4.893.784.742	732.973.318	808.629.164	429.031.052	6.862.418.276
Trích khấu hao	1.690.004.555	108.142.050	177.654.167	703.736.253	2.677.537.025
Tăng do mua công ty con	-	-	64.166.677	-	64.166.677
Thanh lý	(683.747.175)	-	-	-	(683.747.175)
Tại 31/12/2019	5.700.042.122	839.115.368	1.048.450.008	1.132.767.305	8.720.374.803
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2018	6.706.742.531	97.106.182	119.320.836	44.944.097.844	51.867.267.393
Tại 31/12/2019	10.496.848.787	227.964.132	250.999.992	44.625.595.769	55.601.408.680

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 11.1)	56.398.056.699	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 11.2)	247.638.500.000	129.248.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 3.2)	278.949.150.000	-
TỔNG CỘNG	582.985.706.699	129.248.500.000

11.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm
		% sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND	Giá trị đầu tư VND
Hoàng Ân	} Tư vấn quản lý và đầu tư	45,01	55.047.606.699	-
Gia Khánh		45,01	-	-
AGI & DDC		30,01	450.150.000	-
AGI & GLC		30,01	450.150.000	-
AGI & HVC		30,01	450.150.000	-
TỔNG CỘNG			56.398.056.699	-

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

	VND Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	750.750.000
Tăng trong kỳ	3.886.450.000
Giảm trong kỳ	<u>(1.486.350.000)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.150.850.000
Phần lãi (lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(750.750.000)
Phần lãi từ công ty liên kết	53.247.206.699
Thay đổi do chuyển công ty liên kết thành công ty con	<u>750.750.000</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	53.247.206.699
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>56.398.056.699</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

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

11.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm
		% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
AGI & ACT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	129.248.500.000	129.248.500.000
	Tư vấn quản lý và đầu tư	19,5	118.390.000.000	-
TỔNG CỘNG			247.638.500.000	129.248.500.000

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPUĐHL được phát hành bởi AGI & ACT và An Tường ("Các công ty phát hành") như sau:

- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết tại đại hội đồng cổ đông của Các công ty phát hành;
- 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 Các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu Các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành, sau khi thông báo, có thể mua lại tất cả, hoặc vào từng thời điểm bất kỳ phần nào trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của Các công ty phát hành, 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 CPUĐHL sẽ được mua lại theo giá mua lại;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL 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 CPUĐHL đang lưu hành, Các công ty phát hành 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 Các công ty phát hành, (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;
- Đối với bất kỳ thanh toán cổ tức nào khi Các công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của Các công ty phát hành, các cổ đông ưu đãi hoàn lại cũng sẽ được quyền nhận và Các công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể Các công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của Các công ty phát hành 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 CPUĐHL 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 Các công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ bất kỳ cổ phần đang lưu hành của Các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, 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 Các công ty phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	461.794.471.729	168.241.726.462
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	452.792.640.623	162.851.993.025
<i>Nhà cung cấp khác</i>	9.001.831.106	5.389.733.437
Phải trả bên liên quan	4.281.103.804	1.154.023.071
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng</i>	<u>4.281.103.804</u>	<u>1.154.023.071</u>
TỔNG CỘNG	<u>466.075.575.533</u>	<u>169.395.749.533</u>

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Covestcons (*)	130.000.000.000	130.000.000.000
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	<u>1.141.714.156.715</u>	<u>3.551.668.672</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.271.714.156.715</u>	<u>133.551.668.672</u>

