

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](http://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 09:00:34

LÊ THÀNH CÔNG

# ANGIA

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 32

# 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 thăm dò dự 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 riêng của Công ty cho Quý IV năm 2019.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đề ngày 17 tháng 1 năm 2020.

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

Thay mặt 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 RIÊNG  
Ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.096.164.366.716</b>	<b>1.191.671.299.740</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	27.737.261.484	69.652.802.932
1.	Tiền	111		27.737.261.484	39.347.802.932
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	30.305.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		138.617.539.043	220.920.616.345
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	IV. 2	-	40.000.000.000
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 3,1	138.617.539.043	180.920.616.345
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		903.735.281.472	794.268.736.928
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 4	116.976.048.338	26.099.290.713
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 5	16.421.254.634	28.677.278.490
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 6	520.669.032.877	569.742.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 7	251.278.945.623	171.360.167.725
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 7	(1.610.000.000)	(1.610.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	IV. 8	12.239.667.592	80.098.871.171
1.	Hàng tồn kho	141		12.239.667.592	80.098.871.171
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		13.834.617.125	26.730.272.364
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 9	13.834.617.125	12.222.120.310
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	14.508.152.054
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>808.390.059.260</b>	<b>480.801.222.719</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		199.573.751.181	269.015.192.783
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 6	174.250.000.000	189.842.228.979
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 7	25.323.751.181	79.172.963.804
II.	Tài sản cố định	220		10.966.479.588	6.913.836.225
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 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	IV. 10	241.666.669	109.987.512
	Nguyên giá	228		1.183.950.000	883.950.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(942.283.331)	(773.962.488)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 10	54.120.321.547	54.577.664.376
	Nguyên giá	231		55.450.960.325	55.065.726.147
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.330.638.778)	(488.061.771)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	5.800.192.246
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	5.800.192.246
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		531.982.850.000	130.747.750.000
1.	Đầu tư vào công ty con	251	IV. 11	22.244.350.000	748.500.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 11	3.150.850.000	750.750.000
3.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 11	247.638.500.000	129.248.500.000
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 3,2	258.949.150.000	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		11.746.656.944	13.746.587.089
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 9	11.746.656.944	13.746.587.089
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.904.554.425.976</b>	<b>1.672.472.522.459</b>

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

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>786.858.983.098</b>	<b>896.069.831.095</b>
I.	Nợ ngắn hạn	310		667.032.825.407	777.354.214.197
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 12	94.052.773.316	261.783.291.916
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV. 13	130.000.000.000	133.551.668.672
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 14	27.759.279.580	6.559.397.484
4.	Phải trả người lao động	314		-	15.400.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 15	82.037.350.174	67.653.952.316
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		647.727.273	-
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 16	61.031.339.881	52.414.746.412
8.	Vay ngắn hạn	320	IV. 17	271.504.355.183	255.375.757.397
II.	Nợ dài hạn	330		119.826.157.691	118.715.616.898
1.	Phải trả dài hạn khác	337		545.309.885	-
2.	Vay dài hạn	338	IV. 17	110.263.550.000	107.143.400.000
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 18	9.017.297.806	11.572.216.898
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.117.695.442.878</b>	<b>776.402.691.364</b>
I.	Vốn chủ sở hữu	410	IV. 19	1.117.695.442.878	776.402.691.364
1.	Vốn cổ phần	411		750.000.000.000	450.000.000.000
	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	411a		750.000.000.000	450.000.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.620.018.200	71.420.018.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		188.075.424.678	254.982.673.164
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		23.182.673.164	15.069.293.596
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		164.892.751.514	239.913.379.568
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.904.554.425.976</b>	<b>1.672.472.522.459</b>

