

# ANGIA

---

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019**

---

**ANGIA**

AGG

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**NĂM 2019**



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

30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84 28) 3930 3366 Fax: (+84 28) 3930 9595 Website: [www.angia.com.vn](http://www.angia.com.vn)

## MỤC LỤC

PHẦN 1: LỊCH SỬ AN GIA VÀ THÔNG điệp CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	3
HÀNH TRÌNH AN GIA .....	3
1. Thông điệp.....	3
3. Dấu ấn An Gia .....	5
3.1 Thành tựu.....	5
3.2 Giải thưởng.....	6
4. Lịch sử hình thành và phát triển.....	7
PHẦN 2: GIỚI THIỆU .....	8
NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHẦN KHÚC TÂM TRUNG.....	8
1. Tổng quan về An Gia .....	8
2. Giới thiệu Ban điều hành .....	9
2.1 Giới thiệu Hội đồng Quản trị .....	9
2.2 Giới thiệu Ban điều hành .....	11
3. Định hướng chiến lược.....	12
3.1 Cấu trúc đầu tư.....	12
3.2 Chiến lược phát triển .....	13
3.3 Mô hình kinh doanh .....	14
4. Quá trình tăng vốn điều lệ .....	15
5. Các công ty con, công ty liên kết: .....	16
6. Danh mục dự án.....	17
PHẦN 3: BÁO CÁO QUẢN TRỊ.....	22
NHÌN CAO, NGHĨ LỚN VÀ TIẾN XA .....	22
1 Đánh giá và định hướng của Hội đồng Quản trị.....	22
1.1 Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của công ty .....	22
1.2 Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban điều hành .....	23
1.3 Định hướng của Hội đồng Quản trị.....	23
1.4 Báo cáo của Tiểu ban Kiểm toán.....	24
2. Mô hình quản trị .....	26
2.1 Cơ cấu tổ chức .....	26
2.2 Cơ chế hoạt động.....	26
3. Báo cáo quản trị.....	29
3.1 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc và Tiểu ban .....	29
3.2 Các hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm.....	30
4. Quản trị rủi ro.....	32

4.1 Mô hình quản trị rủi ro.....	32
4.2 Quy trình quản trị rủi ro .....	33
4.3 Phân nhóm rủi ro.....	34
<b>PHẦN 4: BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019 &amp; KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020 .....</b>	<b>37</b>
<b>BƯỚC ĐỘT PHÁ CỦA SỨC TRẺ.....</b>	<b>37</b>
1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019.....	37
1.1 Điểm nhấn năm 2019 .....	37
1.2 Kết quả kinh doanh năm 2019.....	37
1.3 Các hoạt động trong năm 2019.....	39
1.4 Tình hình tài sản và nguồn vốn .....	40
1.5 Các hạng mục đầu tư lớn.....	43
1.6 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2019.....	43
1.7 Cơ cấu cổ đông .....	44
2. Chiến lược và kế hoạch kinh doanh năm 2020.....	46
2.1 Định hướng chiến lược năm 2020 .....	46
2.2 Kế hoạch kinh doanh 2020.....	48
<b>PHẦN 5: BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG .....</b>	<b>51</b>
<b>BẢO VỆ TÀI NGUYÊN, KIẾN TẠO TƯƠNG LAI .....</b>	<b>51</b>
1. Đối với môi trường.....	51
2. Đối với người lao động .....	52
2.1 Cơ cấu lao động .....	52
2.2 Chính sách đối với người lao động.....	52
3. Đối với đối tác.....	53
4. Đối với cộng đồng địa phương & cư dân .....	54
<b>PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH .....</b>	<b>55</b>
<b>MINH BẠCH TRONG MỌI HOẠT ĐỘNG.....</b>	<b>55</b>



## PHẦN 1: LỊCH SỬ AN GIA VÀ THÔNG điệp CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## 1. Thông điệp

## HÀNH TRÌNH CỦA AN GIA

## ❖ Hành trình định nghĩa lại phân khúc tầm trung

*Kính thưa quý cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng và đối tác,*

Năm 2019 là cột mốc lịch sử đánh dấu chặng đường 5 năm An Gia chuyển mình từ đơn vị cung cấp dịch vụ bất động sản trở thành nhà phát triển dự án.

Trong suốt 5 năm, chúng tôi tập trung "định nghĩa lại" phân khúc tầm trung với định hướng tạo ra sản phẩm có chất lượng vượt mong đợi và "còn hơn thế nữa", không chỉ làm hài lòng khách hàng mà còn mong muốn mang đến cho họ cảm giác tự hào khi sở hữu căn hộ của An Gia.

Để làm được điều đó, chúng tôi luôn cố gắng học hỏi những cái mới, cái hay của những người đi trước. Chúng tôi luôn lắng nghe ý kiến đóng góp, liên tục cải tiến chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Chỉ cần đặt mình vào vị trí của khách hàng, đôi khi, một thay đổi nhỏ cũng có thể tạo nên những điều thực sự khác biệt.

Cách làm này đã giúp các sản phẩm sau của An Gia luôn tốt hơn sản phẩm trước, được thị trường đón nhận, nhiều dự án đạt tỷ lệ hấp thụ trên 80% chỉ trong 3 tháng. Tôi cho rằng niềm tin của khách hàng đối với uy tín An Gia chính là chìa khóa, khi có được sự tin tưởng thì mọi việc đều trở nên dễ dàng.

Trong hành trình của mình, đội ngũ An Gia nhận thức rằng chúng tôi không phải là người nhiều kinh nghiệm nhất và càng không phải là người giỏi nhất. Nhưng chúng tôi có được tài sản quý giá nhất, đó chính là sự chính trực trong mọi hoạt động. Chính nhờ vào giá trị này mà An Gia có được sự đồng hành lâu dài của nhiều đối tác, từ những đơn vị quốc tế như Creed Group, Hoosiers đến những cái tên hàng đầu trong nước như Coteccons Group, Nam Hưng Land, Danh Khôi (DKRS)...

## ❖ Hành trình "better and more" không có điểm kết thúc

*Kính thưa quý vị,*

Việc An Gia niêm yết trên sàn chứng khoán không phải là đích đến cuối cùng mà chỉ là sự khởi đầu. Chúng tôi còn một chặng đường dài để đi và rất nhiều điều cần phải làm để đáp lại niềm tin của đối tác, khách hàng và cổ đông.

Năm 2020 được dự đoán là năm đầy thử thách của cả thị trường bất động sản lẫn chứng khoán. Thực tế là từ khi thành lập đến nay, những cột mốc quan trọng của An Gia luôn ở trong thời điểm môi trường kinh doanh không thuận lợi. Do đó, chúng tôi luôn biết cách và luôn có giải pháp để vượt qua những giai đoạn khó khăn.

*Không chỉ trong năm nay mà trong suốt hành trình, tất cả các nguồn lực của An Gia đều sẽ tập trung mang đến trải nghiệm sống tốt hơn cho khách hàng/cư dân, trải nghiệm hợp tác tốt hơn cho đối tác/nhà đầu tư và trải nghiệm làm việc tốt hơn cho nhân viên. Trong dài hạn, An Gia hướng tới xây dựng những khu phức hợp có quy mô lớn hơn tại các tỉnh lân cận và trở thành nhà phát triển đô thị trong 5 năm tới.*

Trong quá trình thực thi chiến lược, chắc chắn sẽ có những diễn biến không thể lường trước. Đó là lúc An Gia cần phát huy các giá trị cốt lõi của mình: chính trực, tốc độ, cải tiến, đồng đội và trần trờ lực. Vào những giai đoạn khó khăn nhất, những giá trị này đã giúp An Gia tồn tại và phát triển. Trong đó, sự chính trực là giá trị quý giá nhất mà An Gia sẽ kiên định trong mọi hoàn cảnh. Đồng thời, đối với An Gia, mọi vấn đề đều có giải pháp, đó là tinh thần "trần trờ lực" của chúng tôi.

*Thưa quý vị,*

Tôi luôn tin rằng một doanh nghiệp muốn đạt được mục tiêu cần phải có lộ trình, tất cả mọi thứ không thể diễn ra trong một vài ngày, càng không có con đường tắt nào dẫn đến thành công. Chúng ta cần phải dấn thân, kiên trì và vững niềm tin với sứ mệnh mình đã chọn.

Tôi vô cùng trân trọng sự đồng hành, tin tưởng của quý cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác cùng toàn thể nhân viên đã dành cho An Gia trong thời gian vừa qua và trong suốt chặng đường thực hiện mục tiêu trở thành tập đoàn bất động sản Việt Nam danh tiếng toàn cầu.

Tôi chân thành cảm ơn vì chúng ta đã đi cùng nhau trên hành trình này.

**NGUYỄN BÁ SÁNG**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc**

2. Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi

**TẦM NHÌN**

Tập đoàn bất động sản Việt Nam danh tiếng toàn cầu

**SỨ MỆNH**

Mang đến trải nghiệm sống tốt hơn cho khách hàng

**TRIẾT LÝ KINH DOANH**

"Better and more - Luôn vượt mong đợi và hơn thế nữa"

**GIÁ TRỊ CỐT LÕI**



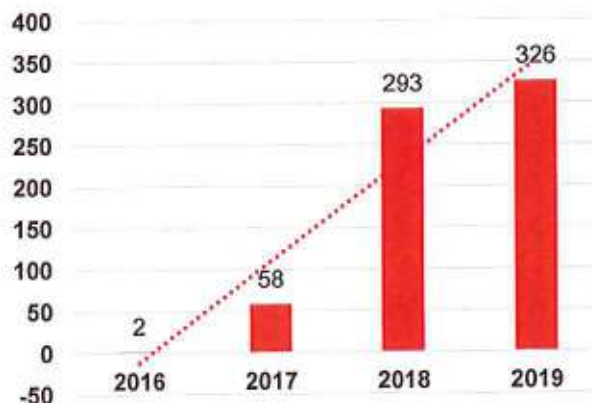
3. Dấu ấn An Gia

3.1 Thành tựu

- **~ 1.000.000\*** diện tích sàn (m2) bàn giao, chuyển nhượng dự án  
*(\*) bao gồm tất cả các dự án tính đến hết năm 2019*
- **90%** IRR trung bình cho vốn góp của AGG
- **80%** tỷ lệ hấp thụ trung bình sau 03 tháng mở bán dự án

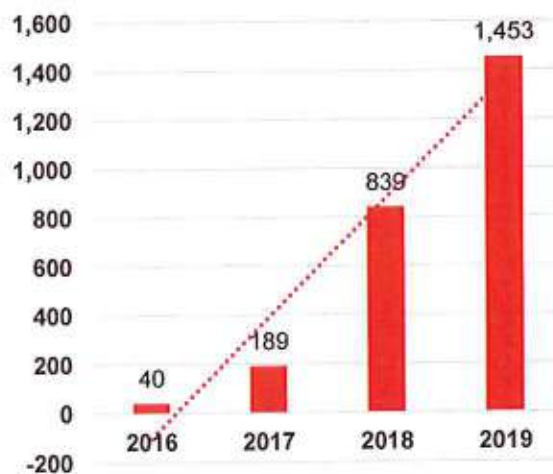
**LỢI NHUẬN SAU THUẾ CÓ ĐỒNG CÔNG TY MẸ**

326 tỷ đồng  
Tăng 12% so với năm 2018  
CAGR 495%



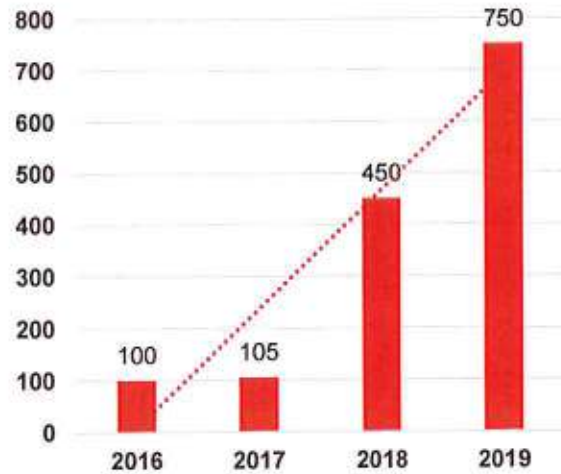
**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

1.453,5 tỷ đồng  
Tăng 73% so với cùng kỳ  
CAGR 229%

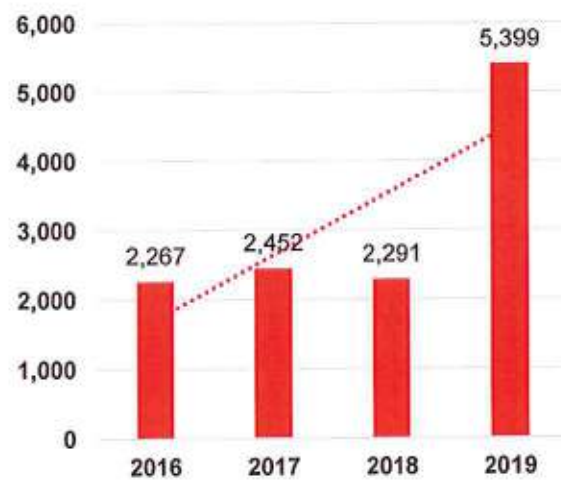




**VỐN ĐIỀU LỆ**  
 750 tỷ đồng  
 Tăng 67% so với cùng kỳ  
 CAGR 96%



**TỔNG TÀI SẢN**  
 5.399 tỷ đồng  
 Tăng 36% so với cùng kỳ  
 CAGR 34%



**3.2 Giải thưởng**

- Top Chủ đầu tư uy tín nhất do Hiệp hội môi giới Việt Nam bình chọn.
- Giải thưởng căn hộ phân khúc trung cấp (Best Mid-end Condo) cho dự án Skyline tại Giải thưởng thường niên Vietnam Property Award năm 2018.
- Giải thưởng căn hộ có thiết kế xuất sắc nhất (Best Condo Architectural Design) cho dự án The Sóng tại Giải thưởng thường niên Vietnam Property Award năm 2019.
- Giải thưởng căn hộ có thiết kế nội thất xuất sắc nhất (Best Condo Interior Design) cho dự án The Sóng tại Giải thưởng thường niên Vietnam Property Award năm 2019.



#### 4. Lịch sử hình thành và phát triển

2006	- An Gia được thành lập, hoạt động trong lĩnh vực tư vấn và dịch vụ bất động sản. - Ông Nguyễn Bá Sáng gia nhập An Gia với vị trí Giám đốc Chi nhánh Quận 1.
2008	- Ông Nguyễn Bá Sáng tiếp nhận điều hành An Gia.
2012	- An Gia hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần, vốn điều lệ: 100 tỷ đồng. - Mảng kinh doanh chính: môi giới, mua sỉ và phân phối bất động sản.
2014	- An Gia chuyển mình sang vai trò nhà phát triển dự án bất động sản. - Ra mắt 2 dự án thuộc phân khúc vừa túi tiền: The Garden và The Star. - Chuyển trụ sở chính về số 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, TP HCM.
2015	- An Gia hợp tác chiến lược với quỹ đầu tư Creed Group (Nhật Bản) có quy mô 5 tỷ USD. Số vốn cam kết đầu tư ban đầu: 200 triệu USD. - Ra mắt Riverside và Skyline (Quận 7), tỷ lệ hấp thụ trên 80% chỉ sau 3 tháng mở bán.
2016	- An Gia hợp tác cùng Phát Đạt và Creed Group để phát triển dự án River City với 4.800 căn hộ. Dự án được chuyển nhượng cho bên thứ ba sau một năm. - Hợp tác chiến lược với Hoosiers (Nhật Bản).
2017	- Ra mắt dự án River Panorama, tổng số 1.006 căn hộ. - Tăng vốn lên 105,2 tỷ đồng.
2018	- Ra mắt dự án Sky89, tổng số 430 căn hộ. - Tăng vốn lên 450 tỷ đồng.
2019	- Ra mắt dự án Signial, tổng số 1.150 căn hộ và dự án The Sóng, tổng số 1.671 căn hộ. - Tăng vốn lên 750 tỷ đồng, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài gần 30%. - Hợp tác chiến lược: Actis, Hyundai E&C và Coteccons.
2020	- Niêm yết 75 triệu cổ phiếu AGG lên HoSE ngày 9/1.
<b>An Gia</b>	- Tập đoàn bất động sản Việt Nam danh tiếng toàn cầu.

*"An Gia phải trở thành đơn vị phát triển dự án vì tôi muốn kiểm soát được tiến độ và chất lượng dự án - hai điều mà khi là một nhà môi giới, tôi không thể."*

**Ông Nguyễn Bá Sáng**, nhân sự kiện An Gia chuyển mình sang vai trò nhà phát triển dự án bất động sản năm 2014

*"An Gia có thiết kế đẹp, tạo sự hài lòng so với các sản phẩm cùng phân khúc và khả năng bán hàng tốt. Đầu tư cho An Gia, họ có thể lớn mạnh hơn nữa trong tương lai."*

**Ông Yamaguchi Masakazu**, đại diện Creed Group

*"Tại bất cứ thị trường nào khi xem xét khả năng hợp tác, chúng tôi đều hướng đến các đối tác có tầm nhìn và có tính cam kết. Với An Gia, chúng tôi tin tưởng rằng với đội ngũ trẻ tuổi và tràn đầy năng lượng, họ sẽ biến tầm nhìn tập đoàn bất động sản Việt Nam danh tiếng toàn cầu trở thành hiện thực."*

**Ông Tetsuya Hirooka**, Tổng giám đốc Hoosiers Holdings

*"Qua quá trình hợp tác với An Gia, chúng tôi ấn tượng bởi cách làm việc rất có trách nhiệm về chi phí, luôn xem khách hàng là trung tâm và khả năng truyền năng lượng, sự sáng tạo tuyệt vời để đem đến những sản phẩm nhà ở chất lượng rất cao mà khách hàng mua nhà có thể tự hào."*

**Ông Brian Chinappi**, Chủ tịch Quỹ đầu tư Bất động sản Châu Á - Quỹ đầu tư Actis (Anh Quốc)

*"Mục tiêu lên sàn của An Gia là huy động vốn để có thể đầu tư nhiều dự án hơn nữa, hướng đến sự minh bạch, phát triển toàn diện và bền vững."*

**Ông Nguyễn Bá Sáng**, nhân sự kiện An Gia chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán Việt Nam

## PHẦN 2: GIỚI THIỆU

## NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÂN KHÚC TẦM TRUNG

## 1. Tổng quan về An Gia

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (An Gia – Mã chứng khoán: AGG) là nhà phát triển bất động sản dẫn đầu trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền và trung cấp với chất lượng xây dựng và thiết kế vượt trội.

Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
Tên viết tắt	An Gia
Mã cổ phiếu	AGG (HoSE)
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0311500196
Vốn điều lệ	750.000.000.000 VND (Bảy trăm năm mươi tỷ đồng)
Trụ sở	Số 30 đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, TP.HCM, Việt Nam
Số điện thoại	(84-28) 3930 3366
Số fax	(84-28) 3930 9595
Website	<a href="http://www.angia.com.vn">www.angia.com.vn</a>
Ngành nghề kinh doanh chính	<b>ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN</b> - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, mã ngành nghề 6810 (theo Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản) - Hoạt động tư vấn quản lý, mã ngành nghề 7020 (trừ tư vấn tài chính kế toán) (CPC: 865)
Địa bàn kinh doanh	Công ty hiện có các dự án bất động sản nhà ở trên địa bàn TP HCM và mở rộng ra các khu vực lân cận như Vũng Tàu, Bình Dương, Long An, Đồng Nai...



## 2. Giới thiệu Ban điều hành

### 2.1 Giới thiệu Hội đồng Quản trị

#### **Ông NGUYỄN BÁ SÁNG**

*Chủ tịch Hội đồng Quản trị*

Ông Nguyễn Bá Sáng lãnh đạo An Gia theo định hướng tất cả nguồn lực đều tập trung vào phát triển sản phẩm và dịch vụ, với mục tiêu không ngừng mang đến trải nghiệm ngày càng tốt hơn cho khách hàng.

Ông tin rằng khách hàng chính là người quyết định quy mô và sự phát triển của công ty. Niềm tin của khách hàng chính là chìa khóa giúp An Gia thực hiện mục tiêu trở thành tập đoàn Bất động sản Việt Nam danh tiếng toàn cầu.

Ông đề cao sự chính trực trong kinh doanh và tinh thần trách nhiệm trong giải quyết vấn đề, coi đây là 2 giá trị lớn nhất trong 5 giá trị cốt lõi quan trọng của An Gia.



#### **Ông NGUYỄN TRUNG TÍN**

*Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị*

Tại An Gia, ông Nguyễn Trung Tín được biết đến là nhà lãnh đạo có tầm nhìn, chú trọng vào hiệu quả công việc. Ông lãnh đạo An Gia theo định hướng lấy con người và sự phát triển của đội ngũ nhân viên làm trọng tâm.

Hiện nay, ông đảm nhận vị trí Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia, đồng thời là Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons và đang nắm giữ trọng trách ở một số doanh nghiệp khác.



#### **Ông MASAKAZU YAMAGUCHI**

*Thành viên Hội đồng Quản trị*

Ông Masakazu Yamaguchi tham gia vào Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia từ năm 2014 với tư cách người đại diện phần vốn góp của quỹ đầu tư uy tín có quy mô 5 tỷ USD đến từ Nhật Bản: Creed Group.

Ông có hơn 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, là người phụ trách đầu tư, huy động vốn của Creed Group tại Việt Nam và Philippines.



**Ông VŨ QUANG THỊNH**

*Thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập  
Trưởng Tiểu ban Chiến lược*

Ông Vũ Quang Thịnh được bầu làm Thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019. Là chuyên gia có uy tín trong lĩnh vực đầu tư, tư vấn chiến lược, tái cấu trúc công ty, ông Thịnh đã đưa ra nhiều ý kiến tham vấn quan trọng cho những quyết định chiến lược của An Gia.

Ông đang là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Dynam với quy mô tài sản được quản lý khoảng gần 200 triệu USD.

**Ông ĐỖ LÊ HÙNG**

*Thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập  
Trưởng Tiểu ban Kiểm toán*

Ông Đỗ Lê Hùng là chuyên gia uy tín trong lĩnh vực quản trị - tổ chức công ty. Với mục tiêu tái cấu trúc theo mô hình quản trị hiện đại, đề cao sự minh bạch, cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia đã bầu ông Hùng làm thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập từ tháng 09/2019.

Ông Hùng hiện còn là thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập của nhiều công ty niêm yết danh tiếng như Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam (Vinamilk), Công ty Cổ phần Dược Hậu Giang...





## 2.2 Giới thiệu Ban điều hành

### **Ông NGUYỄN BÁ SÁNG**

*Tổng giám đốc*

Khởi nghiệp từ năm 2000 với vai trò nhân viên kinh doanh trong công ty dịch vụ bất động sản, ông Sáng có nhiều kinh nghiệm, nhạy bén và thấu hiểu sâu sắc lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Từ năm 2008, ông Sáng đã gây dựng An Gia, khởi đầu là công ty cung cấp dịch vụ bất động sản trở thành nhà phát triển bất động sản dẫn đầu trong phân khúc vừa túi tiền và trung cấp. Với An Gia, ông Sáng muốn "định nghĩa lại" phân khúc căn hộ tầm trung với tinh thần tạo ra dự án có chất lượng, thiết kế và tiện ích vượt mong đợi.



### **Ông NGUYỄN TRUNG TÍN**

*Phó Tổng giám đốc*

Ông Nguyễn Trung Tín có hơn 10 năm kinh nghiệm điều hành phát triển kinh doanh và 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản.

Gia nhập An Gia từ năm 2012, ông Tín đảm nhận vị trí Phó Tổng giám đốc phụ trách các hoạt động đối ngoại, đầu tư và tài chính. Với tính cách điềm đạm và sự nhạy cảm với các con số, đối với ông Tín, các quyết định quan trọng phải được thận trọng đưa ra dựa trên sự nghiên cứu, phân tích thông tin, số liệu nội bộ và thị trường.



### **Ông NGUYỄN THÀNH CHÂU**

*Kế toán trưởng*

Ông Nguyễn Thành Châu là Thạc sĩ Kinh tế với hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán và thuế. Từ tháng 09/2019 đến nay, ông đảm nhận vị trí Kế toán trưởng tại An Gia, chịu trách nhiệm về hoạt động tài chính của doanh nghiệp, thực hiện công việc quản lý kế toán và các hoạt động báo cáo theo quy định đối với công ty niêm yết.

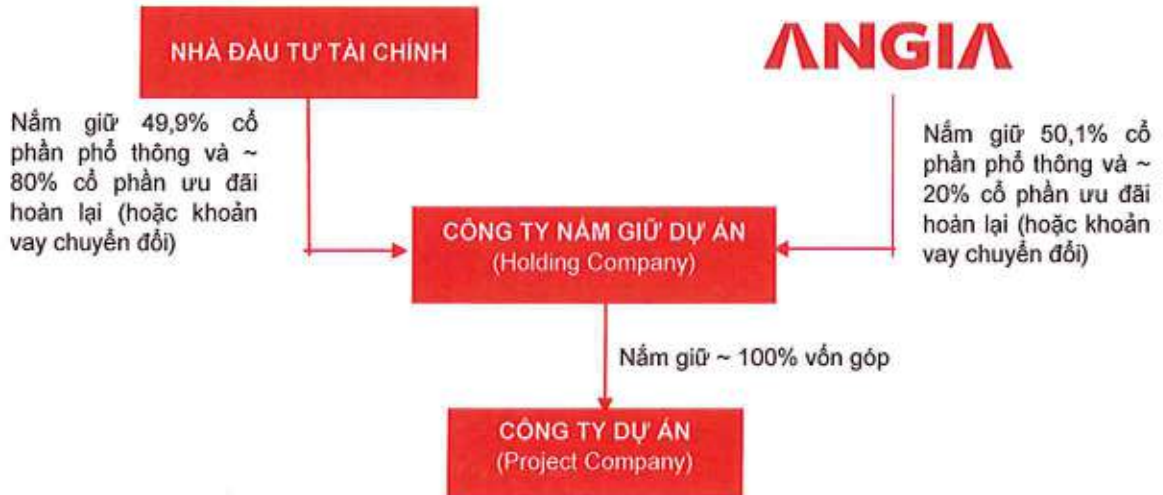
Với kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm của mình, ông Châu được kỳ vọng sẽ góp phần hoàn thiện hệ thống quản lý và cố vấn tài chính giúp An Gia có hoạt động kinh doanh hiệu quả và bền vững.



### 3. Định hướng chiến lược

#### 3.1 Cấu trúc đầu tư

An Gia duy trì mô hình cấu trúc đầu tư đặc thù thông qua hệ thống các công ty nắm giữ dự án (Holding Company) và công ty dự án (Project Company).



