



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC AN GIANG**

số:140, Phan Bội Châu, phường Bình Khánh, TPLX, tỉnh AG  
Telephone: (0296) 3 953 895 - Fax: (0296) 3 953 145  
Email: anresco.angiang@gmail.com; Website: diaocag.com.vn



Số: 01 /TTr – HĐQT

An Giang, ngày 25 tháng 04 năm 2023

**TỜ TRÌNH**

Về việc thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

**Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc An Giang kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 xem xét thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam bao gồm các nội dung sau:

1. Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty trách nhiệm hữu hạn ERNST & YOUNG Việt Nam.
2. Bảng cân đối kế toán vào ngày 31/12/2022.
3. Báo cáo kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Chi tiết: đính kèm các Báo cáo nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**LÊ THANH HẠO NHIÊN**

**Nơi nhận:**

- Như kính trình;
- Lưu văn thư

Số tham chiếu: 61722616/66717481

## **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 3 tháng 4 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

### **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 2022, 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**



Nguyễn Quốc Hoàng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2787-2022-004-1



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 4 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>67.735.792.727</b>	<b>95.661.991.788</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>8.102.585.279</b>	<b>8.280.877.285</b>
111	1. Tiền		8.102.585.279	8.280.877.285
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>30.736.618.000</b>	<b>28.639.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	30.736.618.000	28.639.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>17.131.670.093</b>	<b>48.976.406.716</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	9.540.059.802	8.782.400.371
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	7.234.253.883	39.827.257.569
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		250.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.203.516.833	1.258.068.890
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.096.160.425)	(891.320.114)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>11.474.440.453</b>	<b>9.421.169.888</b>
141	1. Hàng tồn kho		11.501.851.335	9.429.853.939
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(27.410.882)	(8.684.051)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>290.478.902</b>	<b>344.537.899</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	290.478.902	342.607.625
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	-	1.930.274
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>37.770.159.036</b>	<b>29.637.443.400</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>602.108.000</b>	<b>410.108.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	602.108.000	410.108.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>22.739.813.042</b>	<b>16.911.992.282</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	19.576.730.361	14.359.213.845
222	Nguyên giá		58.782.847.541	51.286.598.061
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(39.206.117.180)	(36.927.384.216)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	3.107.530.035	2.480.713.808
225	Nguyên giá		3.715.043.812	2.532.756.755
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(607.513.777)	(52.042.947)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	55.552.646	72.064.629
228	Nguyên giá		185.952.000	185.952.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(130.399.354)	(113.887.371)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>13.500.000.000</b>	<b>12.000.000.000</b>
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	13.500.000.000	12.000.000.000
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>928.237.994</b>	<b>315.343.118</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	798.236.494	202.184.518
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	130.001.500	113.158.600
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>105.505.951.763</b>	<b>125.299.435.188</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>62.966.379.495</b>	<b>86.848.905.730</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>59.059.321.440</b>	<b>84.540.582.980</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	8.675.369.267	5.250.184.950
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	6.804.882.854	34.834.382.346
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.132.949.447	1.850.956.385
314	4. Phải trả người lao động		3.226.541.825	2.791.016.825
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	6.319.362.956	13.554.482.507
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		91.666.663	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	3.297.554.889	2.895.864.691
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	27.501.143.086	21.776.287.992
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	778.241.165	47.801.996
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	19	1.231.609.288	1.539.605.288
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.907.058.055</b>	<b>2.308.322.750</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	3.257.050.555	1.742.529.750
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	20	650.007.500	565.793.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>42.539.572.268</b>	<b>38.450.529.458</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>42.539.572.268</b>	<b>38.450.529.458</b>
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		11.144.191.152	9.535.583.152
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		11.395.381.116	8.914.946.306
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.018.426.306	871.904.838
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		10.376.954.810	8.043.041.468
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>105.505.951.763</b>	<b>125.299.435.188</b>

  
Nguyễn Thị Thùy Trang  
Người lập

  
Trần Thị Thanh Hoa  
Kế toán trưởng



  
Trần Vĩnh Ngân  
Tổng Giám đốc

Tỉnh An Giang, Việt Nam

Ngày 3 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	219.982.297.224	119.260.047.747
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(98.692.645)	(149.972.728)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	219.883.604.579	119.110.075.019
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(191.249.879.625)	(96.179.549.762)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.633.724.954	22.930.525.257
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	2.890.083.453	2.941.929.014
22	7. Chi phí tài chính		(2.020.066.180)	(879.638.395)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.020.066.180)	(879.638.395)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(3.460.214.659)	(2.878.404.722)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(13.363.530.623)	(12.770.375.934)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		12.679.996.945	9.344.035.220
31	11. Thu nhập khác		448.211.102	741.862.473
32	12. Chi phí khác		(54.500.709)	(661.840.533)
40	13. Lợi nhuận khác		393.710.393	80.021.940
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.073.707.338	9.424.057.160
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(2.713.595.428)	(1.379.015.692)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	16.842.900	(2.000.000)
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		10.376.954.810	8.043.041.468

  
Nguyễn Thị Thùy Trang  
Người lập

  
Trần Thị Thanh Hoa  
Kế toán trưởng

  
Trần Vĩnh Ngân  
Tổng Giám đốc

Tỉnh An Giang, Việt Nam  
Ngày 3 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>13.073.707.338</b>	<b>9.424.057.160</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	3.281.718.481	2.567.674.945
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		1.038.220.811	(432.778.079)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.188.087.999)	(2.941.929.014)
06	Chi phí lãi vay		2.020.066.180	879.638.395
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>16.225.624.811</b>	<b>9.496.663.407</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		31.658.687.159	(36.273.935.794)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.071.997.396)	(2.243.629.541)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(32.680.276.170)	27.134.815.917
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(543.923.253)	441.315.904
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.982.014.505)	(808.825.874)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.289.396.236)	(2.016.888.634)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.013.256.000)	(261.667.414)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>7.303.448.410</b>	<b>(4.532.152.029)</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		(9.109.539.241)	(8.795.220.258)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		298.004.546	-
23	Tiền chi gửi tiết kiệm có kỳ hạn		(30.672.621.408)	(37.339.000.000)
24	Tiền thu hồi tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn		26.825.003.408	39.719.527.637
27	Tiền thu lãi tiền gửi		2.931.222.880	3.160.063.149
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(9.727.929.815)</b>	<b>(3.254.629.472)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	21	157.522.857.622	66.645.628.141
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(150.283.481.723)	(54.808.029.067)
36	Cổ tức đã trả	22.4	(4.993.186.500)	(4.016.006.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>2.246.189.399</b>	<b>7.821.593.074</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(178.292.006)	34.811.573
60	Tiền đầu năm		8.280.877.285	8.246.065.712
70	Tiền cuối năm	4	8.102.585.279	8.280.877.285



Nguyễn Thị Thùy Trang  
Người lập



Trần Thị Thanh Hoa  
Kế toán trưởng



Trần Vĩnh Ngân  
Tổng Giám đốc

Tỉnh An Giang, Việt Nam

Ngày 3 tháng 4 năm 2023