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

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.104.964.036	141.226.114.053
Thuế thu nhập cá nhân	1.395.487.020	367.339.263
Thuế giá trị gia tăng	103.720.863	132.078.745
Các thuế khác	<u>1.264.289.570</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>32.868.461.489</u>	<u>141.725.532.061</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho phí môi giới	47.809.723.050	14.199.831.441
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	29.260.746.522	29.260.746.522
Chi phí lãi vay	39.396.805.651	7.100.809.637
Chi phí lương thưởng cho nhân viên	11.892.246.972	8.000.000.000
Chi phí quảng cáo	9.798.826.777	-
Chi phí phát triển dự án	5.462.672.927	-
Chi phí pháp lý	2.940.000.000	2.940.000.000
Lãi phạt chậm thanh toán	-	3.972.138.800
Các khoản phải trả khác	<u>5.304.460.200</u>	<u>3.844.762.274</u>
TỔNG CỘNG	<u>151.865.482.099</u>	<u>69.318.288.674</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	127.407.836.301	69.318.288.674
<i>Dài hạn</i>	24.457.645.798	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	751.554.708.938	-
Tiền mượn	60.000.000.000	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng bán hàng	11.334.574.518	2.095.422.707
Phải trả do thu hộ	660.510.498	129.700.000.000
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	-	4.061.774.451
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	-	232.152.251.813
Tiền nhận ứng trước bán trái phiếu	-	149.000.000.000
Thu hộ phí bảo trì các dự án	-	8.616.366.891
Thu hộ phí làm sổ	-	4.455.000.000
Các khoản phải trả khác	5.140.269.909	2.120.751.314
TỔNG CỘNG	828.690.063.863	532.201.567.176
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	768.690.063.863	166.814.967.452
<i>Phải trả bên liên quan</i>	60.000.000.000	365.386.599.724

17. VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	260.763.751.748	255.375.757.397
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 17.1)	75.200.000.000	254.536.957.397
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 17.2)	8.364.551.748	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 17.4)	177.199.200.000	838.800.000
Dài hạn	809.688.662.042	107.143.400.000
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 17.3)	285.692.100.000	106.904.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 17.4)	523.996.562.042	239.400.000
TỔNG CỘNG	1.070.452.413.790	362.519.157.397

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm nay	Năm trước
Ngày 1 tháng 1	362.519.157.397	329.486.700.000
Vay trong kỳ	758.702.843.465	328.196.957.397
Trả nợ gốc vay	(739.394.295.679)	(208.504.500.000)
Tăng do mua công ty con	688.684.508.607	-
Chuyển đổi sang vốn cổ phần	-	(93.420.000.000)
Lỗi chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi gốc vay	-	2.460.000.000
(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(59.800.000)	4.300.000.000
Ngày 31 tháng 12	1.070.452.413.790	362.519.157.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

17. VAY (tiếp theo)

17,1 Vay ngắn hạn bên liên quan

Chi tiết khoản vay tín chấp ngắn hạn bên liên quan để tài trợ vốn lưu động như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả gốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc Gia Khánh	73.700.000.000 <u>1.500.000.000</u>	10 6	Từ ngày 14/11/2020 đến ngày 31/12/2020 Ngày 12/6/2020
TỔNG CỘNG	<u>75.200.000.000</u>		

17,2 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng để tài trợ vốn lưu động như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	<u>8.364.551.748</u>	7,5	Ngày 30/9/2020

17,3 Vay dài hạn bên liên quan

Chi tiết khoản vay dài hạn bên liên quan để tài trợ vốn lưu động như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả gốc
Hoosiers			
Khoản vay 1	178.847.900.000	5	Ngày 5/6/2022
Khoản vay 2 (*)	<u>106.844.200.000</u>	5	Ngày 5/6/2022
TỔNG CỘNG	<u>285.692.100.000</u>		

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

17,4 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết khoản vay dài hạn ngân hàng để tài trợ vốn thanh toán các chi phí phát triển cho Cụm dự án khu dân cư Phường Phú Thuận và mua phương tiện vận tải như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN11 (*)	696.577.212.042	9,9 ~ 10,5	Từ ngày 4/2/2020 đến ngày 4/8/2023
Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam	4.379.150.000	7,9 ~ 8,25	Từ ngày 5/1/2020 đến ngày 5/3/2024
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	<u>239.400.000</u>	10,5	Từ ngày 25/1/2020 đến ngày 27/6/2020
TỔNG CỘNG	<u>701.195.762.042</u>		
Trong đó			
Vay dài hạn đến hạn trả	177.199.200.000		
Vay dài hạn	523.996.562.042		

(*) Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền tài sản, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Cụm dự án Khu dân cư Phường Phú Thuận.