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

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
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
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	135.742.879.082	45.092.381.837	399.523.068.129	171.840.453.820
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(35.845.488.566)	(51.762.698.739)	(133.172.464.342)	(145.533.439.520)
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		99.897.390.516	(6.670.316.902)	266.350.603.787	26.307.014.300
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	77.457.447	143.312.605.498	104.430.296.934	283.120.741.936
5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	22 23	V. 4	(5.602.862.386) (5.825.171.444)	(13.800.638.736) (9.500.809.510)	(40.930.200.538) (39.746.152.429)	(27.256.858.773) (20.446.021.581)
6. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(384.457.726)	(587.464.925)	(2.153.262.180)	(2.136.202.195)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(32.137.915.783)	(15.349.830.292)	(127.425.348.157)	(62.208.586.065)
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		61.849.612.068	106.904.354.643	200.272.089.846	217.826.109.203
9. Thu nhập khác	31	V. 7	4	16.737	24.139.444	45.895.413.055
10. Chi phí khác	32	V. 8	(3.592.328.782)	(660.388.559)	(5.034.850.830)	(1.830.596.341)
11. (Lỗ) lợi nhuận khác	40		(3.592.328.778)	(660.371.822)	(5.010.711.386)	44.064.816.714
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		58.257.283.290	106.243.982.821	195.261.378.460	261.890.925.917
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	(13.919.162.627)	(2.273.309.230)	(30.368.676.946)	(7.023.309.230)
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		44.338.120.663	103.970.673.591	164.892.701.514	254.867.616.687



*Handwritten signature*

Nguyễn Thành Châu  
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Tổng Giám Đốc

Nguyễn Thị Mỹ Nhung  
Người lập

Ngày 17 tháng 1 năm 2020



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

VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		195.261.378.460	261.890.925.917
Khấu hao và hao mòn	2		2.807.044.455	2.317.838.387
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	3		(2.554.919.092)	10.083.171.452
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục liên tệ có gốc ngoại tệ	4		(59.780.981)	4.299.823.106
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(103.809.554.037)	(281.618.291.006)
Chi phí lãi vay	6	V.4	39.746.152.429	20.446.021.581
<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>131.390.321.234</b>	<b>17.419.489.437</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		22.459.602.870	(13.973.923.378)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		67.859.203.579	(67.479.807.091)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(161.258.398.045)	211.332.965.325
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		686.046.512	(23.317.546.776)
(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh	13		40.000.000.000	(40.000.000.000)
Tiền lãi vay đã trả	14		(23.568.999.800)	(13.345.211.944)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	IV.14	(11.192.058.221)	(4.035.820.102)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>66.375.718.129</b>	<b>66.600.145.471</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(7.523.253.723)	(120.000.000)
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		(1.191.852.509.158)	(915.569.287.451)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.039.871.632.562	196.689.100.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(239.261.292.466)	(193.480.300.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	64.979.250.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		94.492.907.168	269.610.259.158
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(303.999.788.344)</b>	<b>(577.709.160.111)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		176.400.000.000	240.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	IV.17	1.094.797.843.465	667.526.957.397
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	IV.17	(1.075.489.295.679)	(536.966.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	40		195.708.547.786	370.560.157.397
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(41.915.522.429)	(140.548.857.243)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		69.652.802.932	210.201.483.281
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(19.019)	176.894
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		27.737.261.484	69.652.802.932



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

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

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

**II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty 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)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 quý, 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 riêng.

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

#### 4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng khi phát sinh.

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

**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 không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

**10. Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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 riêng 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 đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**12. Các khoản dự phòng**

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

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

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

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

**13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**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. Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ 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.

*Cổ tức*

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

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

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

**17. Các bên liên quan**

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



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

**IV. 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	98.885.409	433.248.614
Tiền gửi ngân hàng	27.638.376.075	38.914.554.318
Các khoản tương đương tiền	-	30.305.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.737.261.484</b>	<b>69.652.802.932</b>

**2. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu kinh doanh		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (*)	-	30.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Yamagata (**)	-	10.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>40.000.000.000</b>

(\*) 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.

