

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 38

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký 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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDCK do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty 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 ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 23 tháng 3 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 Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61314331/21586028

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") được lập ngày 23 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1



Nguyễn Thùy Trang
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3213-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.096.164.366.716	1.191.671.299.740
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	27.737.261.484	69.652.802.932
111	1. Tiền		27.737.261.484	39.347.802.932
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	30.305.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		138.617.539.043	220.920.616.345
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	40.000.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	138.617.539.043	180.920.616.345
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		903.735.281.472	794.268.736.928
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	116.976.048.338	26.099.290.713
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	16.421.254.634	28.677.278.490
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	520.669.032.877	569.742.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	251.278.945.623	171.360.167.725
137	5. Dự phòng phải thu khó đòi	9	(1.610.000.000)	(1.610.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	12.239.667.592	80.098.871.171
141	1. Hàng tồn kho		12.239.667.592	80.098.871.171
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.834.617.125	26.730.272.364
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	13.834.617.125	12.222.120.310
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	14.508.152.054
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		808.390.059.260	480.801.222.719
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		199.573.751.181	269.015.192.783
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	174.250.000.000	189.842.228.979
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	25.323.751.181	79.172.963.804
220	II. Tài sản cố định		10.966.479.588	6.913.836.225
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	10.724.812.919	6.803.848.713
222	Nguyên giá		17.263.970.409	12.230.606.773
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.539.157.490)	(5.426.758.060)
227	2. Tài sản cố định vô hình		241.666.669	109.987.512
228	Nguyên giá		1.183.950.000	883.950.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(942.283.331)	(773.962.488)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	54.120.321.547	54.577.664.376
231	1. Nguyên giá		55.450.960.325	55.065.726.147
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.330.638.778)	(488.061.771)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	5.800.192.246
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	5.800.192.246
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		531.982.850.000	130.747.750.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	22.244.350.000	748.500.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	3.150.850.000	750.750.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	247.638.500.000	129.248.500.000
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	258.949.150.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		11.746.656.944	13.746.587.089
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	11.746.656.944	13.746.587.089
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.904.554.425.976	1.672.472.522.459

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		786.858.983.098	896.069.831.095
310	I. Nợ ngắn hạn		667.032.825.407	777.354.214.197
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	94.052.773.316	261.783.291.916
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	130.000.000.000	133.551.668.672
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	27.759.279.580	6.559.397.484
314	4. Phải trả người lao động		-	15.400.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	82.037.350.174	67.653.952.316
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		647.727.273	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	61.031.339.881	52.414.746.412
320	8. Vay ngắn hạn	20	271.504.355.183	255.375.757.397
330	II. Nợ dài hạn		119.826.157.691	118.715.616.898
337	1. Phải trả dài hạn khác		545.309.885	-
338	2. Vay dài hạn	20	110.263.550.000	107.143.400.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	9.017.297.806	11.572.216.898
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.117.695.442.878	776.402.691.364
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	1.117.695.442.878	776.402.691.364
411	1. Vốn cổ phần		750.000.000.000	450.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		750.000.000.000	450.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.620.018.200	71.420.018.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		188.075.424.678	254.982.673.164
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		23.182.673.164	15.069.293.596
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		164.892.751.514	239.913.379.568
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.904.554.425.976	1.672.472.522.459

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	399.523.068.129	173.014.107.151
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	(1.173.653.331)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	399.523.068.129	171.840.453.820
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24, 27	(133.172.464.342)	(145.533.439.520)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		266.350.603.787	26.307.014.300
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	104.430.296.934	283.120.741.936
22	7. Chi phí tài chính	25	(40.930.200.538)	(27.256.858.773)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(39.746.152.429)	(20.446.021.581)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(2.153.262.180)	(2.136.202.195)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26, 27	(127.425.348.157)	(62.208.586.065)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		200.272.089.846	217.826.109.203
31	11. Thu nhập khác		24.139.444	45.895.413.055
32	12. Chi phí khác		(5.034.850.830)	(1.830.596.341)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(5.010.711.386)	44.064.816.714
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		195.261.378.460	261.890.925.917
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(30.368.626.946)	(7.023.309.230)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		164.892.751.514	254.867.616.687