18. 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 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 của Ban quản trị Công ty.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	105.263.160.000	40.236.858.200	27.545.762.881	15.694.207.225	188.739.988.306
Phát hành cổ phần cho khoản vay chuyển đổi	26.315.790.000	67.104.210.000	-	-	93.420.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn thặng dư vốn	35.921.050.000	(35.921.050.000)	-	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	42.500.000.000	-	(42.500.000.000)	-	-
Phát hành cổ phần mới	240.000.000.000	-	-	-	240.000.000.000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(252.342.875.286)	(252.342.875.286)
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	3.728.161.166	3.728.161.166
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	292.640.552.761	273.161.361.911	565.801.914.672
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	450.000.000.000	71.420.018.200	277.686.315.642	40.240.855.016	839.347.188.858
Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	450.000.000.000	71.420.018.200	277.686.315.642	40.240.855.016	839.347.188.858
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP") (i)	18.200.000.000	18.200.000.000	-	-	36.400.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (ii)	231.800.000.000	-	(231.800.000.000)	-	-
Phát hành cổ phần riêng lẻ cho cổ đông chiến lược (iii)	50.000.000.000	90.000.000.000	-	-	140.000.000.000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(54.295.623.457)	(54.295.623.457)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	(8.049.161.832)	7.300.661.832	(748.500.000)
Thay đổi do mua công ty con mới	-	-	-	159.519.323.049	159.519.323.049
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	325.506.391.303	6.730.545.599	332.236.936.902
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	750.000.000.000	179.620.018.200	363.343.545.113	159.495.762.039	1.452.459.325.352

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Vào ngày 20 tháng 3 năm 2019, Công ty đã phát hành thêm 1.820.000 cổ phần phổ thông với giá 20.000 VND/cổ phần theo Chương trình ESOP của Công ty theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04/2019/QĐ-AGI-PL ngày 20 tháng 3 năm 2019. Vào ngày 21 tháng 3 năm 2019, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 9 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần trị giá 18.200.000.000 VND nêu trên.
- (ii) Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, Công ty đã phát hành 23.180.000 cổ phần thưởng theo tỷ lệ 49,5% (1000:495) để tăng vốn cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 05/2019/QĐ-AGI-PL ngày 28 tháng 3 năm 2019. Vào ngày 29 tháng 3 năm 2019, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 10 phê duyệt việc thay đổi vốn cổ phần lên thành 700.000.000.000 VND vào ngày này.
- (iii) Vào ngày 18 tháng 9 năm 2019, Công ty đã phát hành riêng lẻ 5.000.000 cổ phiếu với giá 28.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông chiến lược theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 12/2019/QĐ-AGI-PL ngày 28 tháng 8 năm 2019. Vào ngày 26 tháng 9 năm 2019, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 phê duyệt việc thay đổi vốn cổ phần lên thành 750.000.000.000 VND vào ngày này.

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	450.000.000.000	105.263.160.000
Phát hành cổ phần ESOP	18.200.000.000	-
Tăng vốn từ nguồn lợi nhuận sau thuế	231.800.000.000	-
Chuyển đổi khoản vay	-	26.315.790.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	42.500.000.000
Chuyển đổi từ thặng dư vốn cổ phần	-	35.921.050.000
Phát hành mới	-	240.000.000.000
Phát hành cổ phần cho cổ đông chiến lược	50.000.000.000	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>750.000.000.000</u>	<u>450.000.000.000</u>

19.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phần được phép phát hành	75.000.000	45.000.000
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phần phổ thông</i>	75.000.000	45.000.000
Cổ phần đang lưu hành <i>Cổ phần phổ thông</i>	75.000.000	45.000.000

19.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	325.506.391.303	292.640.552.761
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (i)	70.948.548	42.545.970
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	70.948.548	42.545.970
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	4.588	6.878
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	4.588	6.878

- (i) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh để phản ánh việc chi trả cổ tức theo tỷ lệ 49,5% trong năm 2019.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán căn hộ	25.521.780.204	39.771.533.333	104.821.258.462	1.048.633.252.819
Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	110.024.865.515	16.567.604.780	276.222.086.191	64.683.200.706
Doanh thu dịch vụ khác	1.101.484.595	4.031.804.739	3.583.373.480	13.269.028.776
Khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	(1.173.653.331)
TỔNG CỘNG	136.648.130.314	60.370.942.852	384.626.718.133	1.125.411.828.970