(\*\*) 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)	138.617.539.043	180.920.616.345
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 3.2)	258.949.150.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>397.566.689.043</b>	<b>180.920.616.345</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.894.915</b>	<b>258.949.150.000</b>

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

3. ĐÀU 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 NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Phải thu từ khách hàng</b>	<b>116.976.048.338</b>	<b>17.131.408.840</b>
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	80.137.900.566	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng	20.535.019.910	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	15.821.600.950	17.131.408.840
Khách hàng khác	481.526.912	-
<b>Phải thu từ bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>8.967.881.873</b>
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("An Gia Phú Thịnh")	-	8.967.881.873
<b>TÓNG CỘNG</b>	<b>116.976.048.338</b>	<b>26.099.290.713</b>

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Trả trước nhà cung cấp</b>	<b>16.421.254.634</b>	<b>28.677.278.490</b>
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	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Quảng cáo Redder	-	6.003.956.859
Công ty Cổ phần Quảng cáo Redder Asia	-	4.955.254.878
Các nhà cung cấp khác	137.343.464	1.434.155.583
<b>TÓNG CỘNG</b>	<b>16.421.254.634</b>	<b>28.677.278.490</b>

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho vay bên liên quan	520.669.032.877	569.742.000.000
Cho vay bên khác	411.444.500.000	1.000.000.000
	109.224.532.877	568.742.000.000
<b>Dài hạn</b>		
Cho vay bên liên quan	174.250.000.000	189.842.228.979
	174.250.000.000	189.842.228.979
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>694.919.032.877</b>	<b>759.584.228.979</b>

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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>520.669.032.877</b>		
Cho vay bên liên quan	411.444.500.000		
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
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	23.400.000.000	12	Ngày 11/10/2020
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	20.300.000.000	10	Ngày 15/5/2020
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 Hưng 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
<b>Dài hạn - Bên liên quan</b>	<b>174.250.000.000</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	174.250.000.000	5	Ngày 16/6/2022
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>694.919.032.877</b>		

(\*) 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 RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>251.278.945.623</b>	<b>171.360.167.725</b>
Tạm ứng đầu tư (*)	226.975.342.466	130.000.000.000
AGI & ACT	130.000.000.000	130.000.000.000
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 Thương mại Địa ốc Nam Hoàn Cầu	27.000.000.000	-
Khác	12.975.342.466	-
Phải thu tiền lãi	11.594.008.593	11.577.187.185
Cho mượn và chi hộ	9.156.820.000	22.058.708.410
Đặt cọc	2.345.450.000	2.360.000.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	800.121.677	3.769.870.155
Các khoản phải thu khác	407.202.887	1.594.401.975
<b>Dài hạn</b>	<b>25.323.751.181</b>	<b>79.172.963.804</b>
Phải thu tiền lãi	23.210.066.461	13.349.279.084
Đặt cọc	2.113.684.720	2.123.684.720
Cho mượn	-	63.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>276.602.696.804</b>	<b>250.533.131.529</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.610.000.000)	(1.610.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>274.992.696.804</b>	<b>248.923.131.529</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	108.467.910.880	19.422.022.290
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i>	144.954.381.862	154.061.830.155
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan</i>	23.180.404.062	77.049.279.084

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

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí dịch vụ dở dang	9.932.027.973	774.283.187
Hàng hóa bất động sản	1.813.061.597	78.845.302.997
Dự án An Gia Riverside	1.813.061.597	12.934.060.236
Dự án An Gia Skyline	-	65.911.242.761
Hàng hóa	494.578.022	479.284.987
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.239.667.592</b>	<b>80.098.871.171</b>

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13.834.617.125</b>	<b>12.222.120.310</b>
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	13.524.485.456	11.852.529.303
Chi phí khác	310.131.669	369.591.007
<b>Dài hạn</b>	<b>11.746.656.944</b>	<b>13.746.587.089</b>
Chi phí thuê văn phòng	7.588.843.335	12.987.678.105
Chi phí phát triển thương hiệu	1.970.230.577	278.763.891
Công cụ dụng cụ	516.219.330	292.577.915
Chi phí khác	1.671.363.702	187.567.178
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.556.356.983</b>	<b>25.968.707.399</b>