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sang
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		195.261.378.460	261.890.925.917
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		2.807.044.455	2.317.838.387
03	(Hoàn nhập) trích lập các khoản dự phòng		(2.554.919.092)	10.083.171.452
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(59.780.981)	4.299.823.106
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(103.809.554.037)	(281.618.291.006)
06	Chi phí lãi vay	25	39.746.152.429	20.446.021.581
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		131.390.321.234	17.419.489.437
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		22.459.602.870	(13.973.923.378)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		67.859.203.579	(67.479.807.091)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(161.258.398.045)	211.332.965.325
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		686.046.512	(23.317.546.776)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		40.000.000.000	(40.000.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(23.568.999.800)	(13.345.211.944)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(11.192.058.221)	(4.035.820.102)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		66.375.718.129	66.600.145.471
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(7.523.253.723)	(120.000.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		272.727.273	181.818.182
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(1.104.711.977.596)	(915.569.287.451)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		952.731.101.000	196.689.100.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(375.195.992.466)	(193.480.300.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		135.934.700.000	64.979.250.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		94.492.907.168	269.610.259.158
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(303.999.788.344)	(577.709.160.111)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần	22.1	176.400.000.000	240.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		629.579.295.679	667.526.957.397
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(610.270.747.893)	(536.966.800.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		195.708.547.786	370.560.157.397
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(41.915.522.429)	(140.548.857.243)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		69.652.802.932	210.201.483.281
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(19.019)	176.894
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	27.737.261.484	69.652.802.932

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký 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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDCK do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 184 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 135).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 14.1 của 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 Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đề ngày 23 tháng 3 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 Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Chi phí dịch vụ dở dang | - | chi phí ghi nhận theo thực tế phát sinh |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản. Căn hộ cho thuê được khấu hao 40 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và 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;
- Chi phí phát triển thương hiệu; và
- Thuê văn phòng.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành nhà ở được trích lập từ 1% đến 2% giá trị xây dựng công trình.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại 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 đánh giá lại 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.

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ 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.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 năm.

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	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
TỔNG CỘNG	<u>27.737.261.484</u>	<u>69.652.802.932</u>

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngân hàng (TM số 5.1)	138.617.539.043	180.920.616.345
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	258.949.150.000	-
TỔNG CỘNG	<u>397.566.689.043</u>	<u>180.920.616.345</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.1 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 áp dụng cho Công ty.

5.2 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:

Bên phát hành	Số cuối năm		Thời gian mua lại CPUĐHL
	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	Không trễ hơn tháng 8 năm 2024
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	Không trễ hơn tháng 4 năm 2023
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		258.949.150.000	

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPUĐHL được phát hành bởi các công ty phát hành trên như sau:

- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, 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 CPUĐHL 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 có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, 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, 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;
- 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 CPUĐHL 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.2 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 Các công ty phát hành như sau: (tiếp theo)

- 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 CPUĐHL 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 thứ tự cổ phần đang lưu hành của Các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông CPUĐHL 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	11.283.911.170	11.283.911.170
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	5.000.000.000	5.000.000.000
Người bán khác	137.343.464	12.393.367.320
TỔNG CỘNG	<u>16.421.254.634</u>	<u>28.677.278.490</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	520.669.032.877	569.742.000.000
Cho vay bên liên quan (TM số 29)	411.444.500.000	1.000.000.000
Cho vay bên khác	109.224.532.877	568.742.000.000
Dài hạn	174.250.000.000	189.842.228.979
Cho vay bên liên quan (TM số 29)	174.250.000.000	189.842.228.979
TỔNG CỘNG	694.919.032.877	759.584.228.979