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	11.402.814.594	42.489.374.287	51.308.597.235	655.766.019.205
Giá vốn dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	16.735.669.310	12.012.514.435	43.034.894.350	53.203.480.405
Giá vốn dịch vụ khác	1.708.532.078	7.447.277.384	9.364.594.176	15.046.731.981
TỔNG CỘNG	29.847.015.982	61.949.166.106	103.708.085.761	724.016.231.591

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn	160.086.004.485	-	160.086.004.485	-
Lãi tiền gửi, cho vay	(2.245.817.763)	30.216.866.914	52.504.767.416	41.821.984.539
Lãi chênh lệch tỷ giá	(225.239.899)	-	59.780.981	-
Lãi thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	11.576.167.335
Khác	20.880	178.355	20.880	345.219.584
TỔNG CỘNG	157.614.967.703	30.217.045.269	212.650.573.762	53.743.371.458

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	9.746.667.745	7.671.963.135	38.468.986.456	18.035.740.217
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(358.809.058)	4.350.823.106	136.000.000	6.850.433.106
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	1.359.810.728
Chi phí khác	136.500.000	585.360.635	1.372.276.819	1.088.469.137
TỔNG CỘNG	9.524.358.687	12.608.146.876	39.977.263.275	27.334.453.188

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới	3.209.154.539	4.918.238.473	4.907.280.472	47.270.051.708
Chi phí khác	1.193.350.301	1.305.604.465	1.280.806.852	1.803.500.040
TỔNG CỘNG	4.402.504.840	6.223.842.938	6.188.087.324	49.073.551.748

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	18.865.788.790	9.572.887.279	50.443.069.509	32.018.291.420
Chi phí đồ dùng văn phòng	250.991.402	190.166.073	862.463.451	764.600.371
Chi phí khấu hao TSCĐ	487.097.034	444.368.854	1.927.884.101	1.883.203.658
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.998.872.997	3.646.189.050	71.136.297.518	26.120.317.049
Dự phòng phải thu khó đòi	-	1.610.000.000	-	1.610.000.000
Chi phí khác	620.710.305	547.173.170	3.411.866.647	1.885.464.404
TỔNG CỘNG	32.223.460.528	16.010.784.426	127.781.581.226	64.281.876.902

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	-	-	-	397.929.593.006
Thu nhập khác	538.377	(89.890.145)	41.429.156	227.491.346
TỔNG CỘNG	538.377	(89.890.145)	41.429.156	398.157.084.352

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Các khoản phạt	3.588.928.767	463.554.559	4.091.852.761	8.703.157.693
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	-	265.308.827	560.961.916	1.157.470.066
Chi phí khác	1.979.932.082	253.291.459	2.385.754.760	568.076.352
TỔNG CỘNG	5.568.860.849	982.154.845	7.038.569.437	10.428.704.111

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

9,1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.368.626.946	146.902.396.947
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	831.251.009
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại	<u>3.266.776.879</u>	<u>(11.358.845.388)</u>
TỔNG CỘNG	<u>33.635.403.825</u>	<u>136.374.802.568</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>365.872.340.727</u>	<u>702.176.717.240</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	73.174.468.145	140.435.343.448
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	2.155.716.148	5.735.453.365
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	831.251.009
Lỗ thuế trong năm chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	967.898.370	61.425.045
(Lãi) lỗ từ công ty liên kết	(10.649.441.340)	150.000
Lãi đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh	(32.017.200.897)	-
Điều chỉnh hợp nhất	3.963.399	(7.510.497.892)
Lỗ thuế chuyển sang năm nay	-	(3.178.322.407)
Chi phí thuế TNDN	<u>33.635.403.825</u>	<u>136.374.802.568</u>

9,2 Thuế TNDN hiện hành

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

9,3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động 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>
Chi phí bán hàng chưa được tính vào chi phí tính thuế	13.958.870.717	-	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>8.092.068.509</u>	<u>11.358.845.388</u>	<u>(3.266.776.879)</u>	<u>11.358.845.388</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>22.050.939.226</u>	<u>11.358.845.388</u>		
Chênh lệch đánh giá lại hàng tồn kho từ hợp nhất kinh doanh	<u>102.016.704.490</u>	-		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>102.016.704.490</u>	-		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			<u>(3.266.776.879)</u>	<u>11.358.845.388</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