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

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
<b>Nguyên giá</b>					
Tại 31/12/2018	11.400.527.273	830.079.500	883.950.000	55.065.726.147	68.180.282.920
Tăng trong kỳ	6.313.800.000	237.000.000	300.000.000	385.234.178	7.236.034.178
Thanh lý	(1.517.436.364)	-	-	-	(1.517.436.364)
Tại 31/12/2019	<u>16.196.890.909</u>	<u>1.067.079.500</u>	<u>1.183.950.000</u>	<u>55.450.960.325</u>	<u>73.898.880.734</u>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại 31/12/2018	4.693.784.742	732.973.318	773.962.488	488.061.771	6.688.782.319
Trích khấu hao	1.690.004.555	106.142.050	168.320.843	842.577.007	2.807.044.455
Thanh lý	(683.747.175)	-	-	-	(683.747.175)
Tại 31/12/2019	<u>5.700.042.122</u>	<u>839.115.368</u>	<u>942.283.331</u>	<u>1.330.638.778</u>	<u>8.812.079.599</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại 31/12/2018	<u>6.706.742.531</u>	<u>97.106.182</u>	<u>109.987.512</u>	<u>54.577.664.376</u>	<u>61.491.500.601</u>
Tại 31/12/2019	<u>10.496.848.787</u>	<u>227.964.132</u>	<u>241.666.669</u>	<u>54.120.321.547</u>	<u>65.086.801.135</u>

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (TM số 11.1)	22.244.350.000	748.500.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 11.2)	3.150.850.000	750.750.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 11.3)	247.638.500.000	129.248.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 3.2)	<u>258.949.150.000</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>531.982.850.000</u></b>	<b><u>130.747.750.000</u></b>

11.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
AGI & HSR (*)	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	751.350.000	-
Địa chỉ Việt	Kinh doanh cho thuê văn phòng	99,98	19.996.000.000	-
CRE & AGI	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	<u>1.497.000.000</u>	<u>748.500.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>22.244.350.000</u></b>	<b><u>748.500.000</u></b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 22.500 cổ phần, tương đương với 30% vốn cổ phần của AGI & HSR thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn với Hoosiers (TM số IV.17).

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

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

11,2 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 gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Gia Khánh	Tư vấn quản lý và đầu tư	45,01	900.200.000	-
Hoàng Ân		45,01	900.200.000	-
AGI & DDC		30,01	450.150.000	-
AGI & GLC		30,01	450.150.000	-
AGI & HVC		30,01	450.150.000	-
AGI & HSR		30,01	-	750.750.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.150.850.000</b>	<b>750.750.000</b>

11,3 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	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	129.248.500.000	129.248.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")	Tư vấn quản lý và đầu tư	19,5	118.390.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>247.638.500.000</b>	<b>129.248.500.000</b>

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 đây 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 phần 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 RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả nhà cung cấp</b>	<b>89.771.669.512</b>	<b>113.748.351.282</b>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	<i>86.000.000.000</i>	<i>111.549.537.641</i>
<i>Nhà cung cấp khác</i>	<i>3.771.669.512</i>	<i>2.198.813.641</i>
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>4.281.103.804</b>	<b>148.034.940.634</b>
<i>Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận</i>	<i>-</i>	<i>146.880.917.563</i>
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng</i>	<i>4.281.103.804</i>	<i>1.154.023.071</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.052.773.316</b>	<b>261.783.291.916</b>

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	-	3.551.668.672
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>133.551.668.672</b>