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% - 15%, được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	520.669.032.877	
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	Ngày 20 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn ("Kiến Văn")	97.540.000.000	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2020 đến ngày 29 tháng 8 năm 2020
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	23.400.000.000	Ngày 11 tháng 10 năm 2020
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	20.300.000.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2020
Gia Khánh (*)	16.200.000.000	Ngày 14 tháng 10 năm 2020
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	10.973.000.000	Từ ngày 14 tháng 3 năm 2020 đến ngày 26 tháng 4 năm 2020
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	2.860.000.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2020
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng	171.500.000	Ngày 8 tháng 2 năm 2020
Cho vay bên khác	109.224.532.877	
Thiên Ân	56.304.532.877	Từ ngày 19 tháng 3 năm 2020 đến ngày 7 tháng 8 năm 2020
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	46.200.000.000	Ngày 26 tháng 7 năm 2020
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia	6.720.000.000	Từ ngày 4 tháng 11 năm 2020 đến ngày 29 tháng 12 năm 2020
Dài hạn - bên liên quan	174.250.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	174.250.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2022
TỔNG CỘNG	694.919.032.877	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	251.278.945.623	171.360.167.725
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	226.975.342.466	130.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển</i>	<i>130.000.000.000</i>	<i>130.000.000.000</i>
<i>Thịnh Phát ("Thịnh Phát")</i>		
<i>Các công ty khác</i>	<i>96.975.342.466</i>	-
Phải thu tiền lãi	11.594.008.593	11.577.187.185
Các khoản phải thu khác	12.709.594.564	29.782.980.540
Dài hạn	25.323.751.181	79.172.963.804
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
TỔNG CỘNG	276.602.696.804	250.533.131.529
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.610.000.000)	(1.610.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	274.992.696.804	248.923.131.529
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan - ngắn hạn (TM số 29)</i>	<i>145.291.019.371</i>	<i>154.061.830.155</i>
<i>Phải thu bên liên quan - dài hạn (TM số 29)</i>	<i>23.210.066.461</i>	<i>77.049.279.084</i>
<i>Phải thu bên khác</i>	<i>106.491.610.972</i>	<i>17.812.022.290</i>

10. HÀNG TỒN KHO

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	13.834.617.125	12.222.120.310
Chi phí thuê bảng quảng cáo	10.444.485.456	11.852.529.303
Chi phí khác	3.390.131.669	369.591.007
Dài hạn	11.746.656.944	13.746.587.089
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
TỔNG CỘNG	25.581.274.069	25.968.707.399

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	11.400.527.273	830.079.500	-	12.230.606.773
Mua mới trong năm	6.313.800.000	77.000.000	160.000.000	6.550.800.000
Thanh lý	(1.517.436.364)	-	-	(1.517.436.364)
Số cuối năm	16.196.890.909	907.079.500	160.000.000	17.263.970.409
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	743.724.500	-	743.724.500
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(4.693.784.742)	(732.973.318)	-	(5.426.758.060)
Khấu hao trong năm	(1.690.004.547)	(79.475.388)	(26.666.670)	(1.796.146.605)
Thanh lý	683.747.175	-	-	683.747.175
Số cuối năm	(5.700.042.114)	(812.448.706)	(26.666.670)	(6.539.157.490)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	6.706.742.531	97.106.182	-	6.803.848.713
Số cuối năm	10.496.848.795	94.630.794	133.333.330	10.724.812.919
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 20.2)	7.449.545.029	-	-	7.449.545.029



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	34.074.048.203	20.991.677.944	55.065.726.147
Tăng trong năm	220.660.745	164.573.433	385.234.178
Số cuối năm	<u>34.294.708.948</u>	<u>21.156.251.377</u>	<u>55.450.960.325</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(488.061.771)	-	(488.061.771)
Khấu hao trong năm	(842.577.007)	-	(842.577.007)
Số cuối năm	<u>(1.330.638.778)</u>	<u>-</u>	<u>(1.330.638.778)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>33.585.986.432</u>	<u>20.991.677.944</u>	<u>54.577.664.376</u>
Số cuối năm	<u>32.964.070.170</u>	<u>21.156.251.377</u>	<u>54.120.321.547</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.078.390.691	660.132.446
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(842.577.007)	(434.634.729)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 30.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (TM số 14.1)	22.244.350.000	748.500.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 14.2)	3.150.850.000	750.750.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 14.3)	247.638.500.000	129.248.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 5.2)	258.949.150.000	-
TỔNG CỘNG	<u>531.982.850.000</u>	<u>130.747.750.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con (đang hoạt động) như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		
		%	Giá gốc	%	% biểu	Giá gốc
		sở hữu và biểu quyết (%)	đầu tư (VND'000)	sở hữu (%)	quyết (%)	đầu tư (VND'000)
Địa chỉ Việt	Kinh doanh và cho thuê văn phòng	99,98	19.996.000	-	-	-
CRE & AGI	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	1.497.000	49,9	50,0	748.500
AGI & HSR (*)		50,09	751.350	-	-	-
TỔNG CỘNG			22.244.350			748.500