VII. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty và các công ty con với bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Hoosiers	Cổ đông	Trả gốc vay	186.056.000.000	-
		Lãi vay	8.280.715.066	9.975.148.912
		Góp vốn	-	9.600.000.000
		Vay	-	183.920.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	10.973.000.000	65.932.500.000
		Đặt cọc	-	130.000.000.000
An Gia Phú Thịnh	Công ty liên kết (Giai đoạn trước khi là công ty con)	Vay	334.939.291.717	130.216.957.397
		Trả gốc vay	216.815.645.679	106.600.000.000
		Doanh thu môi giới và tư vấn	20.397.112.907	64.683.200.660
		Lãi vay	20.173.788.794	2.499.882.514
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	3.590.132.141	-
		Chuyển nợ vay thành vốn góp	-	93.420.000.000
		Góp vốn	-	48.000.000.000
		Trả gốc vay	-	38.709.000.000
		Lãi vay	-	5.153.906.803
Hoàng Ân	Công ty liên kết	Cho vay	485.540.200.000	-
		Mua CPUĐHL	62.099.800.000	-
		Thu tiền cho vay	444.640.000.000	-
		Góp vốn	900.200.000	-
		Lãi cho vay	9.847.881.095	-
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho vay	97.540.000.000	-
		Lãi cho vay	4.435.850.959	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đặng Dương ("Đặng Dương")	Công ty liên kết	Vay	79.500.000.000	-
		Trả gốc vay	79.500.000.000	-
		Thu gốc cho vay	102.532.589.000	-
		Cho vay	52.000.000.000	-
		Lãi cho vay	463.383.207	-
Gia Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Doanh thu bán BĐS	61.630.130.139	-
Thịnh Phát	Bên liên quan	Vay	5.000.000.000	-
		Trả gốc vay	5.000.000.000	-
Tán Lộc	Bên liên quan	Cho vay	240.000.000.000	-
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	180.000.000.000	-
		Thu gốc cho vay	180.000.000.000	-
		Mua CPUĐHL	118.000.000.000	-
		Mượn tiền	60.000.000.000	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	168.815.800.000	-
		Thu gốc cho vay	152.615.800.000	-
		Mua CPUĐHL	69.099.800.000	-
		Lãi cho vay	3.062.457.123	-
Phước Lộc	Công ty liên kết	Cho mượn	147.830.000.000	-
		Vay	73.700.000.000	-
		Cho vay	12.739.793.404	-
		Thu gốc cho vay	12.739.793.404	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty và các công ty con với bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	148.029.450.000	-
		Vay	73.000.000.000	-
		Trả gốc vay	73.000.000.000	-
		Lãi cho vay	6.015.937.260	-
		Cho vay	2.860.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vương ("Hưng Vương")	Công ty liên kết	Vay	67.037.650.000	-
		Trả gốc vay	67.037.650.000	-
		Thu gốc cho vay	30.430.000.000	-
		Cho vay	30.000.000.000	-
		Lãi vay	1.148.752.671	-
AGI & DDC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL	46.056.840.000	-
		Thu gốc cho vay	19.290.000.000	-
AGI & GLC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL	45.857.970.000	-
		Thu gốc cho vay	19.290.000.000	-
AGI & HVC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL	35.834.740.000	-
		Thu gốc cho vay	18.775.000.000	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Phí môi giới	20.094.000.813	41.800.243.869
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng mua cổ phần	99.000.000.000	-
		Thu gốc cho vay	15.941.651.007	-
		Cho vay	3.413.007.096	6.016.671.106
		Tạm ứng	4.196.652.086	-
		Cho mượn	-	26.305.641.058
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Cho mượn	2.076.080.000	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch HĐQT	Cho mượn	7.573.772.000	36.695.080.000
		Trả tiền mượn	9.504.886.002	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Bên liên quan	Trả tiền mượn	2.000.000.000	-
		Cho mượn	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Nguyễn Hương Giang	Bên liên quan	Tạm ứng	3.014.800.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Bán căn hộ	-	5.809.938.394
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch HĐQT	Bán căn hộ	-	8.394.067.669
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Bên liên quan	Bán căn hộ	-	368.857.274
Bà Vũ Thị Thơm	Bên liên quan	Bán căn hộ	-	11.562.075.993
An Gia Phú Thịnh	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	8.967.881.873
TỔNG CỘNG			-	35.102.821.203
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Tấn Lộc	Bên liên quan	Cho vay	240.000.000.000	-
Kiến Văn	Bên liên quan		97.540.000.000	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	16.200.000.000	-
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	10.973.000.000	-
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	2.860.000.000	-
An Gia Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	171.500.000	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	1.000.000.000
TỔNG CỘNG			367.744.500.000	1.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn				
AGI & HSR	Công ty liên kết	Cho vay	-	174.250.000.000
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	3.896.000.000
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho vay	-	11.559.728.979
An Gia Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	-	136.500.000
TỔNG CỘNG			-	189.842.228.979
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	130.000.000.000	130.000.000.000
		Lãi cho vay	451.992.822	-
		Cho mượn	-	10.000.000
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ	7.065.120.000	-
Kiến Văn	Bên liên quan	Lãi cho vay	4.435.850.959	-
Tấn Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	789.041.096	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi cho vay	269.958.904	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn	-	16.954.969.283
		Tạm ứng	-	73.800.870
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT	Cho mượn	-	2.000.000.000
		Tạm ứng	-	151.500.002
Bà Nguyễn Hương Giang	Bên liên quan	Cho mượn	-	2.000.000.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Cho mượn	-	1.092.360.000
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Bên liên quan	Cho mượn	-	1.000.000.000
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cho mượn, lãi cho vay	332.861.708	1.458.272.366
TỔNG CỘNG			143.344.825.489	154.740.902.521