Cấu trúc đầu tư của An Gia

Trong hệ thống này, công ty nắm giữ dự án sẽ là những đơn vị đứng tên để nhận chuyển nhượng dự án, nhận chuyển nhượng phần vốn góp (của công ty sở hữu dự án). An Gia và các nhà đầu tư tài chính (co-developer) tài trợ cho các công ty nắm giữ dự án và công ty dự án thông qua việc góp vốn hoặc cung cấp khoản vay.

Với cấu trúc nêu trên, công ty nắm giữ dự án hiện có 2 dạng cổ phần: cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi hoàn lại. Tùy theo cấu trúc đầu tư của mỗi dự án mà An Gia nắm giữ từ 30% đến 51% số lượng cổ phần phổ thông và khoảng 20% cổ phần ưu đãi hoàn lại (hoặc khoản vay chuyển đổi). Các nhà đầu tư tài chính nắm giữ từ 49% đến 70% số lượng cổ phần phổ thông và ~80% cổ phần ưu đãi hoàn lại (hoặc khoản vay chuyển đổi).

Khi có dòng tiền dương (thông thường sau 2 đến 3 năm kể từ khi phát triển dự án), công ty dự án sẽ chia trả cổ tức cho công ty nắm giữ dự án. Lúc này công ty nắm giữ dự án sẽ mua lại số lượng cổ phần ưu đãi (hoặc hoàn trả khoản vay chuyển đổi) của cổ đông và giám đốc điều hành. Như vậy, tại thời điểm này tỷ lệ vốn góp và phân chia lợi nhuận của các bên là: An Gia (khoảng 50,1%) – nhà đầu tư tài chính (khoảng 49,9%). Đồng thời, công ty nắm giữ dự án sẽ trở thành công ty con của An Gia.



### 3.2 Chiến lược phát triển

#### INSIDE – OUT: HOÀN THIỆN NỘI LỰC - CHINH PHỤC THỊ TRƯỜNG

An Gia đề cao 3 trọng tâm trong chiến lược phát triển, bao gồm: (1) Quản trị thận trọng, (2) Tập trung vào đối tượng khách hàng và phân khúc trọng tâm, (3) Nâng cao năng lực phát triển dự án.



Ba trọng tâm trong chiến lược phát triển của An Gia

Chiến lược	Định hướng triển khai
Quản trị thận trọng	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niềm yết công ty trên HoSE, quản trị bền vững theo chuẩn công ty đại chúng, hướng tới các tiêu chuẩn quản trị của OECD, 02/05 thành viên quản trị độc lập.</li> <li>Minh bạch trong mọi hoạt động: pháp lý, bán hàng, vận hành, kiểm toán nội bộ và kiểm toán độc lập.</li> <li>Đa dạng kênh huy động vốn, tối đa hoá dòng tiền, kiểm soát rủi ro.</li> </ul>
Tập trung vào đối tượng khách hàng và phân khúc trọng tâm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Các hoạt động tiếp thị, bán hàng, lập tiến độ thanh toán, định giá... đều xoay quanh khách hàng mục tiêu: tầng lớp trung lưu trong độ tuổi từ 30 - 45.</li> <li>Lấy khách hàng làm trọng tâm: thiết kế tối ưu hoá không gian sống và trải nghiệm khách hàng.</li> <li>Đa dạng hoá sản phẩm: căn hộ, nhà phố, condotel, shophouse...</li> </ul>
Mở rộng quỹ đất và nâng cao năng lực phát triển dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mở rộng quỹ đất sạch tại thị trường Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận.</li> <li>Phát triển dự án: mở rộng quy mô dự án, nâng cao chất lượng sản phẩm (thiết kế, xây dựng), đẩy nhanh tốc độ phát triển: bằng cách đẩy nhanh quy trình pháp lý, thời gian thiết kế, tiến độ thi công và bàn giao...</li> <li>Hoàn thiện chuỗi giá trị nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng.</li> </ul>

3.3 Mô hình kinh doanh

Mô hình kinh doanh của An Gia được cấu trúc để tập trung toàn bộ nguồn lực nhằm phát huy năng lực cốt lõi: phát triển bất động sản nhà ở trong phân khúc trung cấp và vừa túi tiền.



Mô hình kinh doanh

Chuỗi giá trị trong mô hình kinh doanh này bao gồm nhiều khâu phức tạp đòi hỏi sự chuyên nghiệp và tập trung cao độ:

- **Đối với hoạt động M&A dự án**, công ty hướng tới mua lại các dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư. Dù ở mức giá cao nhưng các dự án này có pháp lý minh bạch, thời gian triển khai nhanh, giảm thiểu các rủi ro về dài hạn. Các quỹ đất công ty hướng tới là địa bàn TP HCM (Quận 7, Bình Chánh, Quận 9, Nhà Bè, Bình Tân...) và các địa phương lân cận (Long An, Bình Dương, Đồng Nai...) nhằm phù hợp với phân khúc có thể mạnh. Ngoài yếu tố vị trí và pháp lý, việc đầu tư cũng được cân nhắc kỹ lưỡng thông qua những đánh giá định tính rất cụ thể để đảm bảo tính hiệu quả về mặt tài chính của dự án.
- **Về mặt tài trợ dự án**, An Gia thường triển khai các dự án với sự tham gia của các tổ chức có uy tín như Nhà đầu tư góp vốn (Creed, Hoosiers, Riland...), Tổ chức tín dụng (MBBank, Vietinbank...), Tổ chức tư vấn phát hành trái phiếu (Techcombank Securities, KB Securities, VPBank Securities...). Cấu trúc đầu tư của An Gia đảm bảo cho dự án có nguồn tài chính chắc chắn, ổn định ngay cả trong bối cảnh nguồn tín dụng bất động sản có nhiều khó khăn.
- **Khâu phát triển dự án** của An Gia bao gồm 03 hoạt động chính: *Pháp lý dự án - Thiết kế concept - Định giá sản phẩm*. Do sở hữu quỹ đất có pháp lý minh bạch nên các hoạt động pháp lý của An Gia khá thuận lợi và nhanh chóng. Đội ngũ thiết kế được giao trọng trách đảm bảo tối ưu hóa không gian và trải nghiệm sống cho khách hàng. Khâu định giá sản phẩm được chuẩn hóa trên cơ sở vị trí của dự án, các tiện ích đi kèm, đồng thời nghiên cứu thị trường, đánh giá tiềm lực khách hàng mục tiêu và khảo sát các đơn vị phân phối qua đó mức giá được chào bán sát với thực tế, giá trị sản phẩm và khả năng của nhà đầu tư.
- **Với hoạt động tiếp thị & bán hàng**, An Gia không sở hữu đội ngũ kinh doanh riêng, thay vào đó công ty làm việc chặt chẽ với hệ thống phân phối cấp 1 (Nam Hưng Land, DKRS) và cấp 2 (khoảng





30 công ty, sàn giao dịch). Các đợt mở bán được tổ chức đi kèm với các chiến dịch truyền thông, tập huấn bán hàng, nhà mẫu... bài bản và quy mô. An Gia cũng duy trì mức hoa hồng cao (5 - 6%) cho mọi giới so với mức trung bình của thị trường (3 - 4%).

- **Về triển khai xây dựng, thi công:** công ty lựa chọn những nhà thầu hàng đầu Việt Nam như Coteccons, Ricons, An Phong cho những dự án của mình để đảm bảo tiến độ và chất lượng xây dựng. Đội ngũ giám sát dự án của An Gia làm việc chặt chẽ với các nhà thầu để thường xuyên đánh giá, rút kinh nghiệm, chỉnh sửa các điểm cần hoàn thiện trong quá trình thi công.
- **Về hoạt động bàn giao và sau bán hàng,** các sản phẩm của An Gia luôn được bàn giao đúng thời hạn, thủ tục bàn giao gọn nhẹ, tiết kiệm thời gian cho khách hàng. Công ty cũng đang nghiên cứu để áp dụng công nghệ như chữ ký điện tử, ứng dụng quản lý căn hộ và chăm sóc khách hàng để cập nhật tiến độ dự án, hỗ trợ công tác bàn giao, khảo sát khách hàng... Sau khi bàn giao, định kỳ công ty chủ động tiến hành các đợt kiểm tra công trình để phát hiện các khiếm khuyết và kịp thời bảo dưỡng, duy tu... bảo đảm công trình luôn ở những điều kiện tốt nhất.

#### 4. Quá trình tăng vốn điều lệ

Cùng với sự phát triển của hoạt động kinh doanh, vốn điều lệ của công ty lần lượt thay đổi như sau:

Thời điểm	Giá trị tăng (VND)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (đồng)	Phương thức tăng vốn
18/01/2012	100.000.000.000	100.000.000.000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần.
18/07/2017	5.263.160.000	105.263.160.000	Phát hành riêng lẻ cho Hoosiers VN-1 LTD
11/09/2018	26.315.790.000	131.578.950.000	Phát hành riêng lẻ để hoán đổi khoản vay của Creed Investment
26/10/2018	78.421.050.000	210.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và trả cổ tức bằng cổ phiếu
28/12/2018	240.000.000.000	450.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
21/03/2019	18.200.000.000	468.200.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên
29/03/2019	231.800.000.000	700.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu
26/09/2019	50.000.000.000	750.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho 02 quỹ đầu tư là KIM Vietnam IPO balanced fund, KIM KOIC Vietnam IPO Private Fund

## 5. Các công ty con, công ty liên kết:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ sở hữu	Vốn điều lệ	Ngành nghề Kinh doanh chính	Dự án
<b>CÔNG TY CON</b>					
1	CTCP Tư vấn CRE & AGI	99,80%	1,5 tỷ VND	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	Skyline Riverside
2	CT TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận	99,80%	20 tỷ VND	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Skyline Riverside
3	CTCP An Gia Phú Thịnh	50,09%	350 tỷ VND	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	River Panorama Sky89 Signal
4	CTCP Tư vấn AGI & HSR	50,09%	1,5 tỷ VND	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	River Panorama Sky89 Signal
5	CTCP Phát triển nhà văn phòng Địa chỉ Việt	99,98%	20 tỷ VND	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	The Address
<b>CÔNG TY LIÊN KẾT</b>					
1	CTCP Quản lý và Phát triển Gia Khánh	45,01%	350 tỷ VND	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	Westgate
2	CTCP Tư vấn Hoàng Ân	45,01%	300 tỷ VND	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	The Sóng
3	CTCP Tư vấn AGI & GLC	30,01%	47,3 tỷ VND	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	BC27
4	CTCP Tư vấn AGI & DDC	30,01%	47,5 tỷ VND	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	BC27
5	CTCP Tư vấn AGI & HVC	30,01%	37,3 tỷ VND	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	BC27
<b>CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN</b>					
1	CTCP Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc		280 tỷ VND	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	The Sóng
2	CTCP Bất động sản Gia Linh		352 tỷ VND	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	BC27
3	CTCP Phát triển Bất động sản Đăng Dương		355 tỷ VND	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	BC27
4	CTCP Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng		290 tỷ VND	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	BC27
6	CT TNHH Western City		185,6 tỷ VND	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Westgate



## 6. Danh mục dự án

An Gia phát triển những dự án căn hộ, nhà ở hướng đến trải nghiệm sống tốt hơn cho cư dân, tập trung chủ yếu vào phân khúc vừa túi tiền & trung cấp, với thiết kế, chất lượng và tiện ích vượt trội.

### 6.1 Dự án đã hoàn thành & bàn giao

#### 1. THE GARDEN

**The Garden là dự án định nghĩa lại chuẩn mực căn hộ tại khu vực quận Tân Phú.**

The Garden sở hữu vị trí đắc địa khi tọa lạc ngay tại mặt tiền đường Tân Kỳ, Tân Quý. Từ đây, cư dân có thể kết nối thuận lợi đến Aeon Mall, khu đô thị sinh thái Celadon City, tuyến Metro số 2 Bến Thành - Tham Lương, bệnh viện Thống Nhất, sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất...

Cho đến nay, The Garden vẫn là một dự án nổi bật và sự xuất hiện của dự án vào thời điểm đó, đã tạo nên một chuẩn mực mới về căn hộ trung cấp tại khu vực Tân Phú. The Garden sở hữu hệ thống tiện ích đẳng cấp: sảnh đón mang phong cách resort ngập tràn hơi thở thiên nhiên, không gian vườn cảnh quan rộng rãi trên sân thượng, hồ bơi theo tiêu chuẩn quốc tế...

- Vị trí: 295 Tân Kỳ Tân Quý, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Khu căn hộ đẳng cấp tại Tân Phú
- Thời hạn sở hữu: Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- Thời gian hoàn thành: 2016
- Phân khúc: Vừa túi tiền
- Tổng quy mô dự án: 37.959 m<sup>2</sup>
- Số tầng: 15 tầng
- Tổng số căn hộ: 390
- Tình trạng: Đã bán hết và bàn giao từ năm 2016

#### 2. THE STAR

**Không gian sống chất lượng với căn hộ đa năng, tiện nghi và hiện đại nhất trong phân khúc.**

The Star vào thời điểm ra mắt là thiết kế căn hộ chuẩn 5 sao đầu tiên xuất hiện tại Bình Tân trong phân khúc tầm trung, kiến tạo không gian sống chất lượng và đẳng cấp. The Star mang đến cho cư dân phong cách sống hiện đại với hàng loạt các tiện nghi như: không gian sảnh đón "chuẩn 5 sao", hồ bơi Lap Pool được bao bọc bởi nhiều cây xanh, khu vui chơi dành cho trẻ em...

Tọa lạc ngay trung tâm quận Bình Tân, cư dân The Star dễ dàng tiếp cận đến các tiện ích lân cận như: bệnh viện Triều An, siêu thị Big C, hoặc gần hơn là Aeon Mall, sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất.

- Vị trí: KDC Tân Mai, QL-1A, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Khu căn hộ phức hợp
- Thời hạn sở hữu: Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- Thời gian hoàn thành: 2017
- Phân khúc: Vừa túi tiền
- Tổng quy mô dự án: 35.335 m<sup>2</sup>
- Số tầng: 21 tầng
- Tổng số căn hộ: 480 căn
- Tình trạng: Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017

### 3. RIVERSIDE

**Riverside là khu căn hộ ven sông quận 7 với vị trí vàng, thừa hưởng ngàn tiện ích.**

Riverside có vị trí liền kề Phú Mỹ Hưng, nằm hài hòa trong quần thể đô thị mới hiện đại thuộc trung tâm Quận 7 và hệ thống giao thông đồng bộ để đi về Quận 1 nhanh chóng thuận tiện.

Riverside được bao quanh bởi khúc quanh lớn nhất của sông Sài Gòn, mọi góc nhìn đều hướng ra mặt nước xanh ngắt, khí hậu mát mẻ quanh năm, mang lại không gian sống thoáng đãng và trong lành cho cư dân.

Khu căn hộ cao cấp Riverside hội tụ đầy đủ tiêu chuẩn cho một cuộc sống hiện đại: sảnh đón với thác nước sang trọng chuẩn 5 sao, khu vui chơi trẻ em, hồ bơi tràn bờ view sông... là những tiện ích vượt chuẩn cao cấp chưa từng có ở những dự án khác.

- Vị trí: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Khu căn hộ ven sông quận 7
- Thời hạn sở hữu: Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- Thời gian hoàn thành: 2017
- Phân khúc: Trung cấp
- Tổng quy mô dự án: 26.020 m<sup>2</sup>
- Số tầng: 25 tầng
- Tổng số căn hộ: 246
- Tình trạng: Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017

### 4. SKYLINE

**Căn hộ phân khúc hạng trung tốt nhất năm 2018.**

Skyline là không gian sống đẳng cấp tại Nam Sài Gòn với những tiện ích cao cấp, tầm nhìn hướng ra sông Sài Gòn, tọa lạc ngay trung tâm Quận 7 và liền kề Phú Mỹ Hưng. Từ đây, chủ nhân căn hộ Skyline có thể dễ dàng di chuyển về trung tâm Quận 1, trung tâm đô thị mới Quận 2 thông qua cầu Thủ Thiêm 4, và tận hưởng hàng loạt dịch vụ tiện ích ngay tại Phú Mỹ Hưng.

Skyline được thiết kế tinh tế, tận dụng tất cả các góc nhìn từ căn hộ hướng ra sông Sài Gòn và hồ Sky Pearl. Hệ thống tiện ích tiêu chuẩn 5 sao, nội thất đẳng cấp, Skyline xứng đáng trở thành một trong những khu căn hộ ven sông đỉnh cao và khác biệt nhất tại khu Nam Sài Gòn.

Skyline được vinh danh hạng mục: Dự án phân khúc hạng trung tốt nhất (Best Mid-end Condo Development) tại PropertyGuru Vietnam Property Awards 2018. Đây là giải thưởng danh giá nằm trong hệ thống PropertyGuru Asia Property Awards – Giải thưởng bất động sản lớn nhất và có uy tín hàng đầu Châu Á.

- Vị trí: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Khu căn hộ ven sông quận 7
- Thời hạn sở hữu: Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- Thời gian hoàn thành: 2017
- Phân khúc: Trung cấp
- Tổng quy mô dự án: 49.446 m<sup>2</sup>
- Số tầng: 35 tầng
- Tổng số căn hộ: 471 căn
- Tình trạng: Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017



## 6.2 Dự án đang phát triển

### 5. RIVER PANORAMA - TUYỆT TÁC VEN SÔNG, XANH TRONG TÂM MẮT

**Hiện thực hóa giấc mơ sống trong căn hộ phong cách “resort” đúng nghĩa.**

River Panorama sở hữu vị thế “vàng” ngay tại trung tâm Nam Sài Gòn, tọa lạc tại khu vực Đào Trí – Hoàng Quốc Việt, được dự đoán là cung đường đẹp nhất Sài Gòn trong tương lai. Từ River Panorama chỉ cách 1 bước chân, cư dân dễ dàng kết nối nhanh chóng đến trung tâm khu đô thị Phú Mỹ Hưng, trung tâm quận 1 và khu đô thị mới Thủ Thiêm.

River Panorama sở hữu hệ thống tiện ích tiêu chuẩn nghỉ dưỡng độc đáo và khác biệt: tầng trệt mở toang và siêu sảnh đón phong cách resort rộng hơn 1.000m<sup>2</sup>, hồ bơi thượng đỉnh ở độ cao 120m trên tầng 35, hồ Sky Pearl và công viên kênh đào...

- Vị trí: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7
- Thời hạn sở hữu: Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- Tổng quy mô dự án: 89.660 m<sup>2</sup>
- Số tầng: 35 tầng
- Tổng số căn hộ: 1.006
- Tình trạng: Dự kiến bắt đầu bàn giao từ quý 4/2020

### 6. SKY89 - ĐỊA THẾ VÀNG, NAM SÀI GÒN

**Tận hưởng cuộc sống thượng lưu ở đẳng cấp hoàn toàn mới.**

Sky 89 mang đến trải nghiệm sống thượng lưu đáng tự hào cho mỗi cư dân với cụm tiện ích giải trí & nghỉ dưỡng riêng đẳng cấp, cộng hưởng với quần thể tiện ích toàn khu vực. Địa thế đắt giá trực diện sông Sài Gòn, không gian sống thuận phong thủy và vị trí kết nối thuận tiện đến những khu vực trọng điểm của thành phố, Sky89 trở thành sự lựa chọn không thể bỏ lỡ.

Được ví như trái tim Nam Sài Gòn, cư dân Sky 89 chỉ cách “nửa bước chân” để kết nối với khu đô thị Phú Mỹ Hưng, trung tâm thành phố và khu đô thị mới Thủ Thiêm. Sky 89 thừa hưởng tiện ích từ hàng loạt dự án danh tiếng liền kề, các tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và hệ thống trường học đẳng cấp quốc tế.

- Vị trí: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7
- Thời hạn sở hữu: Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- Tổng quy mô dự án: 43.823 m<sup>2</sup>
- Tổng số căn hộ: 430
- Số tầng: 35
- Tình trạng: Dự kiến bàn giao từ quý 3/2021

### 7. SIGNAL – MORDERN LIVING

**Bất động sản lưu trú thông minh – giải pháp an cư thế hệ mới.**

Signal đáp ứng tốt nhất mọi nhu cầu về làm việc, học tập, nghỉ ngơi thư giãn hay vui chơi giải trí của cư dân. Dự án tích hợp cụm tiện ích đạt chuẩn khách sạn 5 sao như: hồ bơi trên sân thượng, phòng gym và yoga, phòng chiếu phim, phòng hát karaoke, phòng chơi game thực tế ảo, sảnh đón rộng rãi và thoáng mát với đầy đủ khu vực chờ, tiếp khách. Ngoài ra, dự án còn sở hữu hệ thống phòng họp và thư viện, phục vụ cho nhu cầu học tập và làm việc của sinh viên quốc tế, người nước ngoài đang sinh sống và định cư tại khu vực Quận 7.

Sản phẩm hướng đến phân khúc khách hàng thế hệ Millennials, trẻ trung năng động, đang khao khát một không gian sống – làm việc có thể tận hưởng một cuộc sống đầy sôi động màu sắc, vừa yêu thích một nơi



ở gần gũi với thiên nhiên, an lành. Không những thế, Signal còn phù hợp với những gia đình trẻ, với cụm tiện ích nội khu hướng đến những hoạt động dành cho gia đình, công việc và trường học dành cho trẻ nhỏ.

- Vị trí: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Bất động sản lưu trú thông minh
- Thời hạn sở hữu: Đến 2060
- Tổng quy mô dự án: 66.903 m<sup>2</sup>
- Tổng số sản phẩm: 1.150 sản phẩm
- Số tầng: 33
- Thời gian hoàn thành: 2021

## 8. THE SÓNG – CĂN HỘ DU LỊCH BIỂN 5 SAO+

**Những “second home” đích thực, dành cho những chuyến đi đầy ngẫu hứng tìm về với bình yên của người Sài Gòn.**

The Sóng thu hút sự chú ý của giới đầu tư khi tọa lạc tại mảnh đất “kim cương” đẹp nhất Vũng Tàu - mặt tiền đường Thi Sách, cận kề khách sạn 5 sao Pullman và cách Bãi Sau chỉ vài bước chân. Đặc biệt, theo quy hoạch mới nhất của Vũng Tàu, khu vực mà dự án The Sóng tọa lạc sẽ được UBND Thành phố Vũng Tàu phát triển thành khu giải trí về đêm, là tâm điểm của cung đường resort 5 sao. Theo giới đầu tư địa ốc Vũng Tàu, rất khó có thể tìm được một quỹ đất đẹp như The Sóng ở thời điểm hiện tại.

Không chỉ sở hữu vị trí đắc địa, The Sóng còn sở hữu kiến trúc độc đáo được lấy cảm hứng từ những con sóng uốn lượn của biển cả. Thiết kế này giúp dự án giữ được nét mềm mại và tinh tế, tránh được mô típ thô cứng như đa số các tòa cao ốc. Khi hoàn thành, The Sóng được kỳ vọng sẽ trở thành biểu tượng kiến trúc mới của Vũng Tàu.

The Sóng được gọi tên ở 2 giải thưởng danh giá nhất: Căn hộ có thiết kế kiến trúc tốt nhất và Căn hộ có thiết kế nội thất tốt nhất tại lễ vinh danh Viet Nam Property Awards 2019.

- Vị trí: 28 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu
- Loại dự án: Khách sạn – căn hộ du lịch
- Tổng diện tích sàn (GFA): 123.550 m<sup>2</sup>
- Tổng số sản phẩm: 1.671 sản phẩm
- Số tầng: 36
- Thời gian hoàn thành: Quý 1/2022

## 9. WESTGATE – KHU CĂN HỘ TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH TÂY SÀI GÒN

**Dự án 5 mặt tiền tiềm năng để đầu tư, hoàn hảo để an cư và phát triển.**

Westgate tọa lạc ngay trung tâm hành chính Tây Sài Gòn với 5 mặt tiền đất giá: đối diện UBND Bình Chánh, bệnh viện, công viên, đại lộ Nguyễn Văn Linh, đường Tân Túc, tích hợp những tiện ích vượt trội trong phân khúc. Chỉ vài bước chân, cư dân sẽ tiếp cận được các cơ quan hành chính, công viên, hệ thống chăm sóc sức khỏe và con đường thương mại sầm uất. Bao quanh Westgate ngoài hạ tầng giao thông hoàn thiện còn là cụm y tế chất lượng cao, hệ thống giáo dục từ tiểu học, trung học đến đại học, chợ đầu mối và bến xe...

Với Westgate, An Gia chăm chút cho từng chi tiết quy hoạch, từng thiết kế, từng căn hộ và rất nhiều tiện ích chất lượng vượt mong đợi khách hàng đối với dự án trong phân khúc giá hợp lý: hồ bơi tiêu chuẩn Olympic, hồ bơi trẻ em, sân chơi trẻ em ngoài trời & trong nhà, khu cắm trại & BBQ, khu thể thao đa năng, thư viện, phòng tiệc, phòng karaoke, wifi miễn phí các khu công cộng, an ninh đa lớp, hệ thống lọc nước trung tâm... Những căn hộ Westgate đón làn gió trong lành từ công viên trung tâm rộng 2ha và ôm ấp trong mình một công viên nội khu như một thung lũng xanh rộng 1,9ha với diện tích mặt nước 1.500m<sup>2</sup>. Sau một ngày mưu sinh, đi về tổ ấm giữa không gian tràn ngập thiên nhiên, cư dân sẽ có những trải nghiệm sống hạnh phúc hơn.

- Vị trí: 349 đường Tân Túc, Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Khu căn hộ trung tâm hành chính Tây Sài Gòn
- Tổng diện tích sàn (GFA): 31.005 m<sup>2</sup>
- Tổng số sản phẩm: Dự kiến gần 2.000 sản phẩm
- Số tầng: 20
- Thời hạn sở hữu: Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- Thời gian hoàn thành: Q2/2023

#### 10. THE STANDARD (BÌNH DƯƠNG)

The Standard (Bình Dương) được An Gia kỳ vọng sẽ trở thành một trong những sản phẩm tiêu biểu thể hiện dấu ấn của An Gia trong phân khúc khu phức hợp nhà ở liên kế khép kín. Thừa hưởng các giá trị tiêu chuẩn của An Gia và hơn thế nữa, dự án có thiết kế cảnh quan khác biệt, nhiều không gian xanh và tiện nghi đẳng cấp với clubhouse được đầu tư lên đến 5 triệu USD, mang đến tiêu chuẩn sống thượng lưu hoàn toàn khác biệt cho cư dân.

- Vị trí: Tân Uyên, Bình Dương
- Loại dự án: Nhà ở liên kế khép kín
- Tổng diện tích sàn (GFA): 82.778 m<sup>2</sup>
- Tổng số sản phẩm: dự kiến 375 sản phẩm nhà thấp tầng (nhà liên kế, shophouse)
- Thời hạn sở hữu: Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- Thời gian triển khai: 2020



### PHẦN 3: BÁO CÁO QUẢN TRỊ

#### NHÌN CAO, NGHĨ LỚN VÀ TIỀN XA

Năm 2019 có thể được xem là năm bản lề tạo nền tảng cho thời kỳ phát triển mới của An Gia với vị thế là một công ty niêm yết kể từ năm 2020. Đây cũng là năm bắt đầu nhiệm kỳ 2019 – 2024 của Hội đồng Quản trị, hàng loạt các thay đổi trọng yếu, chủ trương, quyết sách quan trọng đối với các định hướng chiến lược phát triển và hoạt động kinh doanh của An Gia đã được ban hành.