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 22.500 cổ phần, tương đương với 15% 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 - VN1 Limited ("Hoosiers") (TM số 29).

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết (đang hoạt động) như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		%	Giá gốc	%	Giá gốc
		sở hữu và biểu quyết (%)	đầu tư (VND'000)	sở hữu (%)	đầu tư (VND'000)
Hoàng Ân	Tư vấn quản lý và đầu tư	45,01	900.200	-	-
Gia Khánh		45,01	900.200	-	-
AGI & HVC		30,01	450.150	-	-
AGI & DDC		30,01	450.150	-	-
AGI & GLC		30,01	450.150	-	-
AGI & HSR		-	-	50,05	750.750
TỔNG CỘNG			3.150.850		750.750

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			%	Giá gốc	%	Giá gốc
			biểu quyết (%)	đầu tư (VND'000)	biểu quyết (%)	đầu tư (VND'000)
AGI & ACT	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	-	129.248.500	-	129.248.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")			-	118.000.000	-	-
			19,5	390.000	-	-
TỔNG CỘNG				247.638.500		129.248.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(*) Khoản đầu tư vào AGI & ACT và An Tường được thực hiện bằng hình thức CPUĐHL. Các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL này tương đương các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL được trình bày tại TM số 5.2, ngoại trừ các bên không xác định trước thời gian bên phát hành phải mua lại CPUĐHL.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	89.771.669.512	113.748.351.282
<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>
Phải trả bên liên quan (TM số 29)	4.281.103.804	148.034.940.634
TỔNG CỘNG	<u>94.052.773.316</u>	<u>261.783.291.916</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	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
TỔNG CỘNG	<u>6.559.397.484</u>	<u>57.146.606.998</u>	<u>(35.946.724.902)</u>	<u>27.759.279.580</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. 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 môi giới và tư vấn	2.876.565.986	14.199.831.441
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.940.000.000
Các khoản phải trả khác	11.889.828.428	6.152.564.716
TỔNG CỘNG	82.037.350.174	67.653.952.316
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	56.041.260.142	53.535.433.711
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 29)</i>	25.996.090.032	14.118.518.605

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Mượn tiền	60.000.000.000	-
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	1.031.339.881	5.835.718.177
TỔNG CỘNG	61.031.339.881	52.414.746.412
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 29)</i>	60.000.000.000	6.377.009.255
<i>Phải trả bên khác</i>	1.031.339.881	46.037.737.157

20. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	271.504.355.183	255.375.757.397
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 29)	261.940.603.435	254.536.957.397
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 20.1)	8.364.551.748	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 20.2)	1.199.200.000	838.800.000
Dài hạn	110.263.550.000	107.143.400.000
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 29)	106.844.200.000	106.904.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 20.2)	3.419.350.000	239.400.000
TỔNG CỘNG	381.767.905.183	362.519.157.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	362.519.157.397	318.619.000.000
Vay trong năm	1.360.950.013.465	667.526.957.397
Trả nợ gốc vay	(1.341.641.465.679)	(536.966.800.000)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(59.800.000)	4.300.000.000
Chuyển đổi sang vốn cổ phần	-	(93.420.000.000)
Lỗi chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi gốc vay	-	2.460.000.000
Số cuối năm	<u>381.767.905.183</u>	<u>362.519.157.397</u>

20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Khoản vay tín chấp ngắn hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán
	VND	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	<u>8.364.551.748</u>	Ngày 30 tháng 9 năm 2020