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư 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</i>
Phải thu dài hạn khác				
AGI & HSR	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	13.349.279.084
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn	-	60.000.000.000
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Bên liên quan	Cho mượn	-	2.000.000.000
Bà Nguyễn Hương Giang	Bên liên quan	Cho mượn	-	1.700.000.000
TỔNG CỘNG			-	77.049.279.084
Phải trả người bán ngắn hạn				
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Dịch vụ môi giới và tư vấn	4.281.103.804	1.154.023.071
Chi phí phải trả				
An Gia Phú Thịnh	Công ty liên kết	Lãi vay	-	2.440.075.390
Phước Lộc	Công ty liên kết	Lãi vay	507.260.273	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi vay	50.054.796	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Dịch vụ môi giới	-	7.017.708.968
Creed	Cổ đông	Dịch vụ tư vấn	2.824.910.779	-
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	24.457.645.798	4.660.734.247
TỔNG CỘNG			27.839.871.646	14.118.518.605
Phải trả ngắn hạn khác				
An Tường	Bên liên quan	Nhận tiền mượn	60.000.000.000	-
Creed	Cổ đông	Cổ tức	-	231.826.198.627
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Thu hộ	-	85.000.000.000
		Cổ tức	-	326.053.186
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch HĐQT	Thu hộ	-	44.700.000.000
		Chi hộ	-	40.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Bên liên quan	Chi hộ	-	80.000.000
An Gia Phú Thịnh	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc	-	3.414.347.911
TỔNG CỘNG			60.000.000.000	365.386.599.724
Vay ngắn hạn				
An Gia Phú Thịnh	Công ty liên kết	Vay	-	68.616.957.397
Phước Lộc	Công ty liên kết	Vay	73.700.000.000	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Vay	1.500.000.000	-
Hoosiers	Cổ đông	Vay	-	185.920.000.000
TỔNG CỘNG			75.200.000.000	254.536.957.397
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	285.692.100.000	106.904.000.000
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:				
			<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Lương và thưởng			14.702.189.131	11.986.628.830

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

VIII. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê căn hộ cho thuê theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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
Đến 1 năm	1.855.103.824	1.749.440.779
Trên 1 - 5 năm	7.237.050.057	10.317.038.969
Trên 5 năm	<u>3.262.412.262</u>	<u>11.066.884.612</u>
TỔNG CỘNG	<u>12.354.566.143</u>	<u>23.133.364.360</u>

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
 Người lập

Ngày 17 tháng 1 năm 2020



Nguyễn Thành Châu
 Kế Toán Trưởng



Nguyễn Bá Sáng
 Tổng Giám Đốc

C.P * Ltd