Bước ngoặt này cũng là động lực buộc toàn bộ hệ thống vận hành và quản trị của An Gia phải thay đổi để phù hợp với bước chuyển mình của công ty, không chỉ cam kết với các kế hoạch kinh doanh đã đề ra mà còn phải tuân thủ các quy định quản trị mới, phải nhìn cao hơn, nghĩ lớn hơn để có thể tiến xa hơn.

#### 1 Đánh giá và định hướng của Hội đồng Quản trị

##### 1.1 Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của công ty

Trong năm 2019, các bộ phận, phòng ban chức năng của An Gia đã cho thấy sự nỗ lực và phối hợp hiệu quả, thể hiện qua kết quả nhiệm vụ được giao và nhờ đó góp phần hoàn thành chiến lược và kế hoạch kinh doanh của công ty.

Cụ thể, Hội đồng Quản trị (HĐQT) đánh giá cao hoạt động phát triển dự án, tiếp thị và bán hàng của công ty trong năm, thể hiện qua kết quả ra mắt thành công 2 dự án Signial (Q.7, TP HCM) và The Sóng (TP Vũng Tàu). Tỷ lệ hấp thụ sản phẩm cao, đạt trên 80% trong 3 tháng là một kết quả vượt bậc, góp phần tạo động lực phát triển cho công ty. Dự án The Sóng cũng đã đạt được 02 giải thưởng danh giá nhất của Vietnam Property Award 2019, điều này thể hiện năng lực của đội ngũ thiết kế và chiến lược phát triển sản phẩm của công ty đang đi đúng hướng, cần được tiếp tục phát huy trong các năm tiếp theo, ở tất cả các dự án của An Gia.

Việc lựa chọn đơn vị thi công và giám sát quá trình xây dựng cũng đã được thực hiện chặt chẽ dẫn đến việc triển khai các dự án tại Quận 7, TP HCM diễn ra đúng kế hoạch. Nếu bám sát đúng tiến độ, cụm dự án này sẽ đem lại dòng tiền ổn định cho công ty trong khoảng 2 năm tới.

Trong năm 2019, việc Westgate (Bình Chánh) là dự án đầu tiên được TP HCM chấp thuận đầu tư và có thể triển khai ngay trong quý I/2020, khi thị trường còn chưa có nguồn cung, sức cạnh tranh không lớn, đã thể hiện năng lực của đội ngũ pháp lý dự án công ty. Bên cạnh đó, HĐQT cũng đánh giá chiến lược chỉ phát triển dự án trên quỹ đất sạch và minh bạch về pháp lý là định hướng đúng đắn, hướng đi này sẽ giúp An Gia phát triển bền vững trong tương lai.

Với quỹ đất gần 80 ha hiện có, An Gia đủ tiềm lực sẵn sàng phát triển 9.000 - 12.000 sản phẩm trong các năm tới. HĐQT ghi nhận nỗ lực cam kết của đội ngũ công ty trong việc chuẩn bị nền tảng phát triển quan trọng này. Mặc dù chỉ với 5 năm kinh nghiệm trong vai trò phát triển dự án nhưng công ty đã đạt được tốc độ mở rộng quỹ đất đáng khích lệ, lựa chọn vị trí chuẩn xác, tiềm năng sinh lời cao. Trong tương lai, công ty còn có thể gia tăng quỹ đất mạnh mẽ hơn.

Đối với nhận diện thương hiệu mới, các hoạt động quảng bá quy mô lớn được công ty triển khai cho thấy sự phù hợp và hiệu quả. Đặc biệt, một số bảng hiệu được đặt ở những vị trí “đắc địa” có sức lan tỏa rõ rệt. Thiết kế logo mới cũng phù hợp với hoạt động kinh doanh cũng như định hướng phát triển của An Gia.

Mặc dù là đơn vị trẻ nhưng An Gia đã ý thức cao về trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng, xã hội và triển khai nhiều chính sách, quy định, biện pháp chế tài nhằm tăng cường quản lý các tác động ảnh hưởng đến môi trường, cũng như thực hiện chăm lo cho đời sống CBNV, cư dân và cộng đồng. Tuy nhiên, để thực hiện tốt hơn phần này, trong các năm tới An Gia cần xây dựng tiêu chí cụ thể cho các hoạt động phát triển bền vững, trên cơ sở đó có thể đánh giá hiệu quả và lập cáo báo chi tiết hơn.



## 1.2 Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban điều hành

Ban điều hành đã tổ chức hoạt động kinh doanh theo đúng Nghị quyết, Quyết định từ Hội đồng Quản trị và tuân thủ các quy định của Điều lệ và Quy chế của công ty, đồng thời thực hiện tốt chế độ báo cáo và công bố thông tin định kỳ, bất thường đối với công ty niêm yết theo quy định của pháp luật.

Về hoạt động kinh doanh, Ban điều hành đã đoàn kết, nỗ lực và trách nhiệm trong công tác điều hành hoạt động kinh doanh của công ty với kết quả doanh thu và lợi nhuận năm 2019 lần lượt đạt 385 tỷ đồng và 326 tỷ đồng. Mặc dù doanh thu có giảm so với cùng kỳ nhưng lợi nhuận vẫn tăng 12%. Thành quả này đạt được một phần nhờ sự linh hoạt trong triển khai kinh doanh, quản lý vận hành hiệu quả và kiểm soát tốt các loại chi phí giúp giảm giá vốn nên cả doanh thu và lợi nhuận đều vượt kế hoạch đề ra.

Ban điều hành đã vừa thực thi đúng chiến lược vừa có phương án dự phòng cho mọi tình huống để có kết quả kinh doanh như hiện tại. Điều này càng đáng ghi nhận hơn khi môi trường kinh doanh ngành bất động sản năm 2019 có nhiều điều kiện không thuận lợi.

Ban điều hành đã thực hiện nhiều công việc khác nhau trong năm 2019, trong đó có triển khai phát hành tăng vốn điều lệ từ 450 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng. HĐQT đánh giá cao việc lựa chọn và tính hiệu quả từ phương án phát hành, trong đó đã huy động được nguồn vốn từ 2 quỹ đầu tư nước ngoài tin cậy giúp đa dạng cơ cấu cổ đông của công ty.

Đối với hoạt động niêm yết của công ty tư nhân, đưa 75 triệu cổ phiếu AGG niêm yết Sở GDCK TP HCM (HoSE), HĐQT đánh giá việc nghiêm túc chấp hành các quy định của pháp luật và nỗ lực của Ban điều hành cũng như đội ngũ công ty đã biến mục tiêu trở thành công ty đại chúng của An Gia trở thành hiện thực.

Để chuẩn bị cho việc trở thành công ty đại chúng, Ban điều hành đã có bước đi cần thiết giúp hoàn thiện hệ thống vận hành và quản trị của công ty. Trong đó, việc phối hợp với công ty tư vấn quốc tế rà soát, nhận diện những rủi ro tiềm ẩn trong tổ chức và hoạt động và ban hành các quy chế quản trị, bộ quy tắc ngăn ngừa và kiểm soát xung đột lợi ích sẽ mang lại những lợi ích lâu dài cho hệ thống của công ty.

Năm 2019, HĐQT cũng ghi nhận quyết tâm cao của Ban điều hành trong việc chuyển đổi mô hình quản lý, quản trị công ty và cơ cấu tổ chức nhân sự. Ban điều hành đã đưa ra chính sách phù hợp giúp công tác tuyển dụng và giữ chân nhân tài hiệu quả, tỷ lệ nhân viên nghỉ việc thấp. Hệ thống đánh giá KPIs cũng đã được hoàn thiện kịp thời có tác dụng thúc đẩy hiệu suất và tinh thần làm việc của nhân viên.

## 1.3 Định hướng của Hội đồng Quản trị

Ban điều hành đã xây dựng và báo cáo HĐQT thông qua dự thảo kế hoạch kinh doanh năm 2020 để trình Đại hội đồng cổ đông với chỉ tiêu kế hoạch doanh thu thuần 2.400 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ 410 tỷ đồng. Trong bối cảnh tình hình kinh tế được dự báo sẽ khó khăn trong thời gian dài, lãi suất có nhiều biến động khó lường, quỹ đất để phát triển dự án ngày càng khan hiếm và nhiều bất lợi khác, HĐQT đánh giá những mục tiêu kinh doanh năm 2020 sẽ là thách thức thực sự đối với công ty.

Bên cạnh việc giám sát và hỗ trợ Ban điều hành thực hiện được kế hoạch kinh doanh năm 2020 theo chiến lược đã đề ra, HĐQT đề xuất Ban điều hành tập trung thực hiện các hoạt động sau:

- **Về phát triển kinh doanh:** HĐQT định hướng Ban lãnh đạo và đội ngũ công ty tiếp tục theo sát chiến lược đã đề ra, tập trung phát huy năng lực cốt lõi của công ty đó là hoạt động phát triển dự án, liên tục nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, từ đó đem lại trải nghiệm ngày càng tốt hơn cho khách hàng. Điều này sẽ giúp An Gia duy trì được những giá và nền tảng cơ bản đã đem lại thành công trong thời gian qua.

Đồng thời, HĐQT đề xuất Ban điều hành tiếp tục quản trị thận trọng, không ngừng quan sát diễn biến thị trường, đặc biệt là các tác động từ môi trường kinh doanh vĩ mô và các yếu tố trọng yếu khác để báo cáo HĐQT và có sự điều chỉnh phù hợp trong từng giai đoạn cụ thể trong năm.

- **Về công tác nhân sự:** Nhanh chóng tìm kiếm và tuyển dụng nhân sự phù hợp cho vị trí Tổng giám đốc, đảm nhiệm triển khai thực hiện các kế hoạch kinh doanh và nhiệm vụ chiến lược từ HĐQT. Từ đó ổn định



và phân công nhiệm vụ hiệu quả trong cơ cấu tổ chức, hệ thống công ty sẽ hỗ trợ tốt Ban điều hành trong công tác điều hành và triển khai kế hoạch kinh doanh.

**- Về quản trị công ty:**

- Nhanh chóng triển khai thực hiện các khuyến nghị của đơn vị tư vấn độc lập, có phân công theo dõi, giám sát việc thực hiện và định kỳ báo cáo kết quả thực hiện với HĐQT và Tiểu ban Kiểm toán. Ưu tiên cho những hoạt động đầu tiên và hết sức cơ bản là rà soát hệ thống quy trình chuẩn (SOP) với trọng tâm bao gồm các hoạt động tài chính – kế toán; thiết lập và giám sát ngân sách, kế hoạch và kiểm soát dòng tiền; các tính toán dự án khả thi và các báo cáo quản trị.
- Tiếp tục tiến hành chuẩn hóa và đồng bộ hóa hệ thống quy trình, từ đó giúp nhận dạng các rủi ro quan trọng và số hóa hệ thống.
- Ưu tiên hình thành được một bộ máy chuyên môn về Quản trị rủi ro và Kiểm soát nội bộ. Mục tiêu trong năm 2020, công ty cũng sẽ xây dựng một khung quản lý rủi ro, bao gồm các quy trình về nhận dạng, đánh giá và kiểm soát rủi ro trên toàn hệ thống.
- Xây dựng chiến lược phát triển bền vững toàn diện hơn và lập báo cáo phát triển bền vững dựa trên Bộ tiêu chuẩn quốc tế về lập báo cáo phát triển bền vững (GRI Sustainability Reporting Standards) - phiên bản mới nhất được phát hành bởi Global Sustainability Standards Board (GSSB).

HĐQT tin tưởng rằng, với chiến lược đặt ra phù hợp giá trị cốt lõi của An Gia và những tiền đề đã xây dựng trong giai đoạn trước, Ban điều hành với những giải pháp quyết liệt, cùng với sự chung sức, chung lòng của toàn thể cán bộ nhân viên, An Gia hoàn toàn có thể đạt được mục tiêu kinh doanh đã đề ra và đặt nền tảng phát triển cho giai đoạn tiếp theo.

#### 1.4 Báo cáo của Tiểu ban Kiểm toán

Tiểu ban Kiểm toán (TBKT) trực thuộc Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (Công ty An Gia) được thành lập vào tháng 9 năm 2019 gồm có 3 thành viên:

- Ông Đỗ Lê Hùng - Trưởng Tiểu ban, TV HĐQT độc lập
- Ông Vũ Quang Thịnh - Thành viên Tiểu ban, TV HĐQT độc lập
- Nguyễn Trung Tín - Thành viên Tiểu ban, Phó Chủ tịch HĐQT

Ngay từ khi thành lập, Tiểu ban Kiểm toán đã tích cực triển khai nhiều hoạt động thiết thực, giúp Hội đồng Quản trị thực hiện chức năng giám sát các vấn đề liên quan đến quản trị công ty tại An Gia.

Trong những tháng cuối năm 2019, Tiểu ban Kiểm toán đã tổ chức 03 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của cả 03 thành viên. Ngoài ra, các thành viên độc lập của Tiểu ban đã tiến hành nhiều cuộc họp chuyên đề khác với trưởng các đơn vị, bộ phận thuộc Ban điều hành.

Tiểu ban Kiểm toán xin được báo cáo kết quả giám sát như sau:

**- Báo cáo tài chính:**

Tiểu ban Kiểm toán đã xem xét BCTC năm 2019, đồng thời nhất trí với những đánh giá của Kiểm toán độc lập, theo đó:

- Báo cáo tài chính 2019 được lập và trình bày trung thực, phù hợp với VAS và các quy định hiện hành, không phát hiện có sai sót trọng yếu có thể làm sai lệch kết quả báo cáo tài chính.
- Không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, kết quả kinh doanh và biến động của số liệu tài chính.
- Giao dịch với các bên liên quan được báo cáo và kiểm soát; không phát hiện bất thường đối với các giao dịch bên liên quan.
- Không phát hiện sai sót trọng yếu liên quan đến các ước tính kế toán.
- Trước khi cổ phiếu của công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM (HOSE), An gia đã thuê tư vấn độc lập đánh giá về:

- ✓ Giao dịch nội bộ giữa các bên liên quan
- ✓ Rủi ro áp dụng chính sách Thuế
- ✓ Hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan đến lập Báo cáo Tài chính



Các khuyến nghị của tư vấn độc lập đã và đang được thực hiện và định kỳ báo cáo lên HĐQT và Tiểu ban Kiểm toán.

- **Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro:**

Tiểu ban Kiểm toán giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và hệ thống quản lý rủi ro thông qua báo cáo và các cuộc tiếp xúc, phỏng vấn trực tiếp với Kiểm toán nội bộ (KTNB), Kiểm toán độc lập và các đơn vị, bộ phận chức năng của An Gia.

Đặc điểm lớn nhất của An Gia là mới chuyển đổi từ một công ty gia đình thành công ty đại chúng, và niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP HCM từ tháng 12/2019. Nền tảng quản lý kiểm soát và quản trị công ty hiện đang ở mức cơ bản và đang dần được cải thiện.

Tuy nhiên, Tiểu ban Kiểm toán ghi nhận và đánh giá sự nỗ lực và quyết tâm cao của Ban lãnh đạo công ty An Gia trong việc chuyển đổi mô hình quản lý, quản trị công ty; từng bước tiếp cận với thông lệ QTCT tốt nhất, có bước đi phù hợp với đặc điểm của công ty.

Về quản trị công ty, công ty An Gia đã thuê tư vấn quốc tế đánh giá và tư vấn nhằm nâng cao quản trị công ty theo thông lệ quốc tế. Ban điều hành đã lên kế hoạch thực hiện các khuyến nghị của tư vấn độc lập, có phân công theo dõi, giám sát việc thực hiện và định kỳ báo cáo kết quả thực hiện với HĐQT và Tiểu ban Kiểm toán.

Bộ máy Kiểm toán nội bộ ban đầu được hình thành trên cơ sở kế thừa những hoạt động về kiểm soát quy trình từ những tháng cuối năm 2019 nhưng chỉ thực sự mang dáng dấp một bộ máy khi vị trí Trưởng Kiểm toán nội bộ được bổ nhiệm vào đầu năm 2020 và ưu tiên cho những hoạt động đầu tiên và hết sức cơ bản là rà soát hệ thống quy trình chuẩn (SOP) với trọng tâm là các hoạt động tài chính – kế toán, đặc biệt là hoạt động thiết lập và giám sát ngân sách, kế hoạch và kiểm soát dòng tiền, các tính toán dự án khả thi và các báo cáo quản trị. Song song với hoạt động ưu tiên trên, bộ máy Kiểm toán nội bộ cũng sẽ tiến hành chuẩn hóa và đồng bộ hóa hệ thống quy trình, từ đó giúp nhận dạng các rủi ro quan trọng và số hóa hệ thống. Hiện tại, công ty cũng chưa hình thành được một bộ máy chuyên môn về Quản trị rủi ro (QTRR) và Kiểm soát nội bộ (KSNB), nhưng nhiệm vụ này cũng đang được giao cho Trưởng Kiểm toán nội bộ phụ trách. Mục tiêu là trong năm 2020, công ty cũng sẽ xây dựng một khung quản lý rủi ro, bao gồm cả các quy trình về nhận dạng, đánh giá, và kiểm soát rủi ro trên toàn hệ thống.

Cùng với sự trưởng thành của Kiểm toán nội bộ, hệ thống KSNB và QLRR sẽ được đánh giá lại và đánh giá liên tục. Trong năm 2020, Tiểu ban Kiểm toán sẽ có kế hoạch giám sát cụ thể hơn đối với hệ thống KSNB và QLRR.

- **Kiểm toán nội bộ:**

Kiểm toán nội bộ mới được thành lập từ tháng 2 năm 2020. Đây là chức năng rất quan trọng trong cơ cấu quản trị công ty, giúp Tiểu ban Kiểm toán và HĐQT đánh giá một cách khách quan, độc lập và chuyên nghiệp đối với hệ thống KSNB và QLRR.

Trong cơ cấu quản trị công ty, Kiểm toán nội bộ thực hiện báo cáo về mặt chức năng lên HĐQT (Tiểu ban Kiểm toán), và báo cáo về mặt hành chính lên Tổng giám đốc. Cách tổ chức này vừa đảm bảo tính độc lập, chuyên nghiệp, đủ nguồn lực cho Kiểm toán nội bộ thực hiện nhiệm vụ nhưng đồng thời giúp Kiểm toán nội bộ có thể hỗ trợ một cách hiệu quả nhất cho Ban điều hành và Tổng giám đốc, không chỉ nâng cao tính tuân thủ mà còn hỗ trợ nâng cao hiệu quả quản lý, tối ưu hóa quy trình nghiệp vụ, cải thiện quản trị rủi ro doanh nghiệp.

- **Các vấn đề khác:**

Tiểu ban Kiểm toán sẽ có kế hoạch cụ thể trong năm 2020 để thực hiện giám sát dịch vụ Kiểm toán độc lập, các vấn đề về tuân thủ pháp lý, tuân thủ đạo đức nghề nghiệp.

**Trưởng Tiểu ban Kiểm toán**

**ĐỖ LÊ HÙNG**

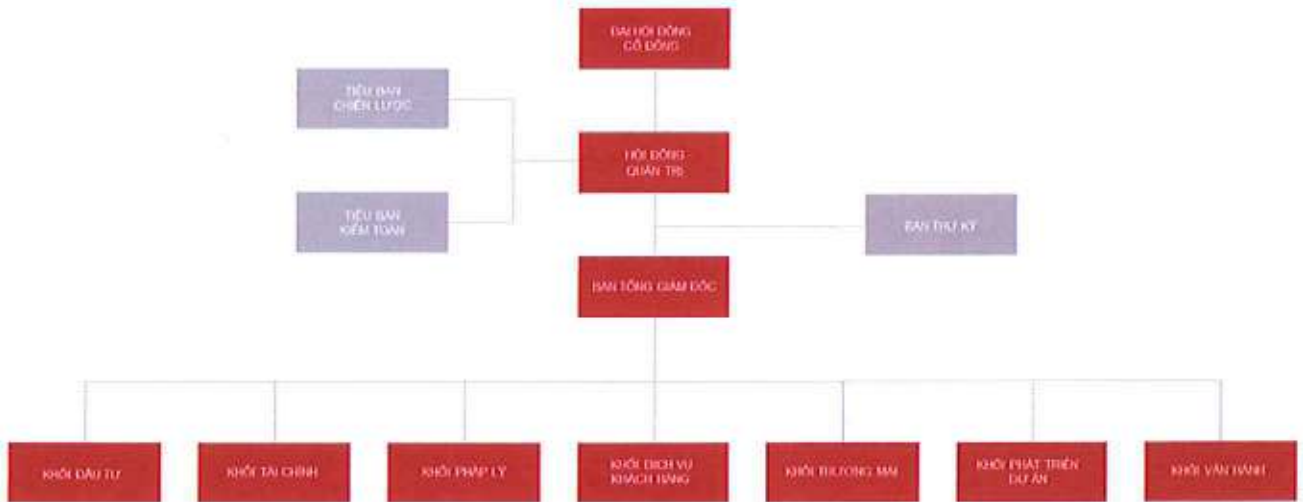
**2. Mô hình quản trị**

Mô hình quản trị của An Gia bao gồm các tầng quản trị theo thông lệ quốc tế của một tập đoàn, có sự phân tầng hợp lý hoạt động giữa các cấp trực thuộc, đồng thời tạo sự gắn kết giữa các tầng hoạt động, các đơn vị thành viên và giữa các bộ phận chức năng.

Mô hình quản trị này được An Gia xác định trên nguyên tắc minh bạch, hợp lý, giữ vững các giá trị cốt lõi, đảm bảo triển khai chiến lược và thực hiện hóa các mục tiêu kinh doanh kinh doanh của từng thời điểm.

Trong quá trình vận hành, An Gia thường xuyên rà soát tính hiệu quả của việc vận hành mô hình quản trị và đưa ra những điều chỉnh phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của công ty. Điều này bảo đảm hiệu quả tối ưu, tạo nền tảng vững chắc giúp công ty phát triển trong dài hạn cũng đảm bảo lợi ích bền vững cho cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.

**2.1 Cơ cấu tổ chức**



*Cơ cấu bộ máy quản lý của An Gia*

**2.2 Cơ chế hoạt động**

**2.2.1 Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyết định cao nhất của công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ công ty quy định như thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có thẩm quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị của công ty.

**2.2.2 Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị (HĐQT) là cơ quan quản trị công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Pháp luật, Điều lệ công ty, Quy chế Quản trị nội bộ và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

HĐQT nhiệm kỳ 2019-2024 của công ty bao gồm: 05 thành viên, mỗi nhiệm kỳ của từng thành viên là 05 năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.



### 2.2.3 Các Tiểu ban trực thuộc HĐQT

Công ty lựa chọn mô hình công ty không có Ban kiểm soát theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp; thay cho Ban kiểm soát là Tiểu ban Kiểm toán trực thuộc Thành viên độc lập Hội đồng quản trị. Hiện nay, HĐQT công ty có 02 tiểu ban bao gồm:

- **Tiểu ban Kiểm toán:** Tiểu ban Kiểm toán có nhiệm vụ giúp HĐQT thực hiện chức năng giám sát các vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính, Quản lý rủi ro, Kiểm soát nội bộ, Kiểm toán nội bộ, Kiểm toán độc lập, Tuân thủ và Phòng chống gian lận. Trưởng Tiểu ban Kiểm toán là Thành viên độc lập HĐQT, ông Đỗ Lê Hùng.
- **Tiểu ban Chiến lược:** Tiểu ban có chức năng dự báo chiến lược, tư vấn hoạch định chiến lược và phát triển kinh doanh. Trưởng Tiểu ban Chiến lược là thành viên độc lập HĐQT, ông Vũ Quang Thịnh.

### 2.2.4 Ban điều hành

Tổng giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc triển khai thực hiện các kế hoạch kinh doanh và nhiệm vụ chiến lược mà HĐQT vạch ra, đồng thời báo cáo khi được yêu cầu.

Ban điều hành của công ty hiện nay gồm có 01 Tổng giám đốc, 01 Phó Tổng giám đốc.

Ban điều hành hiện nay của công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, vận hành, kinh doanh và tài chính.

### 2.2.5 Các khối và phòng ban chức năng

#### a. Khối Đầu tư và Thị trường vốn

Khối Đầu tư và Thị trường vốn bao gồm phòng Đầu tư và phòng Quan hệ Nhà đầu tư:

##### ▪ Phòng Đầu tư:

- Tìm kiếm quỹ đất để phát triển bao gồm các nhiệm vụ cụ thể như: thu thập thông tin, nghiên cứu và đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án bất động sản
- Đề xuất mức giá, cấu trúc và phương án cụ thể để nhận chuyển nhượng dự án, cổ phần công ty
- Chuẩn bị các nguồn tài chính để tài trợ cho chuyển nhượng, phát triển bất động sản
- Trao đổi thông tin, củng cố mối quan hệ với các nhà đầu tư góp vốn dự án.

##### ▪ Phòng Quan hệ Nhà đầu tư:

- Duy trì, củng cố mối quan hệ thường xuyên liên tục giữa công ty và nhà đầu tư tài chính
- Huy động từ thị trường vốn phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

#### b. Khối Tài chính

Khối Tài chính gồm phòng Tài chính và Kế toán, chịu trách nhiệm:

- Hạch toán và kiểm soát thu chi
- Chuẩn bị và kiểm toán các báo cáo tài chính
- Quản lý và tối đa hóa dòng tiền kinh doanh, thực hiện công tác kế toán tài chính và quản lý đánh giá tài sản, nợ và rủi ro tài chính... cho công ty.