20.2 Vay dài hạn ngân hàng

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích mua phương tiện vận tải và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND		
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	4.379.150.000	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2020 đến ngày 20 tháng 12 năm 2024	Phương tiện vận tải
Trong đó:			
Đến hạn trả	959.800.000		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	239.400.000	Từ ngày 27 tháng 1 năm 2020 đến ngày 27 tháng 6 năm 2020	Phương tiện vận tải
Trong đó:			
Đến hạn trả	<u>239.400.000</u>		
TỔNG CỘNG	<u>4.618.550.000</u>		
Trong đó:			
Đến hạn trả	1.199.200.000		
Dài hạn	3.419.350.000		

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
				VND
Năm trước				
Số đầu năm	105.263.160.000	40.236.858.200	42.615.056.477	188.115.074.677
Phát hành cổ phần cho khoản vay chuyển đổi	26.315.790.000	67.104.210.000	-	93.420.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	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 năm	-	-	-	254.867.616.687
Số cuối năm	450.000.000.000	71.420.018.200	254.982.673.164	776.402.691.364
Năm nay				
Số đầu năm	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 phiếu cho nhân viên ("ESOP")	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	231.800.000.000	-	(231.800.000.000)	-
Phát hành cổ phần cho cổ đông chiến lược	50.000.000.000	90.000.000.000	-	140.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	164.892.751.514	164.892.751.514
Số cuối năm	750.000.000.000	179.620.018.200	188.075.424.678	1.117.695.442.878

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang Creed Investment VN-1 Limited ("Creed")	27.000.000	270.000.000	36,00	-	-	-
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	9.082.999	90.829.990	12,11	9.000.000	90.000.000	20,00
	38.917.001	389.170.010	51,89	36.000.000	360.000.000	80,00
TỔNG CỘNG	75.000.000	750.000.000	100	45.000.000	450.000.000	100

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

22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	450.000.000.000	105.263.160.000
Phát hành cổ phần ESOP (i)	18.200.000.000	-
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (ii)	231.800.000.000	-
Phát hành mới (iii)	50.000.000.000	240.000.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	42.500.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	-	35.921.050.000
Phát hành cổ phần cho khoản vay chuyển đổi	-	26.315.790.000
Số cuối năm	750.000.000.000	450.000.000.000
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	42.500.000.000

(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 ghi nhận việc tăng vốn điều lệ lên 468.200.000.000 VND.

(ii) Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, Công ty đã phát hành 23.180.000 cổ phần phổ thông 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 ghi nhận việc tăng vốn điều lệ lên 700.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu (tiếp theo)

(iii) Vào ngày 28 tháng 8 năm 2019, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã chấp thuận và ban hành Nghị quyết số 12/2019/QĐ-AGI-PL về việc phát hành riêng lẻ 5.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông chiến lược với giá phát hành là 28.000 VND/cổ phần. Việc phát hành này đã được hoàn thành vào ngày 25 tháng 9 năm 2019. Vào ngày 26 tháng 9 năm 2019, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 ghi nhận việc tăng vốn điều lệ lên 750.000.000.000 VND.

22.4 Cổ phần phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phần đã duyệt	75.000.000	45.000.000
Cổ phần đã phát hành Cổ phần đã phát hành và được góp vốn đầy đủ Cổ phần phổ thông	75.000.000	45.000.000
Cổ phần đang lưu hành Cổ phần phổ thông	75.000.000	45.000.000

23. DOANH THU

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	399.523.068.129	173.014.107.151
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	162.880.050.934	22.533.619.127
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	133.779.164.906	108.329.091.331
Doanh thu từ bán căn hộ	99.876.633.057	34.390.938.142
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	2.987.219.232	7.760.458.551
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(1.173.653.331)
DOANH THU THUẦN	399.523.068.129	171.840.453.820
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	276.481.540.634	39.871.733.312
Doanh thu đối với bên liên quan	123.041.527.495	131.968.720.508

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức	54.078.874.461	251.335.518.230
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	50.291.641.492	31.440.242.842
Khác	59.780.981	344.980.864
TỔNG CỘNG	104.430.296.934	283.120.741.936