(\*) 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 đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.192.058.221	30.368.626.946	(11.192.058.221)	25.368.626.946
Thuế thu nhập cá nhân	367.339.263	8.065.211.230	(7.132.563.473)	1.299.987.020
Thuế giá trị gia tăng	-	17.155.358.063	(17.051.637.200)	103.720.863
Các thuế khác	-	1.557.410.759	(570.466.008)	986.944.751
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.559.397.484</b>	<b>57.146.606.998</b>	<b>(35.946.724.902)</b>	<b>27.759.279.580</b>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	29.260.746.522	29.260.746.522
Chi phí lãi vay	23.277.962.266	7.100.809.637
Chi phí thưởng cho nhân viên	11.892.246.972	8.000.000.000
Chi phí quảng cáo	9.798.826.777	-
Phải trả cho phí môi giới	51.655.207	14.199.831.441
Lãi phạt chậm thanh toán	-	3.972.138.800
Các khoản phải trả khác	7.755.912.430	5.120.425.916
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.037.350.174</b>	<b>67.653.952.316</b>

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

**16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Tiền mượn	60.000.000.000	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng bán hàng	30.000.000	951.983.225
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	-	4.061.774.451
Tiền nhận ứng trước bán trái phiếu	-	35.000.000.000
Thu hộ phí bảo trì các dự án	-	11.579.028.235
Các khoản phải trả khác	1.001.339.881	821.960.501
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.031.339.881</b>	<b>52.414.746.412</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	1.031.339.881	46.037.737.157
<i>Phải trả bên liên quan</i>	60.000.000.000	6.377.009.255

**17. VAY**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>271.504.355.183</b>	<b>255.375.757.397</b>
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 17.1)	261.940.603.435	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)	1.199.200.000	838.800.000
<b>Dài hạn</b>	<b>110.263.550.000</b>	<b>107.143.400.000</b>
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 17.3)	106.844.200.000	106.904.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 17.4)	3.419.350.000	239.400.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>381.767.905.183</b>	<b>362.519.157.397</b>

*Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:*

	Năm nay	VND Năm trước
Ngày 1 tháng 1	362.519.157.397	318.619.000.000
Vay trong kỳ	1.094.797.843.465	667.526.957.397
Trả nợ gốc vay	(1.075.489.295.679)	(536.966.800.000)
Chuyển đổi sang vốn cổ phần	-	(93.420.000.000)
(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(59.800.000)	4.300.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi gốc vay	-	2.460.000.000
Ngày 31 tháng 12	<b>381.767.905.183</b>	<b>362.519.157.397</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
An Gia Phú Thịnh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc Gia Khánh	186.740.603.435 73.700.000.000 1.500.000.000	11 10 6	Từ ngày 10/4/2020 đến ngày 4/6/2020 Từ ngày 14/11/2020 đến ngày 31/12/2020 Ngày 12/6/2020
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>261.940.603.435</u></b>		

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 (*)	<u>106.844.200.000</u>	5	Ngày 5/6/2022

(\*) 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 mua phương tiện vận tải như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam	4.379.150.000	7,9 ~ 8,25	Từ ngày 5/1/2020 đến ngày 19/12/2024
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	<u>239.400.000</u>	10,5	Từ ngày 25/1/2020 đến ngày 27/6/2020
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.618.550.000</u></b>		
Trong đó			
Vay dài hạn đến hạn trả	1.199.200.000		
Vay dài hạn	3.419.350.000		

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 RIÊNG (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	VND
<b>Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	105.263.160.000	40.236.858.200	42.615.056.477	188.115.074.677
Phát hành cổ phần cho khoản vay chuyển đổi	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	-	254.867.616.687	240.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	254.867.616.687	254.867.616.687
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	450.000.000.000	71.420.018.200	254.982.673.164	776.402.691.364
<b>Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	450.000.000.000	71.420.018.200	254.982.673.164	776.402.691.364
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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	164.892.751.514	164.892.751.514
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	750.000.000.000	179.620.018.200	188.075.424.678	1.117.695.442.878

(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 thường 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.

