



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61722616/22746323

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc An Giang

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc An Giang (“Công ty”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 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 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 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 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. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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.

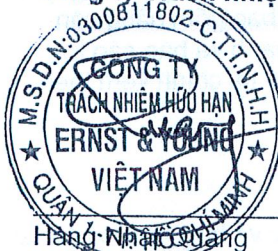


Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhà Cửa Vàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1772-2018-004-1

Phạm Ninh Tùng
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 5631-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		95.661.991.788	68.712.781.434
110	I. Tiền	4	8.280.877.285	8.246.065.712
111	1. Tiền		8.280.877.285	8.246.065.712
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		28.639.000.000	39.719.527.637
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	28.639.000.000	39.719.527.637
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		48.976.406.716	13.018.760.906
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	8.782.400.371	9.837.107.264
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	39.827.257.569	2.474.548.847
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.258.068.890	1.282.134.925
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(891.320.114)	(575.030.130)
140	IV. Hàng tồn kho	9	9.421.169.888	7.185.259.853
141	1. Hàng tồn kho		9.429.853.939	7.186.224.398
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.684.051)	(964.545)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		344.537.899	543.167.326
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	342.607.625	532.253.966
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	-	10.913.360
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	1.930.274	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		29.637.443.400	14.553.459.650
210	I. Phải thu dài hạn		410.108.000	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	410.108.000	-
220	II. Tài sản cố định		16.911.992.282	10.684.446.969
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	14.359.213.845	10.595.870.356
222	Nguyên giá		51.286.598.061	45.024.134.558
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.927.384.216)	(34.428.264.202)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	2.480.713.808	-
225	Nguyên giá		2.532.756.755	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(52.042.947)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	72.064.629	88.576.613
228	Nguyên giá		185.952.000	185.952.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(113.887.371)	(97.375.387)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		12.000.000.000	3.300.000.000
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	12.000.000.000	3.300.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		315.343.118	569.012.681
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	202.184.518	453.854.081
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	113.158.600	115.158.600
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		125.299.435.188	83.266.241.084

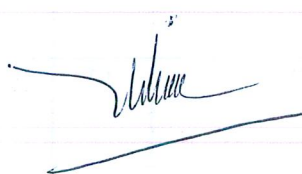
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

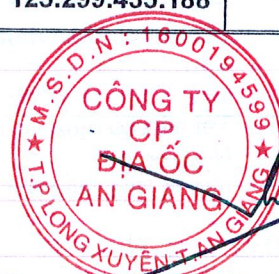
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		86.848.905.730	47.730.837.094
310	I. Nợ ngắn hạn		84.540.582.980	47.155.044.094
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	5.250.184.950	3.886.043.360
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	34.834.382.346	22.899.151.955
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.850.956.385	976.216.229
314	4. Phải trả người lao động		2.791.016.825	3.044.589.222
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	13.554.482.507	126.882.755
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.895.864.691	2.872.321.052
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	21.776.287.992	11.681.218.668
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	47.801.996	804.589.565
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	20	1.539.605.288	864.031.288
330	II. Nợ dài hạn		2.308.322.750	575.793.000
338	1. Nợ thuê tài chính dài hạn	19	1.742.529.750	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	21	565.793.000	575.793.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		38.450.529.458	35.535.403.990
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	38.450.529.458	35.535.403.990
411	1. Vốn cổ phần		20.000.000.000	20.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		20.000.000.000	20.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		9.535.583.152	7.655.722.152
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		8.914.946.306	7.879.681.838
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		871.904.838	360.237.524
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		8.043.041.468	7.519.444.314
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		125.299.435.188	83.266.241.084



Trịnh Công Bằng
Người lập



Trần Thị Thanh Hoa
Kế toán trưởng




Trần Vĩnh Ngân
Tổng Giám đốc

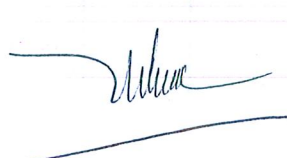
Ngày 25 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	119.260.047.747	110.704.641.589
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(149.972.728)	(40.890.176)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	119.110.075.019	110.663.751.413
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(96.179.549.762)	(87.189.204.433)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.930.525.257	23.474.546.980
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	2.941.929.014	1.605.766.053
22	7. Chi phí tài chính		(879.638.395)	(375.837.433)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(879.638.395)	(375.837.433)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(2.878.404.722)	(2.369.118.861)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(12.770.375.934)	(13.598.993.936)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.344.035.220	8.736.362.803
31	11. Thu nhập khác		741.862.473	89.094.371
32	12. Chi phí khác		(661.840.533)	(39.903.479)
40	13. Lợi nhuận khác		80.021.940	49.190.892
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.424.057.160	8.785.553.695
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(1.379.015.692)	(1.243.340.381)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.3	(2.000.000)	(22.769.000)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.043.041.468	7.519.444.314


Trịnh Công Bằng
Người lập


Trần Thị Thanh Hoa
Kế toán trưởng




Trần Vĩnh Ngân
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.424.057.160	8.785.553.695
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11,12,13	2.567.674.945	2.238.561.710
03	(Hoàn nhập) trích lập dự phòng		(432.778.079)	675.657.322
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.941.929.014)	(1.647.369.225)
06	Chi phí lãi vay		879.638.395	375.837.433
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		9.496.663.407	10.428.240.935
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(36.273.935.794)	9.681.555.266
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(2.243.629.541)	3.217.293.248
11	Tăng các khoản phải trả		27.134.815.917	3.518.269.187
12	Giảm chi phí trả trước		441.315.904	199.958.037
14	Tiền lãi vay đã trả		(808.825.874)	(364.498.630)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.016.888.634)	(1.628.997.109)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(261.667.414)	(56.500.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(4.532.152.029)	24.995.320.934
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(8.795.220.258)	(1.777.756.700)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	60.000.000
23	Tiền chi gửi tiết kiệm có kỳ hạn		(37.339.000.000)	(42.519.527.637)
24	Tiền thu hồi tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn		39.719.527.637	16.149.121.082
27	Tiền thu lãi tiền gửi		3.160.063.149	971.305.105
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.254.629.472)	(27.116.858.150)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	19	66.645.628.141	22.080.715.736
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(54.808.029.067)	(15.501.479.147)
36	Cổ tức đã trả	22.4	(4.016.006.000)	(4.002.188.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		7.821.593.074	2.577.047.789

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		34.811.573	455.510.573
60	Tiền đầu năm		8.246.065.712	7.790.555.139
70	Tiền cuối năm	4	8.280.877.285	8.246.065.712



Trinh Công Bằng
Người lập



Trần Thị Thanh Hoa
Kế toán trưởng




Trần Vĩnh Ngân
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2022