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	77.219.561.332	37.274.094.388
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	26.219.888.910	21.833.101.449
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	26.781.288.611	82.203.463.763
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	2.951.725.489	4.222.779.920
TỔNG CỘNG	<u>133.172.464.342</u>	<u>145.533.439.520</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	39.746.152.429	20.446.021.581
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	136.000.000	6.810.823.106
Chi phí khác	1.048.048.109	14.086
TỔNG CỘNG	<u>40.930.200.538</u>	<u>27.256.858.773</u>

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.057.048.733	25.011.837.733
Chi phí nhân viên	50.443.069.509	32.018.291.420
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.918.550.777	1.883.203.658
Công cụ, dụng cụ	862.463.451	764.600.371
Chi phí khác	3.144.215.687	2.530.652.883
TỔNG CỘNG	<u>127.425.348.157</u>	<u>62.208.586.065</u>

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.710.792.672	109.351.503.691
Giá vốn bán căn hộ	77.219.561.332	37.274.094.388
Chi phí nhân viên	76.662.958.419	53.851.392.869
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.807.044.455	2.317.838.387
Khác	7.350.717.801	7.083.398.445
TỔNG CỘNG	<u>262.751.074.679</u>	<u>209.878.227.780</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	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
TỔNG CỘNG	<u>30.368.626.946</u>	<u>7.023.309.230</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>195.261.378.460</u>	<u>261.890.925.917</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	39.052.275.691	52.378.185.183
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	862.415.892	4.080.976.684
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	831.251.009
Cổ tức không chịu thuế	(10.815.774.892)	(50.267.103.646)
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	1.269.710.255	-
Chi phí thuế TNDN	<u>30.368.626.946</u>	<u>7.023.309.230</u>

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

					VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản An Gia Phú Thuận ("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 căn hộ	20.577.154.800	-	
		Cho vay	17.900.000.000	-	
		Thu gốc cho vay	17.900.000.000	-	
CRE & AGI	Công ty con	Vay	120.000.000.000	20.000.000.000	
		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	-	
		Lãi cho vay	1.284.739.726	2.139.647.575	
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	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	40.834.242.556	129.623.049.773	
		Lãi vay	20.173.788.794	2.499.882.514	
Hoàng Ân	Công ty liên kết	Cho vay	630.540.200.000	-	
		Thu tiền cho vay	444.640.000.000	-	
		Mua CPUĐHL	62.099.800.000	-	
		Lãi cho vay	9.847.881.095	-	
		Góp vốn	900.200.000	-	
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	-	
		Vay	1.500.000.000	-	
		Góp vốn	900.200.000	-	
Gia Linh	Bên liên quan	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	-	
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	-	
		Chi hộ	7.057.120.000	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	102.523.000.000	-	
		Vay	79.500.000.000	-	
		Trả gốc vay	79.500.000.000	-	
		Cho vay	52.000.000.000	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Hoosiers	Cổ đông	Trả gốc vay Lãi vay	186.056.000.000 8.280.715.066	- 9.975.148.912	
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vương ("Hưng Vương")	Bên liên quan	Vay Trả gốc vay Thu gốc cho vay Cho vay	67.037.650.000 67.037.650.000 30.430.000.000 30.000.000.000	- - - -	
Tấn Lộc	Bên liên quan	Cho vay	240.000.000.000	-	
AGI & DDC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL Thu gốc cho vay	46.056.840.000 19.290.000.000	- -	
AGI & GLC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL Thu gốc cho vay	45.857.970.000 19.290.000.000	- -	
AGI & HVC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL Thu gốc cho vay Vay Trả gốc vay	35.834.740.000 18.775.000.000 2.000.000.000 2.000.000.000	- - - -	
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	4.676.094.696	-	
Địa chỉ Việt	Công ty con	Cho vay Góp vốn Vay Trả gốc vay	23.400.000.000 19.996.000.000 7.914.520.000 7.914.520.000	- - - -	
Gia Hưng (đến tháng 5 năm 2019)	Đồng thành viên chủ chốt	Doanh thu bán bất động sản	61.630.130.139	-	
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng ("Nam Hưng")	Đồng thành viên chủ chốt	Phí môi giới	20.094.000.813	41.800.243.869	
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	10.973.000.000	65.932.500.000	
Thịnh Phát	Bên liên quan	Vay Trả gốc vay	5.000.000.000 5.000.000.000	- -	
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	9.851.124.978	9.038.090.536	
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho vay Lãi cho vay	97.540.000.000 4.435.850.959	- -	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Bên liên quan	Vay Trả gốc vay Cho vay Thu gốc cho vay	103.700.000.000 30.000.000.000 12.739.793.404 12.739.793.404	- - - -	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	4.196.652.086	101.685.347.917
		Phí thanh lý hợp đồng	3.592.328.767	-
		Cho vay	3.413.007.096	6.016.671.106
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT	Cho mượn, tạm ứng	7.573.772.000	36.695.080.000