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

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**19,2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
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	<u>50.000.000.000</u>	<u>-</u>
Vốn góp cuối kỳ	<u>750.000.000.000</u>	<u>450.000.000.000</u>

**19,3 Cổ phiếu phổ thông**

	<u>Số lượng cổ phần</u>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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

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

**V. 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**

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán căn hộ	20.577.154.800	9.338.285.695	99.876.633.057	34.390.938.142
Doanh thu dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	114.206.986.960	33.200.946.014	296.659.215.840	129.689.057.127
Doanh thu dịch vụ khác	958.737.322	2.553.150.128	2.987.219.232	7.760.458.551
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>135.742.879.082</b>	<b>45.092.381.837</b>	<b>399.523.068.129</b>	<b>171.840.453.820</b>

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

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	17.203.886.895	18.515.234.824	77.219.561.332	37.274.094.388
Giá vốn dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	18.158.788.741	29.937.853.331	53.001.177.517	104.036.565.212
Giá vốn dịch vụ khác	482.812.930	3.309.610.584	2.951.725.493	4.222.779.920
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.845.488.566</b>	<b>51.762.698.739</b>	<b>133.172.464.342</b>	<b>145.533.439.520</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Cổ tức	-	118.700.540.141	54.078.874.461	251.335.518.230
Lãi tiền gửi, cho vay	302.676.466	24.612.065.357	50.291.641.492	31.440.242.842
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	(358.819.019)	-	59.780.981	343.980.865
Khác	133.600.000	-	-	999.999
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.457.447</b>	<b>143.312.605.498</b>	<b>104.430.296.934</b>	<b>283.120.741.936</b>

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	5.825.171.444	9.500.809.510	39.746.152.429	20.446.021.581
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	(358.809.058)	4.299.829.226	136.000.000	6.810.823.106
Chi phí khác	136.500.000	-	1.048.048.109	14.086
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.602.862.386</b>	<b>13.800.638.736</b>	<b>40.930.200.538</b>	<b>27.256.858.773</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
	VND			
Chi phí hoa hồng môi giới	-	587.464.925	872.455.328	2.136.202.195
Chi phí khác	384.457.726	-	1.280.806.852	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>384.457.726</b>	<b>587.464.925</b>	<b>2.153.262.180</b>	<b>2.136.202.195</b>

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
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	1.918.550.777	1.883.203.658
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.030.735.323	3.137.294.986	71.057.048.733	25.011.837.733
Dự phòng phải thu khó đòi	-	1.610.000.000	-	1.610.000.000
Chi phí khác	503.303.234	395.113.100	3.144.215.687	920.652.883
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.137.915.783</b>	<b>15.349.830.292</b>	<b>127.425.348.157</b>	<b>62.208.586.065</b>

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	-	-	-	45.890.000.000
Thu nhập khác	4	16.737	24.139.444	5.413.055
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4</b>	<b>16.737</b>	<b>24.139.444</b>	<b>45.895.413.055</b>

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Chi phí bị phạt và bồi thường	3.592.328.767	266.480.998	4.091.852.761	323.484.882
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	-	356.217.918	560.961.916	1.157.470.066
Chi phí khác	15	37.689.643	382.036.153	349.641.393
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.592.328.782</b>	<b>660.388.559</b>	<b>5.034.850.830</b>	<b>1.830.596.341</b>

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

**9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**9,1 Chi phí thuế TNDN**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.368.626.946	6.192.058.221
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	831.251.009
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.368.626.946</u></b>	<b><u>7.023.309.230</u></b>

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	195.261.378.460	261.890.925.917
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	39.052.275.692	52.378.185.183
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	2.132.126.146	4.080.976.683
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	831.251.009
Cổ tức miễn thuế	<u>(10.815.774.892)</u>	<u>(50.267.103.645)</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>30.368.626.946</u></b>	<b><u>7.023.309.230</u></b>