#### c. Khối Pháp lý

Khối Pháp lý bao gồm 02 bộ phận: Pháp chế dự án và Pháp chế kinh doanh/vận hành, chịu trách nhiệm:

- Đảm bảo tính tuân thủ các quy định pháp luật trong hoạt động của công ty
- Tư vấn, hỗ trợ các phòng ban bộ phận trong công ty kiểm soát, phòng ngừa được các rủi ro về pháp lý

- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty, đại diện công ty làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh
- Rà soát hiện trạng pháp lý của dự án dự kiến đầu tư
- Xây dựng và triển khai mốc tiến độ pháp lý khi phát triển dự án.

d. Khối Dịch vụ Khách hàng

Khối Dịch vụ Khách hàng gồm 05 bộ phận: Tổng đài (Inbound), Quan hệ khách hàng (Outbound), Quản lý hợp đồng, Thu hồi công nợ, Đội hỗ trợ kỹ thuật, thực hiện các nhiệm vụ:

- Quản lý hợp đồng dịch vụ khách hàng
- Thu hồi công nợ
- Giao nhà, chăm sóc khách hàng sau bán hàng
- Tiếp nhận/xử lý yêu cầu khách hàng/dân cư
- Tiếp nhận, xử lý sự cố, bảo hành/sửa chữa căn hộ và hệ thống kỹ thuật.

e. Khối Thương mại

Khối Thương mại gồm phòng Tiếp thị, phòng Kinh doanh và bộ phận *Kinh doanh Văn phòng Cho thuê*:

▪ **Phòng Tiếp thị:**

- Tiếp thị & truyền thông dự án
- Quản lý & truyền thông nhận diện thương hiệu
- Nghiên cứu thị trường
- Tổ chức sự kiện liên quan bán hàng

▪ **Phòng Kinh doanh:**

- Lập và triển khai kế hoạch kinh doanh
- Quản lý đại lý môi giới

▪ **Phòng Kinh doanh Văn phòng Cho thuê:**

- Nghiên cứu, tìm hiểu các sản phẩm văn phòng
- Triển khai kế hoạch kinh doanh văn phòng cho thuê (ký kết hợp đồng thuê, cải tạo văn phòng, cho thuê lại...)

f. Khối Phát triển dự án

Khối Phát triển dự án bao gồm phòng Thiết kế và phòng Quản lý dự án:

- **Phòng Thiết kế** chịu trách nhiệm về việc nghiên cứu, lên ý tưởng, thiết kế các sản phẩm bất động sản phù hợp vị trí lô đất, định hướng của Ban lãnh đạo công ty.
- **Phòng Quản lý Dự án** bao gồm nhóm kiểm soát thiết kế (chịu trách nhiệm về quy hoạch và thiết kế tổng thể) và nhóm quản lý xây dựng (chịu trách nhiệm về quản lý xây dựng) làm việc trực tiếp với các nhà thầu để đảm bảo chất lượng và tiến độ xây dựng.

g. Khối Vận hành

Khối Vận hành gồm phòng Cung ứng, Công nghệ Thông tin và Hành chính Nhân sự:

▪ **Phòng Cung ứng:**

- Tìm kiếm, đánh giá, quản lý nhà cung cấp thuộc phòng mua hàng
- Mua hàng (trừ danh mục loại trừ) & quản lý hợp đồng mua hàng
- Tham gia quá trình đánh giá, nghiệm thu chất lượng sản phẩm/dịch vụ
- Hỗ trợ các sự kiện liên quan bán hàng (tea-break, hoa, quà tặng...)

▪ **Phòng Công nghệ (CNTT):**

- Lập và triển khai chiến lược phát triển CNTT
- Xây dựng và quản trị hệ thống CNTT
- Dịch vụ hỗ trợ và đào tạo công nghệ thông tin



#### ▪ Phòng Hành chính Nhân sự

Bao gồm 05 bộ phận: Tuyển dụng, Đào tạo, C&B, Hành chính, Truyền thông nội bộ:

- **Tuyển dụng:** Tìm kiếm và lựa chọn nhân sự để thỏa mãn nhu cầu sử dụng của công ty và bổ sung lực lượng lao động cần thiết nhằm thực hiện các mục tiêu của công ty.
- **Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực:** Thực hiện các chương trình/khóa học ngắn/dài hạn nhằm nâng cao khả năng, trình độ nghề nghiệp, nâng cao tư duy nhằm giúp nhân viên làm việc một cách hiệu quả và phát triển tốt hơn trong tương lai.
- **C&B:** Chăm lo lương, thưởng, phúc lợi; công tác thi đua khen thưởng, kỷ luật; xây dựng quy chế, quy định...)
- **Hành chính:** Chăm sóc văn phòng, quản lý và bảo vệ tài sản, trang thiết bị công ty; đảm bảo an ninh trật tự an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ trong công ty.
- **Truyền thông nội bộ:** Đảm bảo thông tin được truyền tải hiệu quả, xây dựng văn hóa và phát triển mối quan hệ gắn kết toàn thể nhân viên trong công ty.

### 3. Báo cáo quản trị

#### 3.1 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc và Tiểu ban

- Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

STT	Người nội bộ	Số cổ phiếu đầu kỳ		Số cổ phiếu cuối kỳ		Diễn giải
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Bá Sáng	27.142.816	36,19%	358.800	0,48%	Chuyển nhượng cho đối tác, CBNV và các cá nhân khác
2	Nguyễn Trung Tín	5.412.212	7,22%	299.000	0,40%	Chuyển nhượng cho đối tác và các cá nhân khác
3	Masakazu Yamaguchi	299.017	0,40%	299.017	0,40%	
4	Nguyễn Thành Châu		0,00%	10	0,00%	Nhận chuyển nhượng
5	Lê Thành Công	100	0,00%	10	0,00%	Chuyển nhượng cho các cá nhân khác
6	Hồ Thị Nguyệt Anh	1.097.392	1,46%	74.750	0,10%	Chuyển nhượng cho đối tác và các cá nhân khác
7	Nguyễn Hương Giang	2.631.356	3,51%	74.750	0,10%	Chuyển nhượng cho đối tác và các cá nhân khác
8	Nguyễn Quỳnh Giang	5.113.212	6,82%	0	0,00%	Chuyển nhượng cho đối tác và các cá nhân khác

- Thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban điều hành và các Trưởng tiểu ban

STT	Họ và tên	Chức vụ	Cơ cấu lương	Cơ cấu thưởng	Thù lao (VND)	Thời gian nắm giữ chức vụ trong năm 2019
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>						
1	Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT				09/09/2019 – 31/12/2019
2	Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT				09/09/2019 – 31/12/2019
3	Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên HĐQT				09/09/2019 – 31/12/2019
4	Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập phụ trách Tiểu ban chiến lược	100%		222.222.224	09/09/2019 – 31/12/2019
5	Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên HĐQT độc lập phụ trách Tiểu ban kiểm toán	100%		222.222.224	09/09/2019 – 31/12/2019
<b>BAN ĐIỀU HÀNH</b>						
1	Ông Nguyễn Bá Sáng	Tổng giám đốc	79%	21%	3.316.861.903	01/01/2019 – 31/12/2019
2	Nguyễn Trung Tín	Phó Tổng giám đốc	73%	27%	3.072.810.903	01/01/2019 – 31/12/2019
<b>KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>						
1	Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	87%	13%	247.061.955	26/09/2019 – 31/12/2019

### 3.2 Các hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm

Trong năm 2019, Hội đồng Quản trị đã tiến hành các cuộc họp, thông qua các chủ trương, quyết sách quan trọng đối với các định hướng chiến lược phát triển và hoạt động kinh doanh của An Gia, qua đó, ban hành các Nghị quyết và Quyết định như sau:

STT	Số quyết định	Ngày	Nội dung
1	13A/2019/QĐ-AGI-PL	01/09/2019	Bổ nhiệm Kế toán trưởng của công ty
2	15/2019/QĐ-AGI-PL	09/09/2019	Thông qua việc bầu Chủ tịch HĐQT và Phó Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2019 – 2024 Thành lập các tiểu ban trực thuộc HĐQT: Tiểu ban Chiến lược, Tiểu ban Kiểm toán Thành lập Ban thư ký Công ty
3	16/2019/QĐ-AGI-PL	09/09/2019	Bổ nhiệm Thư ký công ty



4	17/2019/QĐ-AGI-PL	09/09/2019	Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị công ty
5	17A/2019/QĐ-AGI-PL	12/09/2019	Giải thể Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đình Trường và nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR
6	17B/2019/QĐ-AGI-PL	16/09/2019	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt
7	17C/2019/QĐ-AGI-PL	10/09/2019	Thông qua mức thù lao của từng thành viên HĐQT
8	18/2019/QĐ-AGI-PL	25/09/2019	Thông qua việc tăng vốn điều lệ của công ty
9	19/2019/QĐ-AGI-PL	03/10/2019	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Lê Gia và Công ty TNHH Một thành viên Thiên Bình Minh
10	20/2019/QĐ-AGI-PL	14/10/2019	Thu hồi ESOP đã phát hành do người lao động nghỉ việc và phân phối lại cho người lao động khác khác theo Quy chế ESOP
11	21/2019/QĐ-AGI-PL	25/10/2019	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Thương mại – Địa ốc Nam Hoàn Cầu – Bình Thuận và chuyển nhượng Cổ phần tại Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn
12	22/2019/QĐ-AGI-PL	28/10/2019	Thông qua việc cho Công ty Gia Khánh vay tiền (có điều kiện chuyển đổi thành cổ phần)
13	22A/2019/QĐ-AGI-PL	01/11/2019	Nhận chuyển nhượng cổ phần và góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường
14	22B/2019/QĐ-AGI-PL	07/11/2019	Nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn tại Công ty Cổ phần TM&DV Bất động sản Nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận
15	22C/2019/QĐ-AGI-PL	14/11/2019	Thông qua chủ trương thu hồi ESOP do người lao động nghỉ việc để làm cổ phiếu quỹ
16	23/2019/QĐ-AGI-PL	15/11/2019	Thông qua hồ sơ niêm yết chứng khoán
17	29/2019/QĐ-AGI-PL	05/12/2019	Thông qua giá tham chiếu của cổ phiếu trong ngày giao dịch đầu tiên
18	30/2019/QĐ-AGI-PL	23/12/2019	Thông qua khoản vay tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
19	31/2019/QĐ-AGI-PL	30/12/2019	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch & Nghỉ dưỡng Tiến Thành
20	32/2019/QĐ-AGI-PL	30/12/2019	Công bố kết quả Công ty Cổ phần Tư vấn AGI&HSR trở thành công ty con của công ty
21	01/2019/QĐ-AGI-PL	04/01/2019	Thông qua việc mua thêm 49.990 cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân
22	03/2019/QĐ-AGI-PL	18/03/2019	Thông qua quy chế phát hành ESOP và triển khai thực hiện việc phát hành ESOP
23	04A/2019/QĐ-AGI-PL	25/03/2019	Thông qua việc nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC, Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC, Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC
24	05C/2019/QĐ-AGI-PL	10/04/2019	Thông qua việc chuyển nhượng các căn hộ mà Công ty sở hữu tại Chung cư Skyline
25	05A/2019/QĐ-AGI-PL	12/04/2019	Thông qua việc mua thêm 21.828.000 cổ phần ưu đãi hoàn lại tại Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân
26	05B/2019/QĐ-AGI-PL	05/05/2019	Thông qua việc cùng góp vốn để thành lập công ty cho mục đích mua dự án mới



			Thông qua việc mua 25.850 cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân, và chuyển nhượng lại một phần cho Công ty Cổ phần Đầu tư Riland
			Thông qua việc mua 7.972.000 CPUĐ hoàn lại tại Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân
			Thông qua việc chuyển nhượng 29.960 cổ phần phổ thông mà Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân cho Creed Investment VN-1 Ltd
27	06A/2019/QĐ-AGI-PL	27/05/2019	Thông qua việc chuyển nhượng 79.980 cổ phần và 16.420.000 cổ phần ưu đãi hoàn lại tại Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons
			Thông qua việc nhận chuyển nhượng 675.150.000 đồng phần vốn tại Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Gia Khánh và chuyển loại hình Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Gia Khánh thành công ty cổ phần
28	08/2019/QĐ-AGI-PL	27/06/2019	Thông qua việc Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc theo hợp đồng vay 400 tỷ của Công ty Phước Lộc và bên cho vay
29	09/2019/QĐ-AGI-PL	01/07/2019	Thông qua việc nhận chuyển nhượng 22.505 cổ phần phổ thông và 6.909.980 cổ phần ưu đãi tại Công ty Quản lý và Phát triển Gia Khánh
30	10/2019/QĐ-AGI-PL	02/07/2019	Thông qua việc công ty thu hồi 209.300 cổ phiếu ESOP đã phát hành của nhân viên nghỉ việc và phân bổ lại toàn bộ cổ phiếu được thu hồi cho ông Nguyễn Bá Sáng
31	10A/2019/QĐ-AGI-PL	23/07/2019	Thông qua hợp đồng vay chuyển đổi (104 tỷ) giữa công ty và Công ty Quản lý và Phát triển Gia Khánh

#### 4. Quản trị rủi ro

Một trong những định hướng chiến lược quan trọng mà An Gia theo đuổi chính là “**Quản trị thận trọng**”, thể hiện rõ quan điểm của Ban điều hành về việc phát triển kinh doanh, tăng trưởng doanh thu lợi nhuận phải đi đôi với tăng trưởng bền vững.

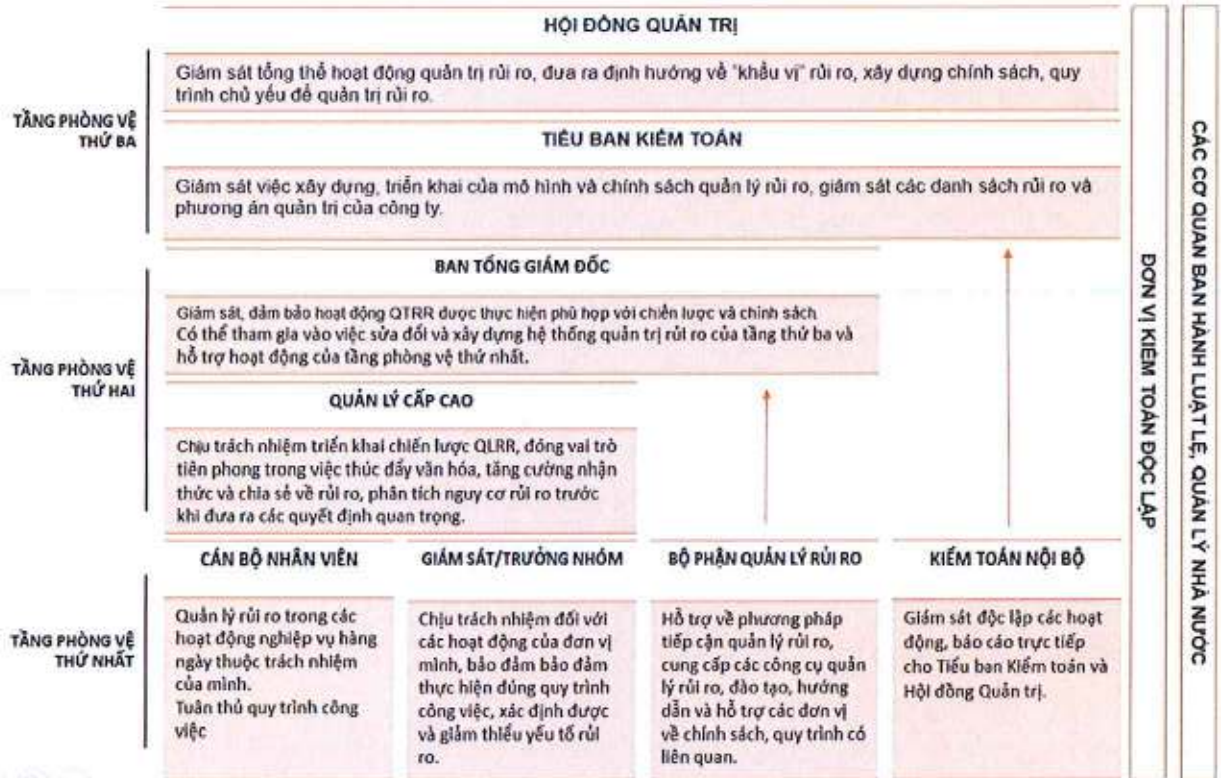
Tuy nhiên, trong bất kỳ cơ hội nào cũng có rủi ro và trong rủi ro luôn tiềm tàng các cơ hội. Vì thế, hệ thống quản trị rủi ro của An Gia không chỉ nhằm mục đích dự đoán và hạn chế ảnh hưởng từ những diễn biến không mong muốn, triển khai phương án xử lý, mà còn nhận biết được các cơ hội để Ban lãnh đạo ra các quyết định kịp thời, đúng đắn. Đây cũng là lĩnh vực thể hiện rõ nét nhất giá trị cốt lõi “**Trần trộ lược - mọi vấn đề đều có giải pháp**” của An Gia, là cách An Gia luôn “nhìn cao, nghĩ lớn và tiến xa”.

An Gia ứng dụng mô hình và quy trình quản trị rủi ro đang được áp dụng tại nhiều doanh nghiệp trên thế giới hiện nay.

##### 4.1 Mô hình quản trị rủi ro

Mô hình quản trị rủi ro của An Gia được xây dựng với 3 tầng phòng vệ, bảo đảm tính bao quát và khách quan, nhằm hỗ trợ Hội đồng Quản trị và Ban điều hành trong hoạt động quản trị rủi ro.





An Gia ứng dụng mô hình 3 tầng phòng vệ trong quản trị rủi ro

**4.2 Quy trình quản trị rủi ro**

Quy trình quản trị rủi ro của An Gia bao gồm 06 bước, được lập dựa trên thông lệ và phương pháp hệ thống logic nhằm nhận diện, phân tích, đánh giá và sắp xếp thứ tự ưu tiên xử lý, giám sát và báo cáo để Ban lãnh đạo xem xét, đưa ra quyết định kịp thời đối với rủi ro, hoặc điều chỉnh nếu nhìn thấy cơ hội.



Quy trình quản trị rủi ro

- **Thiết lập bối cảnh:** Xây dựng bối cảnh môi trường kinh doanh tác động lên việc thực hiện mục tiêu, chiến lược kinh doanh của công ty, để từ đó xác định được giới hạn và mức độ quản lý rủi ro (hoạt động nào quản lý, hoạt động nào không quản lý).

- **Nhận diện rủi ro:** Phát hiện các sự kiện có thể ảnh hưởng đến việc thực hiện mục tiêu chiến lược của công ty, hoạt động kinh doanh, phát triển các dự án...; phân nhóm các rủi ro để quản lý, gồm có rủi ro cấp công ty và rủi ro cấp phòng ban chức năng.

- **Đánh giá rủi ro:** Đánh giá khả năng xảy ra và mức độ ảnh hưởng của các rủi ro, xem xét các biện pháp kiểm soát rủi ro. Xếp hạng các rủi ro để xác định mức độ ưu tiên xử lý và mức độ chấp từng loại rủi ro.

- **Ứng phó rủi ro:** Xác định các biện pháp, xây dựng các kế hoạch hành động và giám sát cụ thể nhằm giảm rủi ro xuống mức có thể chấp nhận được. Các phương án ứng phó rủi ro tương ứng gồm có: chấp nhận rủi ro, tránh rủi ro, giảm khả năng xảy ra rủi ro và/hoặc giảm mức độ tác động của rủi ro, chuyển giao một phần hoặc toàn bộ rủi ro ... Trong một số trường hợp, có thể sử dụng kết hợp nhiều phương án ứng phó rủi ro để đạt được hiệu quả cao nhất.

- **Kiểm soát rủi ro:** Thực hiện các quy trình, biện pháp để kiểm soát và ứng phó với rủi ro:

- Kiểm soát phòng ngừa: các biện pháp xử lý để ngăn chặn các lỗi, sự cố hay hành động không mong muốn xảy ra.
- Kiểm soát phát hiện: giám sát hoạt động/quy trình để xác định những thiếu sót, lỗi hay sự cố có thể xảy ra, từ đó có các biện pháp ứng phó phù hợp.
- Kiểm soát khắc phục: các biện pháp xử lý để khôi phục về trạng thái ban đầu hoặc giảm hậu quả, thiệt hại của các lỗi, sự cố hay hành động đã xảy ra.

- **Báo cáo và rút ra bài học kinh nghiệm:** báo cáo lại các hoạt động quản lý rủi ro đã triển khai và những thay đổi có thể ảnh hưởng đến hệ thống quản lý rủi ro doanh nghiệp.

- Đánh giá hiệu quả của hoạt động kiểm soát (có thực hiện đúng không)
- Đánh giá hiệu quả của khung quản trị rủi ro
- Các rủi ro còn lại sau khi đã áp dụng các giải pháp ứng phó
- Những bài học rút ra.

### 4.3 Phân nhóm rủi ro

Theo đó, kết quả kinh doanh và triển vọng phát triển của An Gia có thể bị ảnh hưởng bởi bất kỳ rủi ro nào được đề cập trong các nhóm dưới đây. Danh mục này có thể sẽ được rà soát, đánh giá và điều chỉnh theo giai đoạn.

#### 4.3.1 Rủi ro về kinh tế

- **Tăng trưởng kinh tế:** Đây là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế, trong đó có lĩnh vực bất động sản.

- **Lạm phát:** Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng phát triển của doanh nghiệp.

- **Lãi suất:** Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng.

*Công ty luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài, hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn hợp tác với các tổ chức ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn. Bên cạnh đó, tùy thuộc vào mức lãi suất trên thị trường, công ty cũng triển khai các biện pháp kết hợp với các sản phẩm tín dụng cá nhân để tăng cường và khuyến khích khách hàng*



*thanh toán sớm để hạn chế việc phải duy trì các khoản tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm thiểu chi phí vốn.*

#### 4.3.2 Rủi ro về pháp lý

Hoạt động kinh doanh bất động sản của An Gia tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

Vi thể, những thay đổi, điều chỉnh trong hệ thống pháp luật, chính sách và văn bản hướng dẫn để phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế, có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.

*Nhận thức đây là rủi ro trọng yếu, luôn ở mức cao, công ty đã thành lập Bộ phận pháp lý chuyên trách trong các lĩnh vực: Pháp lý doanh nghiệp, Pháp lý đầu tư, Pháp lý dự án. Các mảng pháp lý này thường xuyên theo dõi, cập nhật chính sách, pháp luật của Nhà nước liên quan đến bất động sản để đề xuất các giải pháp tối ưu cho Ban lãnh đạo, vừa đảm bảo tuân thủ pháp luật nhưng không vì thế mà đánh mất cơ hội đầu tư.*

#### 4.3.3 Rủi ro về đặc thù ngành

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, An Gia có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

- Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư các dự án bất động sản

*Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất.*

- Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là khả năng thực hiện đúng tiến độ triển khai dự án đã lên kế hoạch và cam kết.

Hầu hết các dự án của công ty đều được mở bán cho khách hàng theo phương thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo sự cho phép của pháp luật, vì vậy, trong trường hợp công ty không thể hoàn thành dự án và bàn giao nhà cho khách hàng đúng thời hạn theo hợp đồng thì công ty có thể sẽ phải bồi thường cho những thiệt hại của khách hàng và chi phí bồi thường có thể cao hơn số tiền mà khách hàng đã đặt cọc. Điều này nếu xảy ra sẽ gây tổn thất và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, triển vọng phát triển cũng như uy tín của công ty.

*Nhận thức rủi ro này là trọng yếu, công ty luôn tổ chức giám sát, theo dõi tiến độ thực hiện dự án liên tục. Báo cáo giám sát tiến độ được báo cáo định kỳ và bất thường đến Ban điều hành và HĐQT để có giải pháp kịp thời. Ngoài ra, việc phối kết hợp giữa các đơn vị chức năng như Pháp lý, Phát triển dự án, Tài chính của công ty cũng luôn được ban lãnh đạo quan tâm sâu sát để đảm bảo dự án được triển khai đúng tiến độ như đã cam kết.*

- Rủi ro cạnh tranh

Trong những năm gần đây, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành.

*Công ty đã và đang tiếp tục định hướng đến những phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và ưa chuộng, những dự án căn hộ vừa túi tiền và trung cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng. Bên cạnh đó, công ty có một bộ phận phụ trách việc nghiên cứu, đánh giá thị trường, từ đó giúp công ty có*



*những chiến lược phát triển phù hợp để kịp nắm bắt nhu cầu của khách hàng và đưa ra những sản phẩm tốt nhất.*

- Rủi ro về cung cầu thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản thường diễn biến tỷ lệ thuận với chu kỳ kinh tế, vì vậy có thể xảy ra rủi ro mất cân bằng cung cầu trong một số phân khúc bất động sản nhà ở khi nền kinh tế đi vào chu kỳ suy thoái.

*Ban lãnh đạo công ty luôn có báo cáo định kỳ đánh giá tình hình thị trường bất động sản để điều chỉnh kế hoạch kinh doanh cũng như chiến lược đầu tư phù hợp.*

- Rủi ro do việc kiểm soát cung tín dụng cho lĩnh vực bất động sản

Rủi ro này là từ các chính sách của Nhà nước, tác động chủ yếu đến khả năng tiếp cận nguồn vốn của các công ty phát triển bất động sản thông qua hệ thống ngân hàng và ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư, mua nhà.

*An Gia đã nhận thức được những rủi ro này từ khá sớm; chiến lược đại chúng hóa, niềm yết của công ty nằm trong lộ trình đa dạng hóa nguồn vốn tài trợ phát triển dự án, giảm phụ thuộc vào vốn tín dụng ngân hàng. Cụ thể như sau:*

- Huy động vốn thông qua phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu;
- Phát hành riêng lẻ cho các đối tác chiến lược;
- Phát hành các công cụ nợ như trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi bao gồm cả trái phiếu niêm yết;
- Tiếp tục hợp tác với các đối tác chiến lược trong phát triển dự án, tận dụng nguồn vốn từ các đối tác này để hạn chế sử dụng đòn bẩy ngân hàng. Trong thực tế, trong từng dự án, An Gia luôn duy trì tỷ trọng đòn bẩy ở mức khá thận trọng chiếm từ 50-60% tổng mức đầu tư và chủ yếu là cho hoạt động xây dựng;
- Bên cạnh đó, để đối phó với rủi ro nêu trên, An Gia tiếp tục duy trì chiến lược sản phẩm ở phân khúc trung cấp và vừa túi tiền. Đây là phân khúc hướng đến nhu cầu thực- người mua nhà cuối cùng, đảm bảo năng lực tiêu thụ sản phẩm trong bối cảnh thị trường khó khăn.

Bên cạnh việc nhận diện và kiểm soát những rủi ro từ bên ngoài, trong năm vừa qua, công ty cũng đã phối hợp cùng một đơn vị tư vấn quốc tế tiến hành rà soát, nhận diện những rủi ro tiềm ẩn trong tổ chức và hoạt động của công ty. Từ đó, ban hành các quy chế quản trị vận hành nội bộ, bộ quy tắc ngăn ngừa và kiểm soát xung đột lợi ích. Bộ phận Kiểm toán nội bộ của công ty cũng được thành lập để triển khai những hoạt động đánh giá chuyên sâu hơn trong năm 2020 với kỳ vọng sẽ hỗ trợ HĐQT nhận diện được những rủi ro tiềm ẩn trong tổ chức và hoạt động của công ty và đưa ra được những phương án xử lý hiệu quả và phù hợp.