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
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	Bên liên quan	Cho vay	2.860.000.000	-
Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	171.500.000	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	1.000.000.000
			411.444.500.000	1.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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	-
		Lãi cho vay	17.753.425	-
Kiến Văn	Bên liên quan	Lãi cho vay	4.435.850.959	-
		Cho mượn	10.000.000	-
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	-
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	170.378.081	-
Đặng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	100.923.890	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT	Cho mượn, tạm ứng	-	2.151.500.002
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	344.423.481	21.900.330.153
			145.291.019.371	154.061.830.155
Phải thu về cho vay dài hạn				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho vay	-	11.559.728.979
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	3.896.000.000
Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	-	136.500.000
			174.250.000.000	189.842.228.979
Phải thu dài hạn khác				
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	23.180.404.062	13.349.279.084
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	29.662.399	-
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
			23.210.066.461	77.049.279.084
Phải trả người bán ngắn hạn				
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Dịch vụ môi giới	(4.281.103.804)	(1.154.023.071)
Phú Thuận	Công ty con	Mua căn hộ	-	(146.880.917.563)
			(4.281.103.804)	(148.034.940.634)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	(22.613.864.184)	(2.440.075.390)
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	(2.824.910.779)	-
Phước Lộc	Bên liên quan	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)
			(25.996.090.032)	(14.118.518.605)
Phải trả ngắn hạn khác				
An Tường	Bên liên quan	Mượn tiền	(60.000.000.000)	-
Phú Thịnh	Công ty con	Nhận đặt cọc	-	(3.414.347.911)
Phú Thuận	Công ty con	Thu hộ	-	(2.962.661.344)
			(60.000.000.000)	(6.377.009.255)
Vay ngắn hạn				
Phú Thịnh	Công ty con	Vay tín chấp	(186.740.603.435)	(68.616.957.397)
Phước Lộc	Bên liên quan	Vay tín chấp	(73.700.000.000)	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Vay tín chấp	(1.500.000.000)	-
Hoosiers	Cổ đông	Vay tín chấp	-	(185.920.000.000)
			(261.940.603.435)	(254.536.957.397)

Chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Lãi suất %	Mục đích
Phú Thịnh	186.740.603.435	Từ ngày 10 tháng 4 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	Lãi suất thỏa thuận	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Phước Lộc	73.700.000.000	Từ ngày 14 tháng 11 năm 2020 đến ngày 30 tháng 12 năm 2020		
Gia Khánh	1.500.000.000	Ngày 12 tháng 6 năm 2020		
TỔNG CỘNG	261.940.603.435			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	(106.844.200.000)	(106.904.000.000)

Đây là các khoản vay cho mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ		
Hoosiers	106.844.200.000	4.600.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty (TM số 14.1)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị	444.444.448	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	6.389.672.806	5.225.388.520
TỔNG CỘNG	6.834.117.254	5.225.388.520

30. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.048.589.490	1.749.440.779
Trên 1 - 5 năm	6.018.312.536	10.317.038.969
Trên 5 năm	-	11.066.884.612
TỔNG CỘNG	8.066.902.026	23.133.364.360

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có khoản cam kết trị giá 2.498.700.000 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2018: 5.998.800.000 VND) liên quan tới việc góp vốn vào các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2020