**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 khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

**VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty 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
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Vay	216.095.000.000	321.790.000.000
		Trả gốc vay	216.095.000.000	333.790.000.000
		Doanh thu bán BĐS	20.577.154.800	-
		Cho vay	17.900.000.000	-
		Thu gốc cho vay	17.900.000.000	-
		Mua BĐS đầu tư	-	116.039.498.701
		CRE & AGI	Công ty con	Vay
		Trả gốc vay	120.000.000.000	20.000.000.000
		Nhận cổ tức	54.078.874.461	251.335.518.230
		Cho vay	20.300.000.000	-
		Thu gốc cho vay	-	61.205.000.000
Hoosiers	Cổ đồng	Trả gốc vay	186.056.000.000	-
		Lãi vay	8.280.715.066	9.975.148.912
		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 con	Vay	334.939.291.717	130.216.957.397
		Trả gốc vay	216.815.645.679	61.600.000.000
		Doanh thu môi giới và tư vấn	40.834.242.556	129.623.049.773
		Lãi vay	20.173.788.794	2.499.882.514
Creed	Cổ đồng	Phí dịch vụ	3.590.132.141	-
		Chuyển nợ vay thành vốn góp	-	93.420.000.000
		Nhận góp vốn	-	48.000.000.000
		Trả gốc vay	-	38.709.000.000
		Lãi vay	-	3.744.473.222
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 Đăng Dương ("Đăng 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	-
Tấn 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	-

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

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty 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
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	-
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 Vượng ("Hưng Vượng")	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	-
Địa chỉ Việt	Công ty con	Cho vay	23.400.000.000	-
		Góp vốn	19.996.000.000	-
		Vay	7.914.520.000	-
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	9.851.124.978	9.038.090.536
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	122.993.429.932
		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	690.422.000
		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 RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

VI. 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
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	8.967.881.873
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Tấn Lộc	Bên liên quan	Cho vay	240.000.000.000	-
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho vay	97.540.000.000	-
Địa chỉ Việt	Công ty con	Cho vay	23.400.000.000	-
CRE & AGI	Công ty con	Cho vay	20.300.000.000	-
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 Vương	Bên liên quan	Cho vay	171.500.000	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>411.444.500.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	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 Vương	Bên liên quan	Cho vay	-	136.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>174.250.000.000</b>	<b>189.842.228.979</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
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 Trường	Bên liên quan	Chỉ hộ	7.065.120.000	-
Kiến Văn	Bên liên quan	Lãi cho vay	4.435.850.959	-
CRE & AGI	Công ty con	Lãi cho vay	1.284.739.726	-
Tấn Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	789.041.096	-
Địa chỉ Việt	Công ty con	Lãi cho vay	237.336.987	-
		Cho mượn	113.500.000	-
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	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>306.841.368</b>	<b>779.200.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>144.954.381.862</b>	<b>154.061.830.155</b>

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

VI. 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>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	23.180.404.062	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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>23.180.404.062</b>	<b>77.049.279.084</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Dịch vụ môi giới và tư vấn	4.281.103.804	1.154.023.071
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Mua căn hộ	-	146.880.917.563
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.281.103.804</b>	<b>148.034.940.634</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	22.613.864.184	2.440.075.390
Creed	Cổ đông	Dịch vụ tư vấn	2.824.910.779	-
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
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	-	4.660.734.247
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>25.996.090.032</b>	<b>14.118.518.605</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
An Tường	Bên liên quan	Nhận tiền mượn	60.000.000.000	-
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Nhận đặt cọc	-	3.414.347.911
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Thu hộ	-	2.962.661.344
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>60.000.000.000</b>	<b>6.377.009.255</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Vay	186.740.603.435	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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>261.940.603.435</b>	<b>254.536.957.397</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	106.844.200.000	106.904.000.000
<b>Các giao dịch với các bên liên quan khác</b>				
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 RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**VII. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết cho thuê hoạt động**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.855.103.824	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>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.354.566.143</u></b>	<b><u>23.133.364.360</u></b>

**VIII. SỰ KIẾN 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 riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Mỹ Nhung  
 Người lập



Nguyễn Thành Châu  
 Kế Toán Trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
 Tổng Giám Đốc



Ngày 17 tháng 1 năm 2020