## PHẦN 4: BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019 & KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

### BƯỚC ĐỘT PHÁ CỦA SỨC TRẺ

#### 1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019

##### 1.1 Điểm nhấn năm 2019

- Mở bán dự án The Sóng - Căn hộ du lịch 5 sao+ Vũng Tàu
  - Căn hộ có thiết kế kiến trúc xuất sắc nhất Vietnam Property Awards 2019
  - Căn hộ có thiết kế nội thất xuất sắc nhất Vietnam Property Awards 2019
  - Tỷ lệ hấp thụ 90%
- Ra mắt dự án Signal – Smart Living
- Ra mắt bộ nhận diện thương hiệu An Gia mới
- Tổng tài sản: 5.398 tỷ đồng, tăng 136% so với cùng kỳ
- Vốn điều lệ: 750 tỷ đồng, tăng 67% so với cùng kỳ
- Vốn chủ sở hữu năm 2019: 1.453,5 tỷ đồng, tăng 73% so với cùng kỳ
- Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ: 326 tỷ đồng, tăng 12% so với cùng kỳ
- Tỷ suất lợi nhuận trên vốn (ROE) đạt 31%
- Tỷ suất lợi nhuận trên tài sản (ROA) đạt 8%.

##### 1.2 Kết quả kinh doanh năm 2019

Thống kê của Hiệp hội Bất động sản TP HCM (HoREA) cho thấy, cả năm 2019, thành phố chỉ có 4 dự án nhà ở thương mại được công nhận chủ đầu tư, giảm 24 dự án so với cùng kỳ; 16 dự án nhà ở thương mại được chấp thuận đầu tư, giảm 64 dự án; trong đó chỉ có 7 dự án được chấp thuận đầu tư mới. Ngoài ra, 47 dự án được xác nhận đủ điều kiện huy động vốn, giảm 30 dự án. HoREA nhận định, hầu hết doanh nghiệp bất động sản vẫn gặp khó khăn, quy mô thị trường và nguồn cung giảm mạnh.

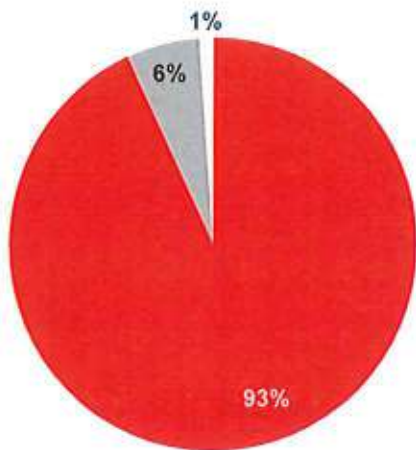
Trong bối cảnh thị trường bất động sản có nhiều thách thức và hạn chế nguồn cung, An Gia đã có một năm đầy nỗ lực để hoàn thành vượt mục tiêu kinh doanh đã cam kết: doanh thu thuần đạt 385 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế công ty mẹ đạt 326 tỷ đồng. Kết quả này có được nhờ kiên trì bám đuổi định hướng chiến lược đã đề ra: quản trị thận trọng, luôn minh bạch trong mọi hoạt động, tập trung vào đối tượng khách hàng và phân khúc trọng tâm, không ngừng nâng cao năng lực phát triển dự án.

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	2.291	5.399	136%
Doanh thu thuần	1.125	385	-66%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	314	374	19%
Lợi nhuận trước thuế	702	367	-48%
Lợi nhuận sau thuế	566	333	-41%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ	293	326	12%

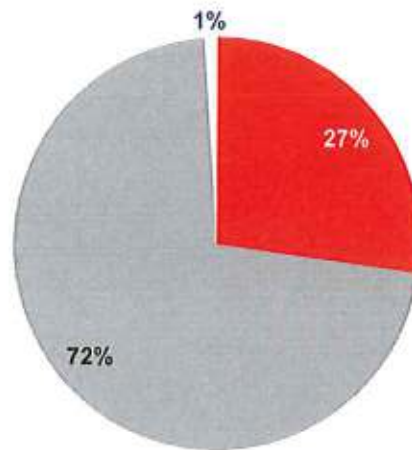
Đơn vị: tỷ đồng

Mặc dù hoàn thành vượt kế hoạch cam kết với cổ đông nhưng so sánh với cùng kỳ, doanh thu thuần của công ty giảm 66% do không ghi nhận doanh thu từ hoạt động bán giao căn hộ trong năm. Thay vào đó, việc ra mắt thành công hai dự án là Signal (Quận 7, TP HCM) và The Sóng (Vũng Tàu) với tỷ lệ hấp thụ cao trong thời gian ngắn đã giúp An Gia có được nguồn doanh thu tư vấn, môi giới và tiếp thị từ liên doanh tăng 211 tỷ đồng, đạt 276 tỷ đồng, gấp 4,3 lần cùng kỳ năm trước.

Nguồn tiền thu được từ hai dự án trên đã góp phần đảm bảo tính an toàn tài chính của An Gia trong giai đoạn này đồng thời giúp công ty tự tin vào việc tăng trưởng của mảng doanh thu từ phát triển bất động sản trong các năm tới.



Năm 2018

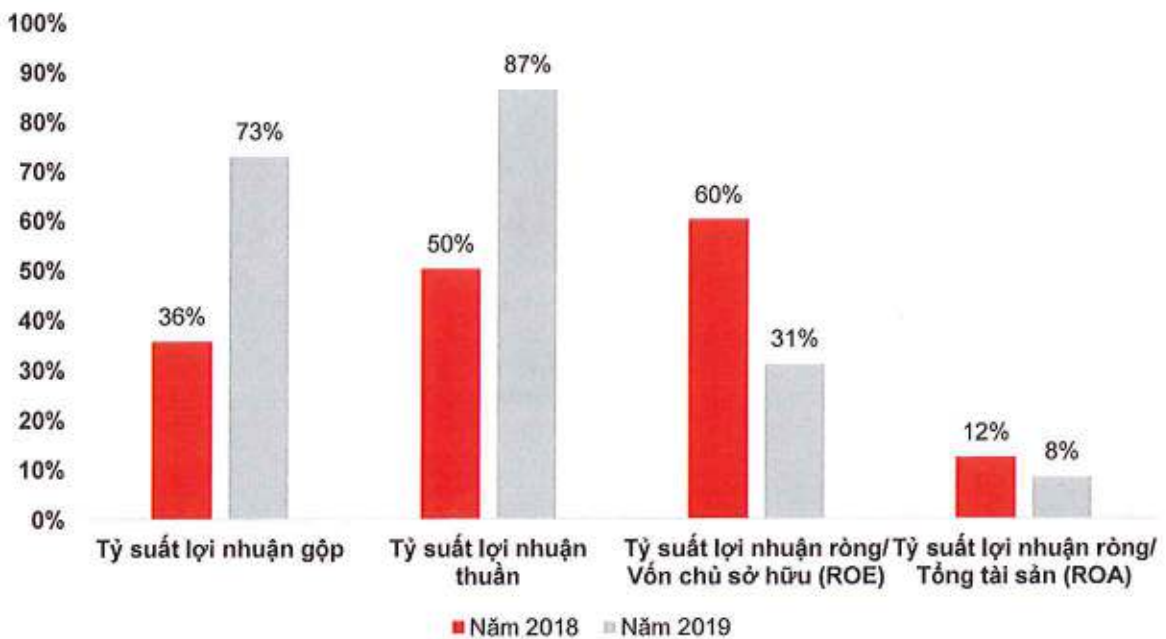


Năm 2019

- Doanh thu từ bán căn hộ
- Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

Cơ cấu doanh thu hợp nhất

Do không ghi nhận doanh thu từ bán giao căn hộ trong năm 2019 nên mảng hoạt động tư vấn, môi giới và tiếp thị từ các hoạt động bán hàng cho dự án mở bán đóng góp chính vào kết quả kinh doanh, lên đến 72% tổng doanh thu công ty trong năm 2019.



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (Đơn vị: %)

Kết thúc năm 2019, lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ đạt 326 tỷ đồng, tăng trưởng 12% và vượt kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó, các chỉ số về khả năng sinh lời có sự cải thiện rõ rệt so với năm 2018. Chỉ số biên lợi nhuận ròng tăng từ 50% năm 2018 lên 87% năm 2019, chủ yếu đến từ việc đánh giá lại theo quy định



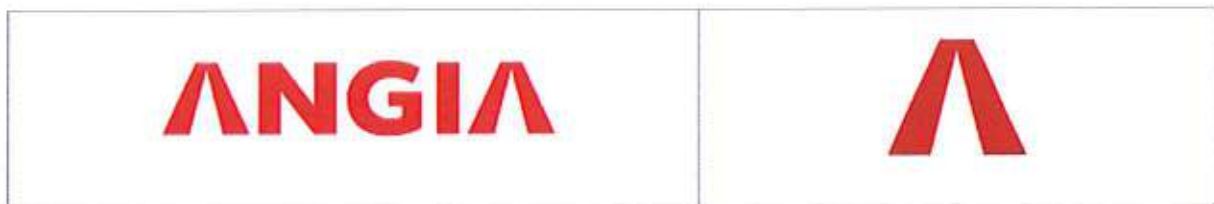
khoản đầu tư vào nhóm công ty liên kết (hiện đang phát triển các dự án River Panorama và Sky 89), với tổng giá trị tăng 159 tỷ. Tỷ suất lợi nhuận trên vốn (ROE) và tỷ suất lợi nhuận trên tài sản (ROA) được duy trì ở mức cao so với các công ty cùng ngành, lần lượt đạt 31% và 8%.

### 1.3 Các hoạt động trong năm 2019

- **Đối với hoạt động phát triển dự án**, trong năm 2019, công ty đã triển khai 2 dự án mới là Signal (quận 7, TP HCM) và The Sóng (Vũng Tàu). Đồng thời, những dự án đã ra mắt trong năm 2017, 2018 như River Panorama 1 & 2, Sky89 đang được triển khai thi công theo đúng tiến độ, dự kiến ghi nhận doanh thu và thu được dòng tiền trong các năm tới.

- **Dự án Signal** thuộc dòng sản phẩm bất động sản lưu trú thông minh với các tiện ích đạt chuẩn khách sạn 5 sao, đáp ứng tốt nhất mọi nhu cầu về làm việc, học tập, nghỉ ngơi thư giãn và vui chơi giải trí của cư dân: hồ bơi trên sân thượng, phòng gym và yoga, phòng chiếu phim, phòng hát karaoke, phòng chơi game thực tế ảo, sảnh đón rộng rãi và thoáng mát với các khu vực chờ, tiếp khách.... Dự án tọa lạc ngay 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP HCM, có tổng cộng 33 tầng và 1.150 sản phẩm, dự kiến được hoàn thành vào năm 2021.
- **Đối với The Sóng** - sản phẩm căn hộ du lịch biển 5 sao, dự án sở hữu vị trí đắc địa tại mảnh đất "kim cương" đẹp nhất TP Vũng Tàu: mặt tiền đường Thi Sách, cận kề khách sạn 5 sao Pullman và cách Bãi Sau chỉ vài bước chân. Dự án này thuộc tâm điểm của cung đường resort 5 sao và tọa lạc ngay khu giải trí về đêm của thành phố trong tương lai. An Gia dự kiến hoàn thành dự án vào quý I/2022 với hơn 1.671 sản phẩm.  
Lấy cảm hứng từ những con sóng uốn lượn của biển cả, thiết kế của The Sóng đạt 2 giải thưởng danh giá nhất về thiết kế: Căn hộ có thiết kế kiến trúc xuất sắc nhất và Căn hộ có thiết kế nội thất xuất sắc nhất tại lễ vinh danh Vietnam Property Awards 2019, được kỳ vọng sẽ trở thành biểu tượng kiến trúc mới của Vũng Tàu.
- Đặc biệt, trong năm 2019, An Gia được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án 3,1 ha tại Bình Chánh với quy mô gần 2.000 căn hộ, có thể triển khai ngay quý 1 năm 2020. Đây là thành quả đáng khích lệ, cho thấy định hướng chỉ phát triển dự án trên quỹ đất sạch và tìm kiếm những cơ hội đầu tư tại khu vực lân cận trung tâm hay mở rộng ra các tỉnh, thành vùng ven của An Gia là con đường đúng đắn, là nền tảng để công ty tiếp tục phát triển bền vững trong tương lai.

- **Đối với hoạt động xây dựng và phát triển thương hiệu**, bên cạnh các chiến dịch quảng bá sản phẩm dự án trong năm, công ty đã tái xây dựng "Bộ nhận diện thương hiệu" phù hợp hơn với văn hóa và "**NDA - tinh cách thương hiệu**" của An Gia trong giai đoạn mới: trẻ trung, năng động, đầy nhiệt huyết.

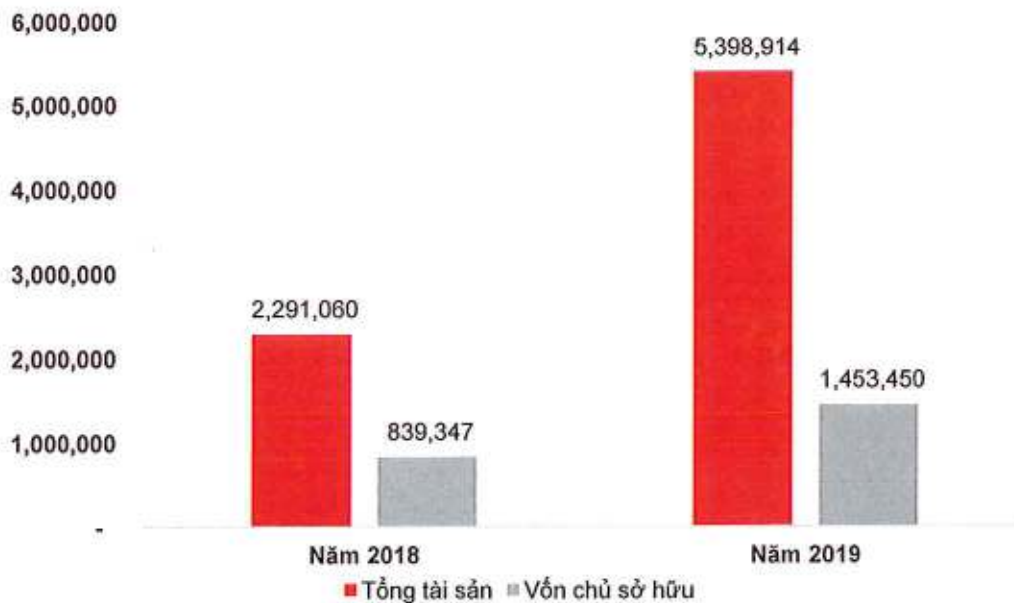


Logo là chữ A cách điệu, tượng trưng cho "cho mái ấm", "chốn bình yên" phù hợp với hoạt động kinh doanh chính của An Gia là bất động sản nhà ở. Màu đỏ của logo thể hiện cho sự hưng thịnh, may mắn đồng thời cũng là biểu trưng của nhiệt huyết, năng lượng của tuổi trẻ. Công ty đã hoàn thiện các thủ tục cần thiết để đăng ký nhãn hiệu, logo... với Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam.

Nhận diện thương hiệu mới này của An Gia đã được quảng bá rộng rãi trên nhiều phương tiện truyền thông như: hệ thống màn hình hiển thị tại các tòa nhà văn phòng và khu căn hộ ở các quận trung tâm, hình ảnh trên xe bus, mạng xã hội, các kênh PR và digital, hệ thống bảng hiệu lớn tại khu vực cầu Sài Gòn, bảng hiệu tại khu vực đường Trường Sơn - sân bay Tân Sơn Nhất... tạo hiệu ứng lan tỏa đặc biệt.



**1.4 Tình hình tài sản và nguồn vốn**

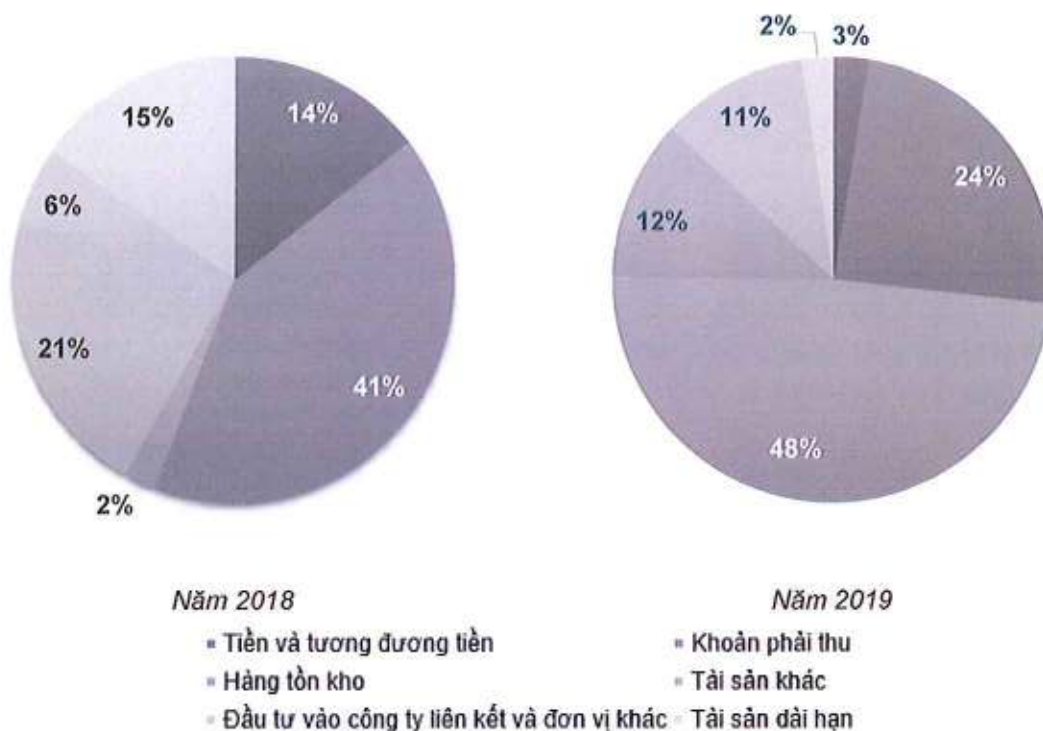


Tình hình tổng tài sản và vốn chủ sở hữu



Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	So sánh 2018 & 2019	
			Tăng/giảm	%
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1.810</b>	<b>4.685</b>	<b>2.875</b>	<b>159%</b>
Tiền và tương đương tiền	331	138	(193)	-58%
Khoản phải thu	948	1.308	360	38%
Hàng tồn kho	53	2.611	2.558	4.826%
Tài sản khác	478	628	150	31%
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>481</b>	<b>714</b>	<b>233</b>	<b>48%</b>
Đầu tư vào công ty liên kết và đơn vị khác	129	584	455	353%
Tài sản dài hạn	352	130	(222)	-63%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.291</b>	<b>5.399</b>	<b>3.108</b>	<b>136%</b>



Cấu trúc tài sản của An Gia

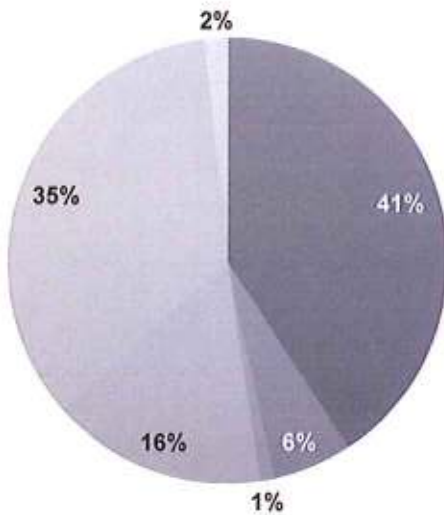
Tại ngày 31/12/2019, **tổng tài sản** của An Gia đạt 5.399 tỷ đồng, tăng 3.108 tỷ đồng so với năm trước. Trong đó, tài sản ngắn hạn đạt 4.685 tỷ đồng, chiếm hơn 87% và chủ yếu là khoản phải thu và hàng tồn kho. Tỷ trọng hàng tồn kho và khoản phải thu cao thể hiện rõ ràng chiến lược phát triển lâu dài và bền vững của công ty:

- Giá trị hàng tồn kho tăng 2.558 tỷ đồng đến từ việc hợp nhất kinh doanh nhóm công ty AGI&HSR với các dự án đang trong quá trình triển khai đúng tiến độ, bao gồm River Panorama, Sky89, Signial (quận 7, TP HCM). Tất cả dự án này đều nằm trong cụm dự án khu dân cư phường Phú Thuận, quận 7, TP HCM với diện tích 6,6 ha, trên trục đường tỷ USD Hoàng Quốc Việt và Đào Trí, đối diện sông Sài Gòn.

- Khoản đầu tư vào công ty liên kết và đơn vị khác tăng 455 tỷ đồng. Đây là các khoản đầu tư vào cổ phần, cổ phần ưu đãi của các công ty liên kết phục vụ mục tiêu mở rộng quỹ đất và phát triển bất động sản. Đây là nguồn lực đảm bảo cho doanh thu và lợi nhuận trong các năm tới.

- **Tình hình nguồn vốn**

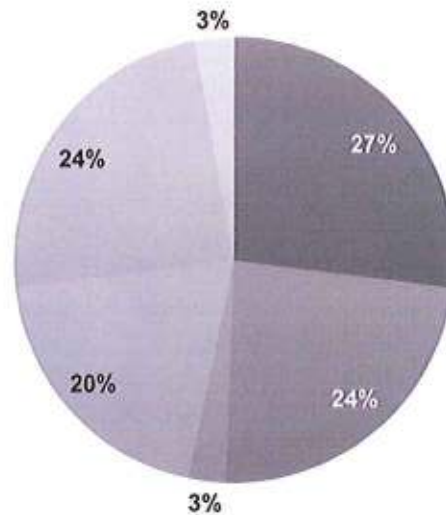
Chi tiêu	Năm 2018	Năm 2019	So sánh 2018 & 2019	
			Tăng/giảm	%
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>1.452</b>	<b>3.946</b>	<b>2.494</b>	<b>172%</b>
Nợ ngắn hạn	932	1.456	524	56%
Khách hàng trả trước	134	1.272	1.138	849%
Nợ dài hạn khác	23	148	125	543%
Vay và nợ	363	1.070	707	195%
<b>B. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>839</b>	<b>1.453</b>	<b>614</b>	<b>73%</b>
Vốn chủ sở hữu	799	1.294	495	62%
Lợi ích cổ đông thiểu số	40	159	119	298%
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>2.291</b>	<b>5.399</b>	<b>3.108</b>	<b>136%</b>



Năm 2018

▬ Nợ ngắn hạn

▬ Vay và nợ



Năm 2019

▬ Khách hàng trả trước

▬ Nợ dài hạn khác

▬ Vốn chủ sở hữu

▬ Lợi ích cổ đông thiểu số

**Cấu trúc nguồn vốn của An Gia**

Tổng nợ phải trả của công ty tại ngày 31/12/2019 là 3.946 tỷ đồng (chiếm 73% tổng nguồn vốn), tăng 2.494 tỷ đồng chủ yếu từ việc hợp nhất kinh doanh nhóm công ty AGI&HSR. Trong đó:

- Nợ ngắn hạn tăng 524 tỷ đồng, chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh của công ty.
- Khoản khách hàng trả trước tăng 1.138 tỷ đồng là khoản tiền thu theo tiến độ mua căn hộ sản phẩm dự án từ khách hàng. Khoản này sẽ giảm khi công ty bàn giao căn hộ và ghi nhận doanh thu, do đó công ty không có áp lực trả nợ trong ngắn hạn.
- Vay và nợ tăng 707 tỷ đồng chủ yếu đến từ khoản vay ngân hàng và đối tác để thực hiện phát triển dự án.



Vốn chủ sở hữu của công ty cuối năm 2019 đạt 1.294 tỷ đồng, tăng 495 tỷ đồng so với đầu năm. Giá trị tăng thêm đến từ việc công ty đã phát hành cổ phiếu tăng vốn từ 450 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đạt được trong năm 2019 là 326 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ là 363 tỷ đồng trên vốn điều lệ 750 tỷ đồng. Công ty đảm bảo duy trì ổn định các chỉ tiêu tài chính, hệ số thanh toán... nhằm duy trì hoạt động xuyên suốt, giữ vững cam kết với cổ đông và nhà đầu tư.

### 1.5 Các hạng mục đầu tư lớn

STT	Chi tiết	Chi phí M&A (VND)	Tiêu chí khi quyết định đầu tư
1	<b>Tên dự án: THE SÓNG</b> Vị trí: Bà Rịa – Vũng Tàu Diện tích đất: 8,816 m <sup>2</sup> Diện tích sàn kinh doanh: 96.216 m <sup>2</sup> 1.671 sản phẩm	725 tỷ	- Pháp lý dự án hoàn thiện, đã có "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". - Vị trí đắc địa, đối diện khách sạn 5 sao, cách biển 100 m, hướng biển đa số. - Đã hoàn thiện tầng hầm.
2	<b>Tên dự án: WESTGATE</b> Vị trí: Bình Chánh, TP HCM Diện tích đất: 31.005 m <sup>2</sup> Diện tích sàn kinh doanh: 146.820 m <sup>2</sup> Gần 2.000 sản phẩm	720 tỷ	- Pháp lý dự án hoàn thiện, đã có "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". - Vị trí đắc địa, nằm trong trung tâm hành chính huyện Bình Chánh, 05 mặt tiền, tiện ích khu vực đầy đủ. - Dự án có thể triển khai nhanh.
3	<b>Tên dự án: THE STANDARD</b> Vị trí: Bình Dương Diện tích đất: 69.353 m <sup>2</sup> Diện tích sàn kinh doanh: 82.778 m <sup>2</sup> 375 sản phẩm nhà thấp tầng (nhà liên kế, shophouse)	600 tỷ	- Pháp lý dự án hoàn thiện, đã có "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". - Vị trí tốt, hạ tầng hoàn thiện, có thể triển khai bán hàng nhanh trong 06-09 tháng. - Thiết kế dự án theo dạng compound tăng mức độ an ninh và cung cấp tiện ích hoàn thiện trong nội khu, tạo điểm nhấn đối với những đối tượng cư dân có trình độ, điều kiện kinh tế.

### 1.6 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2019

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,37	1,57
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	1,33	0,69
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu nợ trên vốn</b>		
Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	182%	305%
Nợ phải trả/ Tổng tài sản	63%	73%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
Vòng quay hàng tồn kho	1,99	0,08
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	47%	10%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
Tỷ suất lợi nhuận gộp	36%	73%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	50%	87%
Tỷ suất lợi nhuận ròng/ Vốn chủ sở hữu - ROE	60%	31%
Tỷ suất lợi nhuận ròng/ Tổng tài sản - ROA	12%	8%
EPS	10.108	4.602

## 1.7 Cơ cấu cổ đông

## 1.7.1 Cơ cấu sở hữu theo loại cổ đông

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	2	3	4	5	6	7
1	Cổ đông Nhà nước	-	0,00%	-	-	-
	Cổ đông sáng lập (*)	433.550	0,58%	2	-	2
2	- Trong nước	433.550	0,58%	2	-	2
	- Nước ngoài	-	0,00%	-	-	-
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên) (*)	36.082.999	48,11%	2	2	-
	- Trong nước	27.000.000	36,00%	1	1	-
	- Nước ngoài	9.082.999	12,11%	1	1	-
4	Công đoàn công ty	-	0,00%	-	-	-
	- Trong nước	-	0,00%	-	-	-
	- Nước ngoài	-	0,00%	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	-	0,00%	-	-	-
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	-	0,00%	-	-	-
	Cổ đông khác	38.483.451	51,31%	315	5	310
7	- Trong nước	26.268.501	35,02%	309	-	309
	- Nước ngoài	12.214.950	16,29%	6	5	1
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>75.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>319</b>	<b>7</b>	<b>312</b>
	Trong đó: - Trong nước	53.702.051	71,60%	312	1	311
	- Nước ngoài	21.297.949	28,40%	7	6	1

## 1.7.2 Cơ cấu sở hữu theo cổ đông lớn và nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (NĐTKCKN)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	2	3	4	5	6	7
1	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% VDL trở lên không phải là NĐTKCKN	36.082.999	48,11%	2	2	-
	- Trong nước	27.000.000	36,00%	1	1	-
	- Nước ngoài	9.082.999	12,11%	1	1	-
2	NĐTKCKN là cổ đông lớn sở hữu từ 5% VDL trở lên	5.000.000	6,67%	2	2	-
	- Trong nước	-	0,00%	-	-	-
	- Nước ngoài	5.000.000	6,67%	2	2	-
3	NĐTKCKN là cổ đông sở hữu < 5% VDL	-	-	-	-	-
	- Trong nước	-	-	-	-	-
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.082.999</b>	<b>54,78%</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>-</b>



## 1.7.3 Cơ cấu cổ đông theo loại cổ phiếu

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
	1	4		5	6
I	NGƯỜI NỘI BỘ	956.827	10	956.837	1,28%
II	CÓ PHIẾU QUỸ	-	-	-	-
III	CÔNG ĐOÀN CÔNG TY	-	-	-	-
IV	CÓ PHIẾU ƯU ĐÃI (nếu có)	-	-	-	-
V	CÓ ĐỒNG KHÁC	41.006.045	33.037.118	74.043.163	98,72%
1	<i>Trong nước</i>	28.857.113	24.187.118	53.044.231	70,73%
1.1	Cá nhân	1.857.113	24.187.118	26.044.231	34,73%
1.2	Tổ chức	27.000.000	-	27.000.000	36,00%
	<i>Trong đó Nhà nước:</i>	-	-	-	-
2	<i>Nước ngoài</i>	12.148.932	8.850.000	20.998.932	28,00%
2.1	Cá nhân	-	-	-	-
2.2	Tổ chức	12.148.932	8.850.000	20.998.932	28,00%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.962.872</b>	<b>33.037.128</b>	<b>75.000.000</b>	<b>100,00%</b>

## 1.7.4 Danh sách cổ đông đặc biệt

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Ngày cấp	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng (*)
<b>A. CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC</b>							
	Không có				-	-	-
	<b>Tổng cộng A</b>				-	-	-
<b>B. CỔ ĐÔNG LỚN (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)</b>							
1	Creed Investments VN-1 Ltd	1828941	19/6/2014	Morgan & Morgan Building, P.O. Box 958, Pasea Estate, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	9.082.999	12,11	9.082.999
2	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	0315957138	11/10/2019	30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	27.000.000	36,00	27.000.000
	<b>Tổng cộng B</b>				<b>36.082.999</b>	<b>48,11</b>	<b>36.082.999</b>
<b>C. CỔ ĐÔNG CHIẾN LƯỢC</b>							
	Không có				-	-	-
	<b>Tổng cộng C</b>				-	-	-
<b>D. CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP</b>							
1	Nguyễn Bá Sáng	058081000047	9/7/2018	Số 2 lô J đường số 8, Khu dân cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM	358.800	0,48	358.800
2	Hồ Thị Nguyệt Anh	024001391	22/2/2011	14/20 Yên Thế, Phường 2, Q. Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh	74.750	0,10	74.750
	<b>Tổng cộng D</b>				<b>433.550</b>	<b>0,58</b>	<b>433.550</b>
	<b>TỔNG CỘNG A+B+C+D</b>				<b>36.516.549</b>	<b>48,69</b>	<b>36.516.549</b>

## 2. Chiến lược và kế hoạch kinh doanh năm 2020

### 2.1 Định hướng chiến lược năm 2020

Chiến lược "Inside – Out" đề cao 3 trọng tâm, bao gồm: (1) Quản trị thận trọng, (2) Tập trung vào đối tượng khách hàng và phân khúc mục tiêu, (3) Nâng cao năng lực phát triển, được thực thi xuyên suốt trong các hoạt động của An Gia trong năm 2020 và trong thời gian tới.



Ba trọng tâm trong chiến lược phát triển của An Gia

#### 2.1.1 Quản trị thận trọng

Ban lãnh đạo An Gia cam kết xây dựng và phát triển văn hóa minh bạch, chính trực trong mọi hoạt động từ nội bộ đến các hoạt động kinh doanh: pháp lý, bán hàng, vận hành, kiểm toán nội bộ và kiểm toán độc lập.

Trong năm 2019, công ty đã tổ chức lại theo mô hình quản trị của công ty đại chúng đồng thời phối hợp với đơn vị tư vấn quốc tế để rà soát, nhận diện những rủi ro tiềm ẩn trong tổ chức và hoạt động.

Năm 2020, bộ phận Kiểm toán nội bộ sẽ triển khai đánh giá, rà soát chuyên sâu nhằm hỗ trợ Hội đồng quản trị nhận diện và kiểm soát được những rủi ro, đưa ra được những điều chỉnh kịp thời nhằm hoàn thiện hệ thống của công ty trong thời gian tới.

Đồng thời, thực hiện theo Nghị định 71, từ tháng 8/2020, Chủ tịch Hội đồng Quản trị sẽ không kiêm nhiệm vị trí Tổng giám đốc. An Gia đang tìm kiếm nhân sự phù hợp, có năng lực để đảm nhận vị trí điều hành, vừa đảm bảo công ty vận hành hiệu quả vừa tuân thủ đúng các quy định pháp luật.

Nhằm bảo đảm nền tảng tài chính để phát triển dự án, công ty tiếp tục đa dạng kênh huy động vốn, tối đa hoá dòng tiền, kiểm soát rủi ro, cụ thể như tiếp tục hợp tác với các đối tác chiến lược trong tài trợ phát triển dự án, thông qua phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu; phát hành riêng lẻ cho các đối tác chiến lược; phát hành các công cụ nợ như trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi bao gồm cả trái phiếu niêm yết...

#### 2.1.2 Tập trung vào đối tượng khách hàng và phân khúc trọng tâm

An Gia tiếp tục tập trung phát triển sản phẩm ở phân khúc trung cấp và vừa túi tiền, với chất lượng và tiện ích vượt trội.



Tại An Gia, khách hàng là trọng tâm trong mọi hoạt động, đặc biệt là khâu nghiên cứu và phát triển (R&D) dự án. Đối tượng khách hàng chủ yếu của An Gia là tầng lớp trung lưu thành thị, từ 30 – 45 tuổi, có tích lũy trong cuộc sống và có nhu cầu mua nhà cao để ở riêng hoặc kết hôn. Căn hộ chung cư vừa túi tiền, trung cấp, giá khoảng 23 - 50 triệu/m<sup>2</sup> (theo tiêu chuẩn của CBRE và JLL) sẽ là các sản phẩm phù hợp với thu nhập và tích lũy của nhóm đối tượng khách hàng này.

Tuy vậy, tùy từng dự án cụ thể, công ty sẽ phát triển thêm một số loại hình sản phẩm khác ngoài sản phẩm căn hộ để đáp ứng thêm nhu cầu như đầu tư cho thuê (condotel), second-home (căn hộ biển), kinh doanh (shophouse, nhà phố)...

### 2.1.3 Mở rộng quỹ đất & nâng cao năng lực phát triển dự án

#### - Mỗi năm dùng 5.000 – 10.000 tỷ đồng để phát triển quỹ đất

Về dài hạn, công ty đặt mục tiêu mỗi năm sẽ dùng khoảng 5.000 – 10.000 tỷ đồng để tạo quỹ đất, đảm bảo đầu vào phát triển bền vững trong 10 năm tới. Mỗi dự án sẽ có quy mô trung bình (dưới 1.000 tỷ đồng) phù hợp với phân khúc vừa túi tiền và trung cấp. Khu vực An Gia hướng đến là thị trường TP HCM và các tỉnh lân cận. An Gia luôn ưu tiên những dự án có sổ đỏ, quyền sử dụng đất rõ ràng và đầy đủ cơ sở pháp lý (được chấp thuận chủ trương đầu tư) để có thể triển khai nhanh, qua đó tối ưu hiệu quả vốn đầu tư.

- **Nâng cao năng lực phát triển dự án:** Phát triển dự án được xác định là năng lực cốt lõi của công ty, quá trình nâng cao năng lực cốt lõi này sẽ được thể hiện ở cả 03 khía cạnh:

- **Quy mô:** Trong tương lai, An Gia hướng tới xây dựng những dự án có quy mô trung bình từ 10 – 30 ha nhằm xây dựng những khu phức hợp (compound) và khu đô thị (township).
- **Sản phẩm:** Bên cạnh tiếp tục phát triển dự án căn hộ tầm trung trong địa bàn TP HCM, trong năm 2020, công ty sẽ đưa mô hình những khu phức hợp khép kín (compound) về các tỉnh lân cận như Long An, Bình Dương... Đây là sản phẩm bắt buộc sản còn thiếu vắng tại các địa phương này. Sản phẩm dự kiến được triển khai ở các vùng dân cư hiện hữu, có hệ thống giao thông thuận lợi kết nối về hướng TP HCM. Với sản phẩm compound, An Gia nhắm phục vụ nhóm khách hàng có thu nhập cao đang ngày một tăng tại các địa phương, có nhu cầu tìm kiếm không gian sống văn minh, tiêu chuẩn với dân trí cao, bảo đảm an ninh và nhiều tiện ích sinh hoạt nội khu.
- **Tốc độ:** Tại An Gia, tốc độ là một trong những giá trị cốt lõi. An Gia ưu tiên đẩy nhanh tốc độ thiết kế, triển khai bán hàng và cắt giảm từ 10 - 15% thời gian xây dựng. Công ty cũng định hướng lựa chọn phát triển những dự án trên quỹ đất có pháp lý minh bạch, nhằm giảm thời gian thực hiện thủ tục pháp lý.
- **Chất lượng xây dựng:** Mặc dù đẩy nhanh quá trình thi công nhưng An Gia vẫn bảo đảm chất lượng xây dựng vượt trội bằng cách đặt tiêu chuẩn rõ ràng cho việc đánh giá chọn lựa đơn vị xây dựng. An Gia ưu tiên lựa chọn các đối tác đáp ứng được các tiêu chuẩn cao của Building and Construction Authority (Singapore), có áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng, có phương án sử dụng hiệu quả và tiết kiệm các nguồn tài nguyên, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường; tuân thủ các quy định của các cơ quan chức năng trong hoạt động xây dựng.

#### - Liên tục hoàn thiện chuỗi giá trị nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng

Tại An Gia, các sản phẩm sau luôn phải tốt hơn sản phẩm trước. Để làm được điều đó, đội ngũ An Gia luôn cố gắng học hỏi những cái mới, luôn lắng nghe ý kiến đóng góp của khách hàng, cư dân và đối tác. Từ đó công ty liên tục cải tiến chất lượng sản phẩm và dịch vụ, nhằm mang đến trải nghiệm sống tốt hơn cho khách hàng, trải nghiệm hợp tác tốt hơn cho đối tác.

Trong thời gian tới, để hoàn thiện chuỗi giá trị nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng, công ty sẽ phối hợp cùng đối tác Hoosiers Development để thành lập công ty quản lý tòa nhà. Hoosiers là nhà phát triển chuyên nghiệp của Nhật bản và hiện đang quản lý - vận hành cho khoảng trên 18.000 căn hộ tại Nhật Bản. Công ty quản lý tòa nhà của An Gia và Hoosiers sẽ vận hành các dự án do An Gia phát triển, nhằm đảm bảo chất lượng xuyên suốt từ khi khách hàng nhận bàn giao đến khi ổn định cuộc sống.



## 2.2 Kế hoạch kinh doanh 2020

- Triển khai dự án Westgate – Khu căn hộ trung tâm hành chính Tây Sài Gòn
- Triển khai dự án The Standard Bình Dương
- Ra mắt ứng dụng quản lý căn hộ An Gia+
- Kế hoạch doanh thu: 2.400 tỷ đồng, tăng 523%
- Kế hoạch lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ: 410 tỷ đồng, tăng 26%

### 2.2.1 Chỉ tiêu kinh doanh năm 2020

2020 là năm đầu tiên 75 triệu cổ phiếu AGG được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM (HoSE). Sự kiện này mở ra giai đoạn phát triển mới của công ty, hướng đến hoàn thiện hệ thống quản trị theo tiêu chuẩn công ty niêm yết, tiếp tục phát huy tính minh bạch, hiệu quả trong kinh doanh, mang đến lợi ích lâu dài cho cổ đông, nhà đầu tư, cán bộ nhân viên và các bên liên quan.

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	So sánh 2019 & 2020	
			Tăng/giảm	%
Doanh thu thuần	385	2.400	2.015	523%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ	326	410	84	26%

*Đơn vị: tỷ đồng*

#### Chỉ tiêu kinh doanh năm 2020

Trên tinh thần đó, năm 2020, An Gia đặt mục tiêu **doanh thu 2.400 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ đạt 410 tỷ đồng, tăng lần lượt 523% và 26% so với năm trước**. Kế hoạch này được đặt ra trong bối cảnh thị trường bất động sản thắt chặt nguồn cung, quỹ đất nội thành tại 2 thị trường trọng điểm là Hà Nội và TP HCM cạn kiệt dần. Nhiều đơn vị phân tích thị trường cho rằng khi nguồn cung bị hạn chế, cơ hội thuộc về những doanh nghiệp có khả năng triển khai dự án nhanh, pháp lý minh bạch, tiêu biểu như An Gia.

### 2.2.2 Kế hoạch hoạt động năm 2020

Căn cứ để An Gia đạt được mục tiêu kinh doanh 2020 dựa trên kế hoạch triển khai các dự án như Westgate (Bình Chánh), The Standard (Bình Dương). Công ty dự kiến tổng số lượng sản phẩm tiêu thụ được khoảng 1.800 căn, với doanh số ước đạt 5.500 tỷ đồng.

#### RA MẮT DỰ ÁN WESTGATE – KHU CĂN HỘ TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH TÂY SÀI GÒN

Nghiêm túc hiện thực hóa kế hoạch kinh doanh cam kết với cổ đông và nhà đầu tư, ngay trong quý đầu năm, An Gia triển khai ra mắt dự án Westgate (Bình Chánh, TP HCM). Dự án có quy mô lên đến 3,1 ha, dự kiến cung cấp gần 2.000 căn hộ ra thị trường. Thừa hưởng trọn vẹn các giá trị của An Gia, Westgate được kỳ vọng trở thành biểu tượng và chuẩn mực sống mới của khu Tây Sài Gòn.

##### - Vị trí đắc địa

Tổ hợp căn hộ Westgate là dự án đầu tiên tọa lạc trong lõi trung tâm hành chính Bình Chánh, với 5 mặt tiền đất giá: đối diện UBND, bệnh viện, công viên trung tâm, đại lộ Nguyễn Văn Linh, đường Tân Túc. Chỉ vài bước chân, cư dân sẽ tiếp cận được các cơ quan hành chính, công viên trung tâm, hệ thống chăm sóc sức khỏe.

Bao quanh trung tâm dự án này là các tuyến giao thông huyết mạch như Quốc lộ 1A, Tỉnh lộ 10, Quốc lộ 50, cao tốc TP HCM - Trung Lương, tương lai sẽ có thêm tuyến đường sắt cao tốc 10 tỷ USD TP HCM - Cần Thơ, các tuyến Metro số 3a và số 5... Sự phát triển về hạ tầng giúp cư dân dễ dàng di chuyển tới Quận 1, trung tâm tài chính Thủ Thiêm (qua Võ Văn Kiệt), Phú Mỹ Hưng (qua Nguyễn Văn Linh) trong khoảng 20 phút.



Đặc biệt, cư dân Westgate được thừa hưởng hệ thống chăm sóc sức khỏe toàn diện khi chỉ cách trung tâm y tế kỹ thuật cao Tân Kiên 3,5 km. Với quy hoạch lên tới 74 ha (bao gồm Bệnh viện Nhi đồng 3, Bệnh viện truyền máu huyết học, Đại học Y khoa Phạm Ngọc Thạch ...), Tân Kiên được đầu tư để trở thành khu y tế mang tầm cỡ khu vực và thế giới. Khu vực này cũng tập trung hệ thống giáo dục từ mầm non đến trung học quốc tế, cụm Đại học như Đại học Kinh tế TP HCM, Đại học Văn hiến, trường Trung cấp Xây dựng...

#### - Tiện ích vượt mong đợi

Với Westgate, An Gia chăm chút cho từng chi tiết quy hoạch, thiết kế và tích hợp 50 tiện ích vượt mong đợi của khách hàng đối với dự án trong phân khúc giá hợp lý, tiêu biểu như: hồ bơi tiêu chuẩn Olympic, sân chơi trẻ em ngoài trời & trong nhà, khu cắm trại & BBQ, khu thể thao đa năng, thư viện, phòng tiệc, phòng karaoke, phủ wifi miễn phí tại các khu công cộng, hệ thống an ninh đa lớp... và rất nhiều không gian xanh.

Cụ thể, ngoài cận kề công viên trung tâm rộng 2 ha, ngay trong nội khu, 62% quỹ đất (1,9 ha) được An Gia sử dụng để thiết kế công viên với diện tích mặt nước khổng lồ 1.500m<sup>2</sup>, uốn lượn xung quanh 4 toà nhà với nhiều chức năng như: hồ bơi người lớn, hồ bơi trẻ em, hồ phun nước, thác nghệ thuật... Nhờ quy hoạch đặc biệt này, nhìn từ trên cao, tổ hợp dự án trở thành một thung lũng các dòng sông, ôm ấp khu vườn xanh tươi, mang đến nguồn sinh khí mát lành, tầm nhìn nội khu tuyệt đẹp.

Đặc biệt, đây là dự án đầu tiên tại Tây Sài Gòn và trong phân khúc triển khai hệ thống lọc nước trung tâm tiêu chuẩn toàn cầu NSF, ứng dụng công nghệ màng siêu lọc sợi rỗng 0.01 micro-met, cho ra nước uống theo tiêu chuẩn QCVN 01:2009/BYT được chứng nhận bởi viện Pasteur phục vụ cư dân.

#### PHÁT TRIỂN DỰ ÁN THE STANDARD ( BÌNH DƯƠNG )

The Standard được kỳ vọng sẽ trở thành một trong những sản phẩm tiêu biểu thể hiện dấu ấn của An Gia trong phân khúc khu phức hợp nhà ở liên kế khép kín. Thừa hưởng các giá trị tiêu chuẩn của An Gia và hơn thế nữa, dự án có thiết kế cảnh quan khác biệt, nhiều không gian xanh và tiện nghi đẳng cấp, mang đến tiêu chuẩn sống thượng lưu hoàn toàn khác biệt cho cư dân nơi đây.

Tọa lạc tại tỉnh Bình Dương, The Standard có vốn đầu tư khoảng 600 tỷ đồng. An Gia dự kiến triển khai khoảng 375 sản phẩm nhà thấp tầng (nhà liên kế, shophouse) với tiện ích nội khu hoàn thiện và khép kín. Trong đó, clubhouse được đầu tư lên đến 5 triệu USD với thiết kế độc đáo, bao gồm công viên, hồ bơi, khu vui chơi trẻ em, trung tâm thể thao đa năng, phòng sauna... và nhiều tiện ích vượt trội khác.

Dự án đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu vị trí tốt, hạ tầng hoàn thiện, dự kiến có thể triển khai nhanh và đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh của An Gia trong thời gian tới.

#### RA MẮT ỨNG DỤNG QUẢN LÝ CĂN HỘ AN GIA+

Năm 2020, công ty cũng dự kiến ra mắt ứng dụng quản lý căn hộ, chăm sóc khách hàng trên nền tảng iOS/Android giúp người dùng dễ dàng truy cập thông tin về phân hạng khách hàng thân thiết; các chương trình khuyến mãi đặc quyền; cập nhật tin tức, dự án của An Gia, quản lý thông tin căn hộ đang sở hữu, cập nhật tiến độ thanh toán, yêu cầu hỗ trợ... giúp giảm tải một số quy trình về giấy tờ giữa khách hàng và bộ phận chăm sóc khách hàng của An Gia.

Để chuẩn bị cho quá trình ra mắt ứng dụng, tháng 1/2020, An Gia chính thức có mặt trên hệ thống số hóa dữ liệu quốc tế với mã số D-U-N-S® 555481434. Mã số này được cấp bởi Dun & Bradstreet (D&B) - tổ chức phát triển Hệ thống Số hóa Dữ liệu Quốc tế (Data Universal Numbering System), là dãy số gồm 9 chữ số duy nhất được ấn định cho mỗi doanh nghiệp, được công nhận tiêu chuẩn chung để nhận dạng doanh nghiệp trên toàn thế giới.

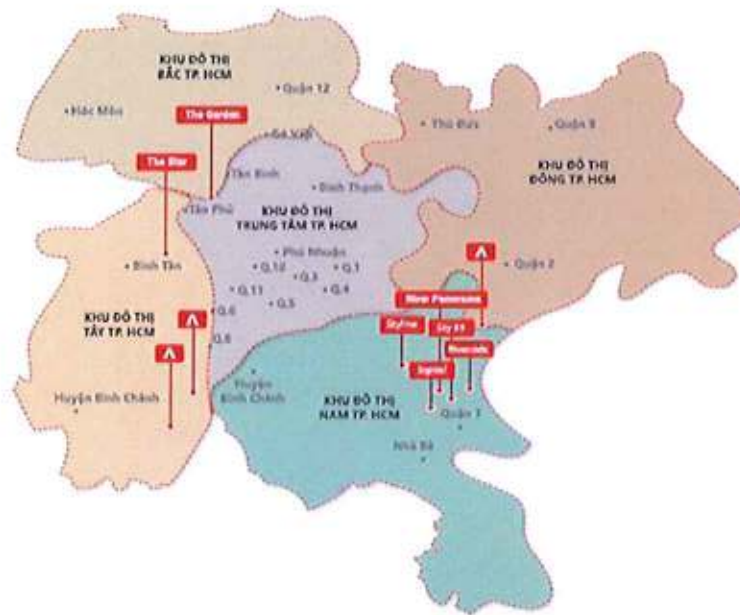
Việc đăng ký thành công mã số D-U-N-S® là bước tiến đầu tiên trong một hành trình dài, đánh dấu sự quyết tâm chuyển đổi số của An Gia, từ đó triển khai ứng dụng quản lý căn hộ, đem lại trải nghiệm chăm sóc khách hàng ngày càng tốt hơn. Đây cũng sẽ là tiền đề để An Gia phát huy các thế mạnh, hoàn thành chiến lược kinh doanh, nhanh chóng hiện thực hóa tầm nhìn trở thành tập đoàn bất động sản Việt Nam danh tiếng toàn cầu.



## TIẾP TỤC KHAI THÁC VÀ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT SẠCH

Hiện tại, An Gia sở hữu quỹ đất khoảng 80 ha, tại TP HCM (33,4 ha), Bình Dương (6,9 ha), Đồng Nai (13,9 ha) và Long An (26,4 ha), sẵn sàng phát triển 9.000 - 12.000 sản phẩm trong thời gian tới.

Trong kế hoạch phát triển, công ty dự kiến sẽ dùng từ 5.000 – 10.000 tỷ đồng mỗi năm để tạo quỹ đất, đảm bảo đầu vào phát triển bền vững trong 10 năm tới. Mỗi dự án sẽ có quy mô trung bình (dưới 1.000 tỷ đồng) và phù hợp với phân khúc vừa túi tiền - trung cấp. An Gia luôn ưu tiên những dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ sở pháp lý (được chấp thuận chủ trương đầu tư) để có thể triển khai nhanh, qua đó tối ưu hiệu quả nguồn vốn đầu tư.



Các dự án mà An Gia đang triển khai có khả năng sinh lời cao, sở hữu nhiều lợi thế vượt trội. Tiêu biểu, tại TP HCM, cụm dự án tại Quận 7 được đặt gần khu dân cư cao cấp Phú Mỹ Hưng, tạo sự thuận tiện, giúp cư dân dễ dàng tiếp cận các dịch vụ tiện ích. Trong khi đó, các căn hộ của An Gia lại có giá thấp hơn so với các dự án tương đương tại Phú Mỹ Hưng. Các dự án khác ở Bình Chánh, Bình Tân, Tân Phú được đặt tại trung tâm hành chính của khu vực, với đầy đủ tiện ích cần thiết và đáp ứng đa dạng nhu cầu của cư dân. Thêm vào đó, các dự án này nằm ở cửa ngõ phía Tây thành phố, tạo điều kiện thuận lợi cho cư dân tiếp cận vùng kinh tế trọng điểm đồng bằng sông Cữu Long.

Đối với quỹ đất đang có tại các tỉnh lân cận TP HCM như Long An, Bình Dương, Đồng Nai, công ty sẽ phát triển các khu compound khép kín hướng tới trở thành nhà phát triển đô thị trong 5 năm tới.



## PHẦN 5: BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### BẢO VỆ TÀI NGUYÊN, KIẾN TẠO TƯƠNG LAI

Là một doanh nghiệp giàu sức trẻ, hơn ai hết An Gia hiểu rõ chỉ có phát triển tích cực cùng với cộng đồng, xã hội, môi trường mới mang lại sự phát triển hiệu quả và bền vững trong lâu dài.

Do đó, bên cạnh việc phát triển dự án, mở rộng quy mô, nâng cao trải nghiệm khách hàng, tối ưu kết quả kinh doanh nhằm đem lại lợi ích lâu dài cho CBNV, cổ đông, đối tác, nhà đầu tư... An Gia còn xác định phát triển kinh doanh cần phải đi đôi với bảo vệ các nguồn lực như tài nguyên thiên nhiên, môi trường để kiến tạo tương lai, đem lại những chuyển biến tích cực đối với đời sống cư dân, CBCNV, cộng đồng, xã hội và môi trường.

#### 1. Đối với môi trường

An Gia luôn nhận thức rõ rằng nếu vì lợi nhuận trước mắt mà quay lưng lại với môi trường, doanh nghiệp sẽ tự đào thải mình trên con đường phát triển và hội nhập của đất nước.

Ban lãnh đạo công ty đã ban hành các chính sách, quy định, biện pháp chế tài nhằm tăng cường quản lý các tác động ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn năng lượng, tài nguyên, giảm rác thải, tiết kiệm nguyên vật liệu, cũng như tuân thủ các quy định pháp luật.

- **Trong hoạt động phát triển dự án:** An Gia hướng tới "chiến lược phủ xanh các tòa nhà". Đề bài cho đội ngũ thiết kế trong quá trình phát triển sản phẩm luôn là ưu tiên tạo dựng môi trường sống trong lành bằng những mảng không gian xanh thích hợp, diện tích mặt nước lớn (như hồ bơi, hồ thư giãn, thác nước...) nhằm mang đến môi trường sống trong lành không chỉ cho cư dân mà còn tác động tích cực đến cộng đồng xung quanh. Vì vậy, những căn hộ của An Gia đều được bố trí dựa trên nghiên cứu kỹ lưỡng về hướng nắng, hướng gió nhằm đảm bảo không gian sống mát mẻ, thoáng mát, an lành cho cư dân.

Điều đó được hiện diện ở tất cả các dự án do An Gia phát triển, có thể kể đến như The Garden, River Panorama, hay mới nhất là Westgate tại trung tâm hành chính huyện Bình Chánh với công viên nội khu lên đến 1,9ha, diện tích mặt nước 1.500m<sup>2</sup>, nằm cạnh kề công viên ngoại khu rộng 2ha.

- **Trong hoạt động triển khai, thi công:** An Gia đặt tiêu chuẩn rõ ràng cho việc đánh giá chọn lựa đơn vị xây dựng. An Gia ưu tiên các đối tác có áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng phù hợp với từng dự án, có phương án sử dụng hiệu quả và tiết kiệm các nguồn tài nguyên như năng lượng, nước, vật liệu xây dựng, sử dụng các vật liệu không nung, tái chế, vật liệu nhẹ; giảm thiểu ô nhiễm môi trường như không khí, tiếng ồn và môi trường nước trong quá trình thi công; quản lý thu gom, phân loại và xử lý chất thải, nước thải xây dựng trong quá trình thi công tại các dự án, tuân thủ các quy định của các cơ quan chức năng trong hoạt động xây dựng.

Một trong những đối tác lâu năm của An Gia là Coteccons Group – nhà thầu hàng đầu trong ngành xây dựng tại Việt Nam với cam kết cao nhất về đảm bảo sử dụng hiệu quả tài nguyên, bảo vệ môi trường và an toàn sức khỏe nghề nghiệp.

- **Trong hoạt động tại văn phòng làm việc:** An Gia luôn khuyến khích tiết kiệm giấy, tiết kiệm năng lượng (điện, nước), phân loại rác và sử dụng các công cụ, dụng cụ, vật dụng theo hướng tái sử dụng, tái chế hoặc từ các vật liệu không gây hại cho môi trường.

## 2. Đối với người lao động

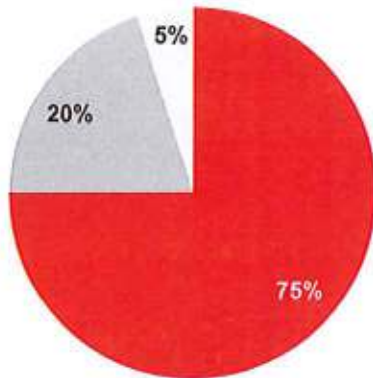
Tại An Gia, nguồn lực con người được xem như yếu tố cốt lõi và là tài sản quý giá của công ty, yếu tố quyết định chất lượng sản phẩm, dự án, hiệu quả trong kinh doanh và thành công của chiến lược. Công ty tập trung tối đa mọi nguồn lực để tạo dựng môi trường làm việc với các điều kiện tốt nhất, đảm bảo cơ hội phát triển, thăng tiến và đối xử bình đẳng đến từng lao động cũng như chế độ đãi ngộ tốt nhất dựa trên hiệu quả và đóng góp vào sự phát triển chung của doanh nghiệp.

Từ đó, An Gia thiết lập chính sách nhân sự trên cơ sở làm sao để mỗi nhân viên đều có trải nghiệm và môi trường làm việc tốt hơn, mục tiêu cao nhất là sự phát triển của công ty luôn đồng hành với sự phát triển về sự nghiệp của đội ngũ.

### 2.1 Cơ cấu lao động

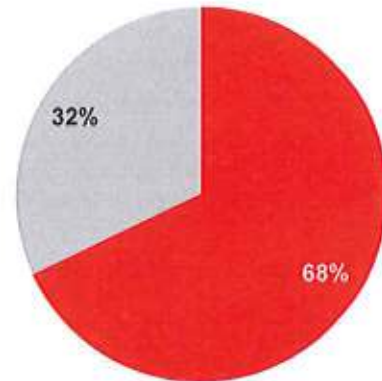
Tổng số lao động của công ty đến thời điểm 31/12/2019 là 184 người. Trong đó, 75% CBNV có trình độ Đại học và trên đại học, 25% còn lại có trình độ cao đẳng, trung cấp, phổ thông. Tỷ lệ lao động có trình độ cao đang ngày càng chiếm ưu thế tại công ty, tăng dần qua các năm. Tỷ lệ nhân sự nghỉ việc ở An Gia rất thấp, hầu hết là nhân viên.

Cơ cấu lao động theo trình độ



- Đại học & trên đại học
- Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ
- Công nhân lao động phổ thông

Cơ cấu lao động theo độ tuổi



- Từ 20 - 30
- Từ 30 - 50

Trong cơ cấu lao động, tỷ lệ nhân viên có độ tuổi từ 20 đến 30 tuổi chiếm 68%. Độ tuổi trung bình là 28,46 tuổi. An Gia sở hữu nguồn lực nhân sự trẻ, nhiệt huyết và có chí hướng phấn đấu mạnh mẽ, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh doanh của công ty trong tương lai.

### 2.2 Chính sách đối với người lao động

#### - Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của công ty. Mục tiêu của chính sách này nhằm sử dụng tối đa nguồn nhân sự hiện có và nâng cao tính hiệu quả từ hoạt động đào tạo, phát triển đội ngũ CBNV có trình độ và năng lực phù hợp, đáp ứng được các yêu cầu vị trí công việc hiện tại đồng thời nâng cao khả năng thích ứng với yêu cầu công việc trong tương lai. Hình thức đào tạo:



- **Đào tạo tại chỗ:** được tiến hành liên tục xuyên suốt trong công ty và ở mọi vị trí, trong đó các nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn cho các nhân viên mới hoặc nhân viên ít kinh nghiệm hơn.
- **Đào tạo bên ngoài:** Căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng của công ty, CBNV sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo bên ngoài, bao gồm cả các đợt đi tham quan thực tế các thị trường có cùng ngành nghề phát triển để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ.

#### - Chính sách tiền lương, thưởng

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài, công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng hấp dẫn, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

Công ty áp dụng mức tổng thu nhập tối thiểu, mức lương này sẽ được thay đổi theo sự thay đổi của Nhà nước và/hoặc tình hình phát triển kinh doanh, tình hình thực tế của công ty trong năm. Định kỳ hàng năm, công ty sẽ đánh giá năng lực và kết quả công việc, làm cơ sở để xem xét, điều chỉnh và tăng lương, tạo động lực làm việc, sự gắn kết, thăng tiến cho nhân viên. Bên cạnh đó, công ty còn có các khoản trợ cấp cơm trưa, điện thoại, đi lại, trái cây hàng ngày và đãi ngộ các hoạt động thể thao rèn luyện sức khỏe như yoga, tennis...

Dựa trên kết quả kinh doanh và thực tế hoạt động, công ty dành ra mức ngân sách đáng kể nhằm ghi nhận đóng góp, công nhận thành tích của CBNV trong năm: thưởng tháng lương thứ 13, thưởng KPI tháng, thưởng cuối năm Âm lịch, thưởng thâm niên, thưởng sáng kiến & cải tiến, thưởng chiến dịch/dự án...

#### - Chính sách phúc lợi

Chính sách phúc lợi của An Gia cũng được xây dựng rất chi tiết và thường xuyên, được Ban lãnh đạo công ty nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho nhân viên, qua đó góp phần tạo động lực, khích lệ khả năng sáng tạo, cống hiến. Một số chính sách phúc lợi đáng chú ý của công ty gồm có:

- Hỗ trợ CBNV dễ dàng sở hữu ngôi nhà đầu tiên với ưu đãi mua nhà các dự án công ty phát triển theo suất nội bộ và phổ thông.
- Chính sách chăm sóc sức khỏe cho CBNV và tài trợ cho người thân. Đặc biệt, lao động nữ được đảm bảo quyền lợi thai sản theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình quản lý giám sát thi công xây dựng, An Gia cũng luôn đảm bảo việc phối hợp chặt chẽ với đơn vị nhà thầu nhằm đảm bảo an toàn và loại bỏ các rủi ro có thể xảy ra.
- Chăm sóc cho người thân CBNV: Ban lãnh đạo An Gia tin rằng, người thân, gia đình của CBNV tập đoàn chính là nguồn lực không kém phần quan trọng góp phần vào thành công của công ty vì gia đình chính là động lực và chỗ dựa vững chắc nhất để mỗi CBNV phát triển và thăng hoa trong sự nghiệp. Công ty cụ thể hóa sự quan tâm và tri ân của công ty bằng các hoạt động như tài trợ gói Bảo hiểm sức khỏe và Bảo hiểm tai nạn cho 1 người thân CBNV, quà tặng phụ huynh nhân dịp quốc tế phụ nữ, ngày của cha, quà tặng con nhỏ: quốc tế Thiếu nhi, quà tặng khuyến học, ngày hội gia đình.
- Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động tăng cường gắn kết trong tập thể như hoạt động phong trào nội bộ, du lịch, nghỉ dưỡng, team building... và các sự kiện ngày lễ hội như Noel, Halloween, Happy Hour, tiệc tất niên. Bên cạnh đó, công ty cũng dành một số khoản phúc lợi nhân các dịp đặc biệt trong năm như 1/1, 10/3 âm lịch, 30/4 và 1/5, 2/9, tân niên hay quà tặng các dịp lễ, tết: 8/3, 20/10, Tết Trung thu, Tết Âm lịch.
- Công ty cũng thường xuyên quan tâm và điều chỉnh các chính sách phúc lợi khác như hoạt động chúc mừng vào các dịp trọng đại như kết hôn, sinh nhật, vợ sinh con, hay các sự kiện khác như ốm đau, tang chế...

### 3. Đối với đối tác

Tại An Gia, các nguồn lực được tập trung để phục vụ khách hàng, nhân viên và đối tác. Với đối tác, An Gia luôn hướng đến việc tạo ra các trải nghiệm hợp tác tốt hơn, luôn minh bạch trong các hoạt động mang lại lợi ích bình đẳng, lâu dài và bền vững cho các bên. An Gia luôn lựa chọn những đối tác uy tín nhất trên



thị trường, từ nhà đầu tư chiến lược, nhà thầu thi công và các đại lý phân phối, cam kết chia sẻ với đối tác của mình những giá trị lợi ích và tầm nhìn nhiều hơn cả mong đợi.

Những đối tác hiện tại của An Gia có thể kể đến những tên tuổi uy tín, quy mô lớn và dày dặn kinh nghiệm quốc tế như Creed Group, Hoosiers, và những đơn vị am hiểu địa phương như: Coteccons Group, Nam Hưng Land, DKRS...

Đối với các đối tác đầu tư chiến lược: tiêu chí của An Gia luôn đều hướng tới những quý đầu tư, đối tác uy tín, giàu kinh nghiệm trong quản lý, và có cùng triết lý kinh doanh lấy khách hàng làm trung tâm trong mọi hoạt động như Creed Group, Hoosiers...

Trong đó, Creed Group có thể được kể tên là đối tác lâu năm với nhiều dự án thành công nhất, dựa trên tầm nhìn và chiến lược phát triển lâu dài cùng nhau. Năm 2015, Creed Group cam kết rót 200 triệu USD cùng An Gia phát triển dự án. Tuy nhiên, cú bắt tay triệu USD này không chỉ dừng lại ở việc tạo ra nguồn lực tài chính ổn định và vững mạnh. Quý đầu tư Creed Group của Nhật Bản còn tư vấn, thẩm định chất lượng các căn hộ theo chuẩn quốc tế, sẵn sàng chuyển giao công nghệ, kinh nghiệm quản lý và vận hành dự án cho An Gia. Thực tế cho thấy, mặc dù các dòng sản phẩm của An Gia phát triển cùng Creed Group đều thuộc phân khúc tầm trung nhưng chất lượng, hệ thống quản thể tiện ích chuẩn không thua kém một sản phẩm bất động sản cao cấp nào.

Để giải quyết bài toán về tiến độ, chất lượng thi công, An Gia bắt tay với đối tác hàng đầu Việt Nam như Coteccons Group, Ricons.... Nhờ sự hợp tác này, An Gia luôn đưa các dự án về đích đúng tiến độ như đã cam kết với chất lượng bàn giao vượt trội.

Triết lý lấy khách hàng làm trung tâm của An Gia tiếp tục được áp dụng trong lựa chọn các đối tác là đơn vị phân phối sản phẩm như Nam Hưng Land, DKRS.

#### 4. Đối với cộng đồng địa phương & cư dân

Công ty âm thầm và bền bỉ thực hiện các chương trình thăm hỏi tặng quà đến trẻ mồ côi, người già neo đơn, tài trợ các chương trình vì cộng đồng như chương trình mổ mắt, chương trình Nụ cười Việt Nam, cùng nhiều hoạt động xã hội khác.

Đối với khách hàng & cư dân, An Gia cam kết tuyệt đối tuân thủ pháp luật trong các hoạt động kinh doanh và phát triển dự án. Chúng tôi thực hiện tất cả các trách nhiệm về pháp lý đối với dự án, đảm bảo chất lượng xây dựng và bàn giao như cam kết thậm chí vượt mong đợi, và giữ vững các nguyên tắc đạo đức và tinh thần trách nhiệm trong công tác truyền thông, tiếp thị và kinh doanh.

Không dừng lại ở đó, An Gia cũng triển khai hàng loạt hoạt động chăm sóc khách hàng/cư dân trong suốt thời gian qua. Trong năm 2019, các hoạt động chăm sóc khách hàng tiêu biểu đã được triển khai gồm có: tặng 5.000 gói khám sức khỏe JIO HEALTH, tặng 1.000 voucher trị giá 400.000 tại hệ thống Golden Gate trên toàn quốc, tặng 1.000 vé xem phim & combo bắp nước tại CGV nhân mùa Halloween, ngoài ra còn có hàng ngàn quà tặng nhân dịp sinh nhật, ưu đãi, đặc quyền dành cho khách hàng thân thiết.

Đồng thời, hàng năm mỗi mùa Trung thu hay Tết nguyên đán, An Gia còn tổ chức tặng quà, thăm hỏi cuộc sống, khảo sát, lấy ý kiến cư dân ở các dự án đã bàn giao. Việc khảo sát dựa trên các yếu tố như đánh giá về chất lượng thi công công trình, chất lượng thiết kế..., từ đó làm nền tảng thay đổi, xây dựng các chiến lược xây dựng, triển khai dự án một cách thực tế, hoàn hảo nhất, đem lại giá trị sản phẩm cao nhất. Đây cũng chính là tôn chỉ, mục đích hoạt động của An Gia – mang lại trải nghiệm sống tốt hơn cho khách hàng.



**PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MINH BẠCH TRONG MỌI HOẠT ĐỘNG**



**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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.096.164.366.716</b>	<b>1.191.671.299.740</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>27.737.261.484</b>	<b>69.652.802.932</b>
111	1. Tiền		27.737.261.484	39.347.802.932
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	30.305.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>138.617.539.043</b>	<b>220.920.616.345</b>
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
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>903.735.281.472</b>	<b>794.268.736.928</b>
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)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>12.239.667.592</b>	<b>80.098.871.171</b>
141	1. Hàng tồn kho		12.239.667.592	80.098.871.171
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>13.834.617.125</b>	<b>26.730.272.364</b>
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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>808.390.059.260</b>	<b>480.801.222.719</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>199.573.751.181</b>	<b>269.015.192.783</b>
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
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>10.966.479.588</b>	<b>6.913.836.225</b>
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>54.120.321.547</b>	<b>54.577.664.376</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>5.800.192.246</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	5.800.192.246
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>531.982.850.000</b>	<b>130.747.750.000</b>
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	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>11.746.656.944</b>	<b>13.746.587.089</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	11.746.656.944	13.746.587.089
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.904.554.425.976</b>	<b>1.672.472.522.459</b>



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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>786.858.983.098</b>	<b>896.069.831.095</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>667.032.825.407</b>	<b>777.354.214.197</b>
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
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>119.826.157.691</b>	<b>118.715.616.898</b>
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
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.117.695.442.878</b>	<b>776.402.691.364</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>1.117.695.442.878</b>	<b>776.402.691.364</b>
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
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.904.554.425.976</b>	<b>1.672.472.522.459</b>

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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>195.261.378.460</b>	<b>261.890.925.917</b>
	<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
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>131.390.321.234</b>	<b>17.419.489.437</b>
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)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>66.375.718.129</b>	<b>66.600.145.471</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(303.999.788.344)</b>	<b>(577.709.160.111)</b>

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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>195.708.547.786</b>	<b>370.560.157.397</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(41.915.522.429)</b>	<b>(140.548.857.243)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>69.652.802.932</b>	<b>210.201.483.281</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(19.019)	176.894
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>27.737.261.484</b>	<b>69.652.802.932</b>

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 thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.17 Các bên liên quan**

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

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

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

**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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>397.566.689.043</u></b>	<b><u>180.920.616.345</u></b>

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	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>258.949.150.000</b>	

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
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 ("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	-
Phải thu từ bên liên quan	-	8.967.881.873
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>116.976.048.338</b>	<b>26.099.290.713</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.421.254.634</b>	<b>28.677.278.490</b>

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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>520.669.032.877</b>	<b>569.742.000.000</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>174.250.000.000</b>	<b>189.842.228.979</b>
Cho vay bên liên quan (TM số 29)	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 và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% - 15%, được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	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	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
<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	Ngày 16 tháng 6 năm 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 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>251.278.945.623</b>	<b>171.360.167.725</b>
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
<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 THUẦN</b>	<b>274.992.696.804</b>	<b>248.923.131.529</b>
<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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.239.667.592</b>	<b>80.098.871.171</b>

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13.834.617.125</b>	<b>12.222.120.310</b>
Chi phí thuê bảng quảng cáo	10.444.485.456	11.852.529.303
Chi phí khác	3.390.131.669	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>25.581.274.069</b>	<b>25.968.707.399</b>

## 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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
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
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	-	743.724.500	-	743.724.500
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
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)
<b>Giá trị còn lại</b>				
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
<b>Trong đó:</b>				
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
<b>Nguyên giá</b>			
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>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
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>
<b>Giá trị còn lại</b>			
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>531.982.850.000</b></u>	<u><b>130.747.750.000</b></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	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>22.244.350</b>			<b>748.500</b>

(\*) 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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.150.850</b>		<b>750.750</b>

**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	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>247.638.500</b>		<b>129.248.500</b>



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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>94.052.773.316</u></b>	<b><u>261.783.291.916</u></b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>130.000.000.000</u></b>	<b><u>133.551.668.672</u></b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.559.397.484</u></b>	<b><u>57.146.606.998</u></b>	<b><u>(35.946.724.902)</u></b>	<b><u>27.759.279.580</u></b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.037.350.174</b>	<b>67.653.952.316</b>
<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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.031.339.881</b>	<b>52.414.746.412</b>
<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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>271.504.355.183</b>	<b>255.375.757.397</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>110.263.550.000</b>	<b>107.143.400.000</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>381.767.905.183</b>	<b>362.519.157.397</b>



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)
Lỗ 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>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.618.550.000</u></b>		
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
<b>Năm trước</b>				
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
<b>Năm nay</b>				
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>75.000.000</b>	<b>750.000.000</b>	<b>100</b>	<b>45.000.000</b>	<b>450.000.000</b>	<b>100</b>

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
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
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
<b>Cổ tức đã công bố trong năm</b>		
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
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>399.523.068.129</b>	<b>173.014.107.151</b>
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
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(1.173.653.331)</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>399.523.068.129</b>	<b>171.840.453.820</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.430.296.934</b>	<b>283.120.741.936</b>



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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>133.172.464.342</b>	<b>145.533.439.520</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.930.200.538</b>	<b>27.256.858.773</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>127.425.348.157</b>	<b>62.208.586.065</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>262.751.074.679</b>	<b>209.878.227.780</b>

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
<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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>195.261.378.460</u></b>	<b><u>261.890.925.917</u></b>
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	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>30.368.626.946</u></b>	<b><u>7.023.309.230</u></b>

**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	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Công ty con	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	-
Gia Linh	Bên liên quan	Góp vốn	900.200.000	-
		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	-
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	2.860.000.000	-
		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>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></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	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
			<b>411.444.500.000</b>	<b>1.000.000.000</b>

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>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></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 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	
			<b>145.291.019.371</b>	<b>154.061.830.155</b>	
<b><i>Phải thu về cho vay dài hạn</i></b>					
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	
			<b>174.250.000.000</b>	<b>189.842.228.979</b>	
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>					
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	
			<b>23.210.066.461</b>	<b>77.049.279.084</b>	
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>					
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)	
			<b>(4.281.103.804)</b>	<b>(148.034.940.634)</b>	



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
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
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)
			<b>(25.996.090.032)</b>	<b>(14.118.518.605)</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
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)
			<b>(60.000.000.000)</b>	<b>(6.377.009.255)</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
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)
			<b>(261.940.603.435)</b>	<b>(254.536.957.397)</b>

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		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>261.940.603.435</b>			

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
<b>Vay dài hạn</b>				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	<u>(106.844.200.000)</u>	<u>(106.904.000.000)</u>

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	<u>106.844.200.000</u>	<u>4.600.000</u>	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	<u>6.389.672.806</u>	<u>5.225.388.520</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.834.117.254</u></b>	<b><u>5.225.388.520</u></b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.066.902.026</u></b>	<b><u>23.133.364.360</u></b>

**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 KỶ 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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 44



# 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 ("HDQT") 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 HỢP NHẤT

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 23 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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



### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

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



Rohan Thi Gam Tu  
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 HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.684.824.193.068</b>	<b>1.810.022.931.066</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>138.166.033.448</b>	<b>331.051.237.351</b>
111	1. Tiền		88.001.249.132	274.263.237.351
112	2. Các khoản tương đương tiền		50.164.784.316	56.788.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>140.252.607.068</b>	<b>450.509.602.646</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	235.000.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	140.252.607.068	215.509.602.646
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.306.926.141.077</b>	<b>948.435.657.696</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	132.895.880.834	94.110.305.534
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	108.138.498.921	28.720.179.935
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	476.969.032.877	649.742.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	590.532.728.445	177.473.172.227
137	5. Dự phòng phải thu khó đòi	10	(1.610.000.000)	(1.610.000.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>2.611.316.273.160</b>	<b>52.794.843.422</b>
141	1. Hàng tồn kho	11	2.611.316.273.160	52.794.843.422
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>488.163.138.315</b>	<b>27.231.589.951</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	455.121.070.636	12.222.120.310
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		32.953.884.346	14.921.286.308
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		88.183.333	88.183.333



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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>714.088.690.934</b>	<b>481.036.584.899</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>37.381.857.255</b>	<b>269.015.192.783</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	189.842.228.979
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	37.381.857.255	79.172.963.804
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>10.975.812.911</b>	<b>6.923.169.549</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	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		250.999.992	119.320.836
228	Nguyên giá		1.299.450.000	925.950.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.048.450.008)	(806.629.164)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>44.625.595.769</b>	<b>44.944.097.844</b>
231	1. Nguyên giá		45.758.363.074	45.373.128.896
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.132.767.305)	(429.031.052)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>3.172.876.588</b>	<b>5.800.192.246</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.172.876.588	5.800.192.246
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>583.976.327.241</b>	<b>129.248.500.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	57.388.677.241	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	247.638.500.000	129.248.500.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	278.949.150.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>33.956.221.170</b>	<b>25.105.432.477</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	11.905.281.944	13.746.587.089
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	22.050.939.226	11.358.845.388
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.398.912.884.002</b>	<b>2.291.059.515.965</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.945.462.938.108</b>	<b>1.451.712.327.107</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.989.776.572.922</b>	<b>1.321.435.965.044</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	466.075.575.533	169.395.749.533
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.271.714.156.715	133.551.668.672
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	32.868.461.489	141.725.532.061
314	4. Phải trả người lao động		9.000.000	15.400.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	127.407.836.301	69.318.288.674
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		647.727.273	19.852.001.531
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	828.690.063.863	532.201.567.176
320	8. Vay ngắn hạn	21	282.363.751.748	255.375.757.397
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>955.686.365.186</b>	<b>130.276.362.063</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	24.457.645.798	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		545.309.885	-
338	3. Vay dài hạn	21	808.088.662.042	107.143.400.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	102.016.704.490	-
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	22	20.578.042.971	23.132.962.063
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.453.449.945.894</b>	<b>839.347.188.858</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>1.453.449.945.894</b>	<b>839.347.188.858</b>
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		364.334.165.655	277.686.315.642
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		45.886.315.642	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		318.447.850.013	277.686.315.642
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		159.495.762.039	40.240.855.016
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.398.912.884.002</b>	<b>2.291.059.515.965</b>



Nguyễn Thị Mỹ Nhung  
Người lập



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sang  
Tổng Giám đốc


Ngày 23 tháng 3 năm 2020

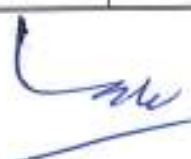


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	384.626.718.133	1.126.585.482.301
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	(1.173.653.331)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	384.626.718.133	1.125.411.828.970
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(103.708.085.761)	(724.016.231.591)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		280.918.632.372	401.395.597.379
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	212.650.573.762	53.743.371.458
22	7. Chi phí tài chính	26	(39.977.263.275)	(27.334.453.188)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(38.468.986.456)	(18.035.740.217)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	15.1	54.237.827.241	(750.000)
25	9. Chi phí bán hàng	27	(6.188.087.324)	(49.073.551.748)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(127.781.581.226)	(64.281.876.902)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		373.860.101.550	314.448.336.999
31	12. Thu nhập khác		41.429.156	398.157.084.352
32	13. Chi phí khác		(7.038.569.437)	(10.428.704.111)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác		(6.997.140.281)	387.728.380.241
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		366.862.961.269	702.176.717.240
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(30.368.626.946)	(147.733.647.956)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	29.1	(3.266.776.879)	11.358.845.388
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		333.227.557.444	565.801.914.672
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		326.497.011.845	292.640.552.761
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.730.545.599	273.161.361.911
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.4	4.602	10.108
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23.4	4.602	10.108

  
 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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>366.862.961.269</b>	<b>702.176.717.240</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		2.677.537.025	2.296.289.810
03	(Hoàn nhập) trích lập các khoản dự phòng		(2.554.919.092)	17.388.875.628
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(59.760.101)	4.299.644.751
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(264.305.137.226)	(52.240.681.808)
06	Chi phí lãi vay	26	38.468.986.456	18.035.740.217
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>141.089.668.331</b>	<b>691.956.585.838</b>
09	Giảm các khoản phải thu		82.027.476.399	42.524.902.201
10	Giảm hàng tồn kho		48.831.852.947	592.690.116.400
11	Giảm các khoản phải trả		(366.542.134.632)	(336.817.014.012)
12	Giảm chi phí trả trước		20.811.479.345	19.464.265.388
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		235.000.000.000	(235.000.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.630.636.240)	(13.104.792.750)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(146.226.114.053)	(22.822.558.989)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(15.638.407.903)</b>	<b>738.891.504.076</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(10.696.130.311)	(210.000.000)
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		(1.148.152.509.158)	(1.072.320.287.451)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.152.498.118.863	297.285.113.699
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(149.567.337.919)	(329.990.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	51.109.673.839
27	Tiền thu lãi cho vay		69.137.702.635	21.172.874.070
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(86.507.428.617)</b>	<b>(1.032.770.807.661)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23.1	176.400.000.000	240.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		758.702.843.465	328.196.957.397
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(739.394.295.679)	(208.504.500.000)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	23.5	(286.447.875.270)	(20.190.623.473)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(90.739.327.484)	339.501.833.924
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(192.885.164.004)	45.622.530.339
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		331.051.237.351	285.428.351.763
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(39.899)	355.249
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	138.166.033.448	331.051.237.351

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 HỢP NHẤT**

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 trong năm của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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.

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

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con trực tiếp</b>						
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	50,09	50,05	50,09	25
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")			99,80	49,90	99,80	50,00
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	Cho thuê văn phòng		99,98	-	99,98	-
<b>Công ty con gián tiếp</b>						
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	49,90	100	100
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")			50,09	-	99,98	-



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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản 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        |

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

**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 hợp nhất khi phát sinh.

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.8 *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 Tập đoàn 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong mười (10) năm, là thời gian thu hồi lợi ích kinh tế có thể mang lại cho Tập đoàn. Định kỳ Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

*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*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.12 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 mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.13 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận các khoản 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 Tập đoàn có thể đưa ra 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.

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (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 Tập đoàn 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 Tập đoàn dự kiến giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

**3.15 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.

**3.16 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ tư vấn 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 Tập đoàn được xác lập.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.18 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 năm.

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.19 Thông tin bộ phận

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

#### 3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.





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

#### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH

##### 4.1 Mua AGI & HSR và Phú Thịnh ("Nhóm Công ty AGI & HSR")

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 0,04% cổ phần và các thủ tục pháp lý để nắm quyền kiểm soát AGI & HSR (trước đây đã là công ty liên kết của Tập đoàn). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong AGI & HSR được tăng từ 50,05% lên 50,09% và AGI & HSR đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 30 tháng 12 năm 2019. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời nắm quyền kiểm soát Phú Thịnh do AGI & HSR sở hữu 99,98% quyền biểu quyết trong công ty này.

Giá trị hợp lý tạm thời của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nhóm công ty AGI & HSR vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

Giá trị hợp lý được  
xác định tại ngày mua  
VND

<b>Tài sản</b>	<b>3.864.362.841.770</b>
Hàng tồn kho	2.606.785.079.958
Các khoản phải thu	670.141.221.129
Chi phí trả trước ngắn hạn	462.138.714.071
Tiền và các khoản tương đương tiền	89.694.554.547
Các tài sản ngắn hạn khác	21.644.401.348
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại ( <i>Thuyết minh ("TM") số 29.3</i> )	13.958.870.717
<b>Nợ phải trả</b>	<b>3.544.764.909.078</b>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.141.714.156.715
Nợ ngắn hạn	1.136.452.133.878
Các khoản vay	1.049.675.112.042
Phải trả ngắn hạn khác	67.264.752.093
Phải trả dài hạn khác	47.638.049.860
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả ( <i>TM số 29.3</i> )	102.016.704.490
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	4.000.000
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>319.597.932.692</b>
<b>Tổng tài sản thuần được hợp nhất (50,09%)</b>	<b>160.086.604.485</b>
Lãi do mua rẻ	(125.237.173)
<b>Tổng chi phí hợp nhất</b>	<b>159.961.367.312</b>
<i>Trong đó:</i>	
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 50,05% vào Nhóm Công ty AGI & HSR tại ngày mua thêm để đạt được quyền kiểm soát (*)	159.960.767.312
Chi phí hợp nhất phát sinh thêm (0,04%)	600.000

(\*) Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của khoản đầu tư 50,05% trong Nhóm Công ty AGI & HSR tại ngày mua thêm và giá trị của khoản đầu tư đó theo phương pháp vốn chủ sở hữu là 159.960.767.312 VND, được ghi nhận vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*TM số 24.2*).

##### 4.2 Mua thêm cổ phần trong CRE & AGI và Phú Thuận ("Nhóm Công ty CRE & AGI")

Vào ngày 3 tháng 9 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 49,9% cổ phần trong Nhóm Công ty CRE & AGI (trước đây đã là các công ty con của Tập đoàn), với giá phí là 748.500.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Nhóm Công ty CRE & AGI tăng từ 49,90% lên 99,80% tại ngày này. Chênh lệch giữa giá phí tại ngày mua thêm và giá trị ghi sổ của tài sản được mua thêm vào Nhóm công ty CRE & AGI là 8.049.161.832 VND, được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*TM số 23.1*).

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

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

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

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá ba (3) tháng, không bị phong tỏa và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

**6. 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 6.1)	140.252.607.068	215.509.602.646
Đầu tư dài hạn - Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 6.2)	258.949.150.000	-
Đầu tư dài hạn - Trái phiếu (*)	20.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>419.201.757.068</b>	<b>215.509.602.646</b>

(\*) Trái phiếu dài hạn thể hiện khoản trái phiếu do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam phát hành, có thời hạn 7 năm, sẽ đáo hạn từ ngày 27 tháng 9 năm 2026 đến ngày 27 tháng 10 năm 2026.

**6.1 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 Tập đoàn.

**6.2 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	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>258.949.150.000</b>	



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

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

**6.2 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 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 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 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
- 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 phần chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của Các công ty phát hành.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	132.895.880.834	59.007.064.140
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 ("Gia Hưng")	20.535.019.910	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	31.741.433.446	59.007.064.140
Khách hàng khác	481.526.912	-
Phải thu từ bên liên quan	-	35.103.241.394
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>132.895.880.834</b>	<b>94.110.305.534</b>

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ricons	86.900.000.000	-
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	4.954.587.751	12.436.268.765
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>108.138.498.921</b>	<b>28.720.179.935</b>

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>476.969.032.877</b>	<b>649.742.000.000</b>
Cho vay bên liên quan (TM số 30)	367.744.500.000	1.000.000.000
Cho vay bên khác	109.224.532.877	648.742.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>189.842.228.979</b>
Cho vay bên liên quan	-	189.842.228.979
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>476.969.032.877</b>	<b>839.584.228.979</b>

Chi tiết các khoản cho vay tin chấp ngắn hạn và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 6% - 15%, được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
	VND	
<b>Cho vay bên liên quan</b>	<b>367.744.500.000</b>	
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
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
<b>Cho vay bên khác</b>	<b>109.224.532.877</b>	
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>476.969.032.877</b>	

(\*) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>590.532.728.445</b>	<b>177.473.172.227</b>
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>Thịnh Phát ("Thịnh Phát")</i>	130.000.000.000	130.000.000.000
<i>Các công ty khác</i>	96.975.342.466	-
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	322.588.873.537	-
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	268.678.873.537	-
<i>Các công ty khác</i>	53.910.000.000	-
Thuế TNDN tạm nộp	16.755.390.450	-
Phải thu tiền lãi	10.219.552.584	13.883.501.254
Cho mượn	9.043.320.000	22.058.708.410
Khác	4.950.249.408	11.530.962.563
<b>Dài hạn</b>	<b>37.381.857.255</b>	<b>79.172.963.804</b>
Đặt cọc	37.001.564.720	2.123.684.720
Phải thu tiền lãi	380.292.535	13.349.279.084
Cho mượn	-	63.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>627.914.585.700</b>	<b>256.646.136.031</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.610.000.000)	(1.610.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>626.304.585.700</b>	<b>255.036.136.031</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên khác</i>	484.229.480.642	24.855.954.426
<i>Phải thu từ bên liên quan ngắn hạn (TM số 30)</i>	143.655.442.659	154.740.902.521
<i>Phải thu từ bên liên quan dài hạn (TM số 30)</i>	29.662.399	77.049.279.084

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	2.582.731.275.190	-
<i>Dự án River Panorama 1 (*)</i>	829.783.521.737	-
<i>Dự án River Panorama 2 (*)</i>	823.933.700.447	-
<i>Dự án Sky 89 (*)</i>	678.505.750.462	-
<i>Dự án Signal</i>	250.508.302.544	-
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	18.098.606.975	51.541.275.248
Chi phí dịch vụ dở dang	9.932.027.973	774.283.187
Hàng hóa	554.363.022	479.284.987
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.611.316.273.160</b>	<b>52.794.843.422</b>

(\*) Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh (TM số 21.2).

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>455.121.070.636</b>	<b>12.222.120.310</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	411.891.764.715	-
Quà tặng khách hàng	19.261.205.781	-
Chi phí thuê bảng quảng cáo	10.444.485.456	11.852.529.303
Chi phí nhà mẫu	7.728.601.196	-
Chi phí khác	5.795.013.488	369.591.007
<b>Dài hạn</b>	<b>11.905.281.944</b>	<b>13.746.587.089</b>
Chi phí thuê văn phòng	7.588.843.335	12.987.678.105
Chi phí tư vấn và phát triển thương hiệu	2.128.855.577	278.763.891
Chi phí khác	2.187.583.032	480.145.093
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>467.026.352.580</u></b>	<b><u>25.968.707.399</u></b>



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

B09-DN/HN

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

**13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	VND
<b>Nguyên giá</b>				
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
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	-	743.724.500	-	743.724.500
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
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)
<b>Giá trị còn lại</b>				
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
<b>Trong đó:</b>				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 21.2)	7.449.545.029	-	-	7.449.545.029

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Căn hộ cho thuê</i>	<i>Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	28.411.997.141	16.961.131.755	45.373.128.896
Tăng trong năm	<u>220.660.745</u>	<u>164.573.433</u>	<u>385.234.178</u>
Số cuối năm	<u>28.632.657.886</u>	<u>17.125.705.188</u>	<u>45.758.363.074</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu năm	(429.031.052)	-	(429.031.052)
Khấu hao trong năm	<u>(703.736.253)</u>	<u>-</u>	<u>(703.736.253)</u>
Số cuối năm	<u>(1.132.767.305)</u>	<u>-</u>	<u>(1.132.767.305)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	<u>27.982.966.089</u>	<u>16.961.131.755</u>	<u>44.944.097.844</u>
Số cuối năm	<u>27.499.890.581</u>	<u>17.125.705.188</u>	<u>44.625.595.769</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	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 năm	(703.736.253)	(375.604.010)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 31.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 15.1)	57.388.677.241	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 15.2)	247.638.500.000	129.248.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 6)	<u>278.949.150.000</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>583.976.327.241</b></u>	<u><b>129.248.500.000</b></u>



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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị (VND)
Hoàng Ân	} Tư vấn quản lý và đầu tư }	Đang hoạt động	45,01	56.038.227.241
AGI & DDC			30,01	450.150.000
AGI & GLC			30,01	450.150.000
AGI & HVC			30,01	450.150.000
Gia Khánh			45,01	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>57.388.677.241</b>

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

	VND
	Giá trị
<b>Giá gốc đầu tư:</b>	
Số đầu năm	750.750.000
Tăng trong năm	3.150.850.000
Giảm do hợp nhất kinh doanh	(750.750.000)
Số cuối năm	3.150.850.000
<b>Phản lãi (lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	(750.750.000)
Phản lãi từ công ty liên kết	54.237.827.241
Giảm do hợp nhất kinh doanh	750.750.000
Số cuối năm	54.237.827.241
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	57.388.677.241

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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% biểu quyết	Giá gốc đầu tư	% biểu quyết	Giá gốc đầu tư
			(%)	(VND'000)	(%)	(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	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>247.638.500</b>		<b>129.248.500</b>

(\*) 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 6.2, ngoại trừ điều khoản các bên không xác định trước thời gian bên phát hành phải mua lại CPUĐHL.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	461.794.471.729	168.241.726.462
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	452.792.640.623	162.851.993.025
- Khác	9.001.831.106	5.389.733.437
Phải trả bên liên quan (TM số 30)	4.281.103.804	1.154.023.071
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>466.075.575.533</b>	<b>169.395.749.533</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án	1.141.714.156.715	3.551.668.672
Công ty TNHH Covestcoons - mua căn hộ dự án	130.000.000.000	130.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.271.714.156.715</b>	<b>133.551.668.672</b>



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

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

	VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	141.226.114.053	30.368.626.946	(146.226.114.053)	4.736.337.090	30.104.964.036
Thuế thu nhập cá nhân	367.339.263	8.087.932.614	(7.154.284.857)	94.500.000	1.395.487.020
Thuế giá trị gia tăng	132.078.745	19.726.857.786	(19.755.215.668)	-	103.720.863
Thuế khác	-	1.562.410.759	(575.466.006)	277.344.819	1.264.289.570
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>141.725.532.061</b>	<b>59.745.828.105</b>	<b>(173.711.080.586)</b>	<b>5.108.181.909</b>	<b>32.868.461.489</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>127.407.836.301</b>	<b>69.318.288.674</b>
Chi phí tư vấn và môi giới	50.634.633.829	14.199.831.441
Chi phí chuyển nhượng dự án	29.260.746.522	29.260.746.522
Chi phí lãi vay	14.939.159.853	7.100.809.637
Chi phí thưởng cho nhân viên	11.892.246.972	8.000.000.000
Chi phí phát triển dự án	5.462.672.927	-
Các khoản phải trả khác	15.218.376.198	10.756.901.074
<b>Dài hạn</b>	<b>24.457.645.798</b>	<b>-</b>
Chi phí lãi vay	24.457.645.798	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>151.865.482.099</b>	<b>69.318.288.674</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác - ngắn hạn</i>	<i>124.025.610.453</i>	<i>55.199.770.069</i>
<i>Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 30)</i>	<i>3.382.225.848</i>	<i>14.118.518.605</i>
<i>Phải trả bên liên quan - dài hạn (TM số 30)</i>	<i>24.457.645.798</i>	<i>-</i>

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	751.554.708.938	-
Mượn tiền	60.000.000.000	-
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	11.334.574.518	2.095.422.707
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	-	232.152.251.813
Tiền nhận ứng trước bán trái phiếu	-	149.000.000.000
Phải trả do thu hộ	-	129.700.000.000
Các khoản khác	5.800.780.407	19.253.892.656
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>828.690.063.863</b>	<b>532.201.567.176</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>768.690.063.863</i>	<i>166.814.967.452</i>
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 30)</i>	<i>60.000.000.000</i>	<i>365.386.599.724</i>

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

**21. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>262.363.751.748</b>	<b>255.375.757.397</b>
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 21.2)	178.799.200.000	838.800.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 30)	75.200.000.000	254.536.957.397
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.1)	8.364.551.748	-
<b>Dài hạn</b>	<b>808.088.662.042</b>	<b>107.143.400.000</b>
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 21.2)	522.396.562.042	239.400.000
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 30)	285.692.100.000	106.904.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.070.452.413.790</u></b>	<b><u>362.519.157.397</u></b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	362.519.157.397	329.486.700.000
Vay trong năm	1.016.940.493.465	328.196.957.397
Tăng do hợp nhất kinh doanh	688.684.508.607	-
Trả nợ gốc vay	(997.631.945.679)	(208.504.500.000)
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>1.070.452.413.790</u>	<u>362.519.157.397</u>

**21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

Khoản vay tín chấp ngắn hạn ngân hàng 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



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

B09-DN/HN

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

21. VAY (tiếp theo)	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo	Lãi suất
<b>21.2 Vay dài hạn ngân hàng</b>					
Ngân hàng	VND				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	696.577.212.042	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 8 năm 2023	Tài trợ vốn thanh toán các chi phí phát triển cho Cụm dự án khu dân cư Phường Phú Thuận	Các quyền tài sản, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Cụm dự án Khu dân cư Phường Phú Thuận	
Khoản vay 2	239.400.000	Từ ngày 27 tháng 1 năm 2020 đến ngày 27 tháng 6 năm 2020	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải	Thỏa thuận
Trong đó:					
Đến hạn trả	177.839.400.000				
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	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải	
Trong đó:	959.800.000				
Đến hạn trả	<b>701.195.762.042</b>				
TỔNG CỘNG					
Trong đó:					
Đến hạn trả	178.799.200.000				
Dài hạn	522.396.562.042				
<b>22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN</b>					

Số dư thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với các căn hộ đã hoàn thành và bán 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/HN

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

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					VND
Số đầu năm	105.263.160.000	40.236.858.200	27.545.762.881	15.694.207.225	188.739.988.306
Phát hành cổ phần cho khoản vay chuyển đổi	28.315.790.000	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	-	-	-	240.000.000.000
Tăng do thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	3.728.161.166	3.728.161.166
Cổ tức của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(252.342.875.286)	(252.342.875.286)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	292.640.552.761	273.161.361.911	565.801.914.672
Số cuối năm	450.000.000.000	71.420.018.200	277.686.315.642	40.240.855.016	839.347.188.858
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	450.000.000.000	71.420.018.200	277.686.315.642	40.240.855.016	839.347.188.858
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ 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
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	159.519.323.049	159.519.323.049
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con (TM số 4.2)	-	-	(8.049.161.832)	7.300.661.832	(748.500.000)
Cổ tức của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(54.295.623.457)	(54.295.623.457)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	326.497.011.845	6.730.545.599	333.227.557.444
Số cuối năm	750.000.000.000	179.620.018.200	364.334.165.655	159.495.762.039	1.453.449.945.894



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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 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	27.000.000	270.000.000	36,00	-	-	-
Creed Investment VN-1 Limited ("Creed")	9.082.999	90.829.990	12,11	9.000.000	90.000.000	20,00
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	38.917.001	389.170.010	51,89	36.000.000	360.000.000	80,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>75.000.000</b>	<b>750.000.000</b>	<b>100</b>	<b>45.000.000</b>	<b>450.000.000</b>	<b>100</b>

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.

**23.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
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	<u>750.000.000.000</u>	<u>450.000.000.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố trong năm</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	42.500.000.000
<b>Cổ tức đã trả trong năm</b>		
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	286.447.875.270	20.190.623.473

(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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**23.3 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.

**23.4 Cổ phần phổ thông**

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

**23.5 Lãi trên cổ phiếu**

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	326.497.011.845	292.640.552.761
Số lượng cổ phần bình quân lưu hành đã được điều chỉnh trong kỳ (i)	70.948.548	28.952.124
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	4.602	10.108
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	4.602	10.108

(i) Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo tỷ lệ 49,5% (1000:495) trong năm 2019. Không có các giao dịch cổ phần phổ thông hoặc giao dịch cổ phần phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.



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

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>384.626.718.133</b>	<b>1.126.585.482.301</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn</i>	155.457.870.857	53.438.698.978
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị</i>	120.764.215.334	11.244.501.728
<i>Doanh thu từ bán căn hộ</i>	104.821.258.462	1.048.633.252.819
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	3.583.373.480	13.269.028.776
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(1.173.653.331)</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>384.626.718.133</b>	<b>1.125.411.828.970</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	364.229.605.226	1.020.163.074.690
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	20.397.112.907	105.248.754.280

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư (TM số 4.1)	159.960.767.312	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	52.504.767.416	41.821.984.539
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	-	11.576.167.335
Khác	185.039.034	345.219.584
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>212.650.573.762</b>	<b>53.743.371.458</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	51.308.597.235	655.766.019.205
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	24.887.606.822	10.894.936.391
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	18.147.287.532	42.308.544.014
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	9.364.594.172	15.046.731.981
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.708.085.761</b>	<b>724.016.231.591</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	38.468.986.456	18.035.740.217
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	136.000.000	6.850.433.106
Khác	1.372.276.819	2.448.279.865
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.977.263.275</b>	<b>27.334.453.188</b>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>6.188.087.324</b>	<b>49.073.551.748</b>
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	4.907.280.472	47.270.051.708
Chi phí khác	1.280.806.852	1.803.500.040
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>127.781.581.226</b>	<b>64.281.876.902</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.136.297.518	26.120.317.049
Chi phí nhân viên	50.443.069.509	32.018.291.420
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.927.884.101	1.883.203.658
Chi phí khác	4.274.330.098	4.260.064.775
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>133.969.668.550</b>	<b>113.355.428.650</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.190.865.522	115.698.912.771
Chi phí nhân viên	75.330.676.331	34.257.884.426
Giá vốn bán căn hộ	51.308.597.235	655.766.019.205
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.677.537.025	2.296.289.810
Khác	14.170.078.198	29.352.554.029
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>237.677.754.311</b>	<b>837.371.660.241</b>

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.368.626.946	146.902.396.947
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	831.251.009
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại	3.266.776.879	(11.358.845.388)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.635.403.825</b>	<b>136.374.802.568</b>



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

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>367.790.234.043</b>	<b>702.176.717.240</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	73.558.046.808	140.435.343.448
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	886.043.264	5.735.453.365
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	831.251.009
(Lãi) lỗ từ công ty liên kết	(11.033.020.003)	150.000
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý khoản đầu tư	(32.017.200.897)	(2.315.233.467)
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	1.273.636.283	(5.195.264.425)
Lỗ thuế trong năm chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	967.898.370	61.425.045
Lỗ thuế chuyển sang năm nay	-	(3.178.322.407)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>33.635.403.825</b>	<b>136.374.802.568</b>

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí hoạt động chưa tính thuế (TM số 4.1)	13.958.870.717	-	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	8.092.068.509	11.358.845.388	(3.266.776.879)	11.358.845.388
	<b>22.050.939.226</b>	<b>11.358.845.388</b>	<b>(3.266.776.879)</b>	<b>11.358.845.388</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh (TM số 4.1)	(102.016.704.490)	-	-	-

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

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

				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>
Hoàng Ân	Công ty liên kết	Cho vay	630.540.200.000	-
		Thu tiền cho vay	444.640.000.000	-
		Mua CPU'DHL	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 CPU'DHL	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 CPU'DHL	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	-
Hoosiers	Cổ đồng	Trả gốc vay	186.056.000.000	-
		Lãi vay	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	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	-
Tấn Lộc	Bên liên quan	Cho vay	240.000.000.000	-
AGI & DDC	Công ty liên kết	Mua CPU'DHL	46.056.840.000	-
		Thu gốc cho vay	19.290.000.000	-
AGI & GLC	Công ty liên kết	Mua CPU'DHL	45.857.970.000	-
		Thu gốc cho vay	19.290.000.000	-



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

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
				Năm trước
AGI & HVC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL	35.834.740.000	-
		Thu gốc cho vay	18.775.000.000	-
		Vay	2.000.000.000	-
		Trả gốc vay	2.000.000.000	-
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	4.676.094.696	-
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Bên liên quan	Vay	103.700.000.000	-
		Trả gốc vay	30.000.000.000	-
		Cho vay	12.739.793.404	-
		Thu gốc cho vay	12.739.793.404	-
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	10.973.000.000	65.932.500.000
Thịnh Phát	Bên liên quan	Vay	5.000.000.000	-
		Trả gốc vay	5.000.000.000	-
AGI & HSR (đến ngày 30 tháng 12 năm 2019)	Công ty liên kết	Lãi cho vay	9.851.124.978	9.038.090.536
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho vay	97.540.000.000	-
		Lãi cho vay	4.435.850.959	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Tam 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, tam ứng	7.573.772.000	36.695.080.000

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

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Tân Lộc	Bên liên quan	Cho vay	240.000.000.000	-
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho vay	97.540.000.000	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	16.200.000.000	-
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	10.973.000.000	-
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	2.860.000.000	-
Thịnh Vương	Bên liên quan	Cho vay	171.500.000	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	1.000.000.000
			<b>367.744.500.000</b>	<b>1.000.000.000</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 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	-
Tân Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	789.041.096	-
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	344.423.482	22.579.402.519
			<b>143.655.442.659</b>	<b>154.740.902.521</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
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
AGI & HSR	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	13.349.279.084
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>29.662.399</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	(4.281.103.804)	(1.154.023.071)



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

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>					
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)	
Phú Thịnh (đến ngày 30 tháng 12 năm 2019)	Bên liên quan	Lãi vay	-	(2.440.075.390)	
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	-	(4.660.734.247)	
			<b>(3.382.225.848)</b>	<b>(14.118.518.605)</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>					
An Tường	Bên liên quan	Mượn tiền	(60.000.000.000)	-	
Creed	Cổ đông	Cổ tức	-	(231.826.198.627)	
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Thu hộ	-	(85.000.000.000)	
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT	Chi hộ	-	(326.053.186)	
Phú Thịnh	Bên liên quan	Thu hộ	-	(44.700.000.000)	
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Bên liên quan	Chi hộ	-	(40.000.000)	
		Nhận đặt cọc	-	(3.414.347.911)	
		Chi hộ	-	(80.000.000)	
			<b>(60.000.000.000)</b>	<b>(365.386.599.724)</b>	
<b>Chi phí phải trả dài hạn</b>					
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	(24.457.645.798)	-	
<b>Vay ngắn hạn</b>					
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)	-	
Phú Thịnh	Bên liên quan	Vay	-	(68.616.957.397)	
Hoosiers	Cổ đông	Vay	-	(185.920.000.000)	
			<b>(75.200.000.000)</b>	<b>(254.536.957.397)</b>	

Chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Lãi suất
Phước Lộc	73.700.000.000	Từ ngày 14 tháng 11 năm 2020 đến ngày 30 tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Thỏa thuận
Gia Khánh	1.500.000.000	Ngày 12 tháng 6 năm 2020		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>75.200.000.000</b>			

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

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn</b>				
Hoosiers	Cổ đồng	Vay	(285.692.100.000)	(106.904.000.000)

Đây là các khoản vay nhằm mục đích phát triển các dự án bất động sản 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		
Khoản vay 1	178.847.900.000	7.700.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	Tin chấp
Khoản vay 2	106.844.200.000	4.600.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR năm giữ bởi Công ty
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>285.692.100.000</b>	<b>12.300.000</b>		

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thủ lao Hội đồng Quản trị	444.444.448	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám Đốc	6.389.672.806	5.225.388.520
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.834.117.254</b>	<b>5.225.388.520</b>

**31. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)**

Tập đoàn hiện đang cho thuê khu thương mại theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.066.902.026</b>	<b>23.133.364.360</b>

**Cam kết góp vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ 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 hợp nhất của Tập đoàn.



Nguyễn Thị Mỹ Nhung  
Người lập



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2020



[www.angia.com.vn](http://www.angia.com.vn)