



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 15 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

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

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc An Giang kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 xem xét thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ersnt & 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 31/12/2023.
3. Báo cáo kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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
CHỦ TỊCH



TRẦN THỊ KIM NGÂN

Nơi nhận:

- Như kính trình;
- Lưu văn thư

Số tham chiếu: 12840775/66926252

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 2 tháng 4 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023, 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 CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2022-004-1



Trần Hồng Hạnh
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 6451-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 2 tháng 4 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		84.108.321.220	67.735.792.727
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.586.241.791	8.102.585.279
111	1. Tiền		2.086.241.791	8.102.585.279
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.500.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		53.280.449.315	30.736.618.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	53.280.449.315	30.736.618.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		16.026.768.898	17.131.670.093
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	7.134.819.902	9.540.059.802
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	7.452.069.934	7.234.253.883
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	250.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.914.064.759	1.203.516.833
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.474.185.697)	(1.096.160.425)
140	IV. Hàng tồn kho	9	10.736.273.668	11.474.440.453
141	1. Hàng tồn kho		10.755.982.711	11.501.851.335
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(19.709.043)	(27.410.882)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		478.587.548	290.478.902
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	478.587.548	290.478.902
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		21.984.405.526	37.770.159.036
210	I. Khoản phải thu dài hạn		602.108.000	602.108.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	602.108.000	602.108.000
220	II. Tài sản cố định		20.664.967.622	22.739.813.042
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	18.137.368.274	19.576.730.361
222	Nguyên giá		59.935.156.056	58.782.847.541
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(41.797.787.782)	(39.206.117.180)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	2.488.558.686	3.107.530.035
225	Nguyên giá		3.715.043.812	3.715.043.812
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.226.485.126)	(607.513.777)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	39.040.662	55.552.646
228	Nguyên giá		185.952.000	185.952.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(146.911.338)	(130.399.354)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		-	13.500.000.000
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	13.500.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		717.329.904	928.237.994
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	578.063.604	798.236.494
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	139.266.300	130.001.500
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		106.092.726.746	105.505.951.763



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		63.352.806.550	62.966.379.495
310	I. Nợ ngắn hạn		60.763.718.598	59.059.321.440
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	7.097.862.368	8.675.369.267
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	4.845.943.756	6.804.882.854
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.530.540.231	1.132.949.447
314	4. Phải trả người lao động		2.755.816.825	3.226.541.825
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	7.221.571.886	6.319.362.956
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		613.133.289	91.666.663
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	3.380.882.158	3.297.554.889
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	30.968.390.555	27.501.143.086
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	351.962.610	778.241.165
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	19	1.997.614.920	1.231.609.288
330	II. Nợ dài hạn		2.589.087.952	3.907.058.055
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		261.363.628	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.631.392.824	3.257.050.555
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	696.331.500	650.007.500
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		42.739.920.196	42.539.572.268
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	42.739.920.196	42.539.572.268
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		13.219.582.152	11.144.191.152
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.520.338.044	11.395.381.116
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.471.546.116	1.018.426.306
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		8.048.791.928	10.376.954.810
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		106.092.726.746	105.505.951.763


Nguyễn Thị Thùy Trang
Người lập


Trần Thị Thanh Hoa
Kế toán trưởng



Trần Vĩnh Ngân
Tổng Giám đốc

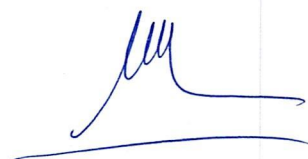
Tỉnh An Giang, Việt Nam

Ngày 2 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	142.065.541.057	219.982.297.224
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(48.360.011)	(98.692.645)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	142.017.181.046	219.883.604.579
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(119.450.868.153)	(191.249.879.625)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.566.312.893	28.633.724.954
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	3.579.968.386	2.890.083.453
22	7. Chi phí tài chính		(1.853.937.282)	(2.020.066.180)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.853.937.282)	(2.020.066.180)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(3.105.997.582)	(3.460.214.659)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(11.799.013.537)	(13.363.530.623)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.387.332.878	12.679.996.945
31	11. Thu nhập khác		832.203.388	448.211.102
32	12. Chi phí khác		(60.586.974)	(54.500.709)
40	13. Lợi nhuận khác		771.616.414	393.710.393
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.158.949.292	13.073.707.338
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(2.119.422.164)	(2.713.595.428)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	9.264.800	16.842.900
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		8.048.791.928	10.376.954.810



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 2 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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		10.158.949.292	13.073.707.338
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	3.955.623.363	3.281.718.481
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(9.631.122)	1.038.220.811
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.708.372.368)	(3.188.087.999)
06	Chi phí lãi vay		1.853.937.282	2.020.066.180
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		12.250.506.447	16.225.624.811
09	Giảm các khoản phải thu		1.517.483.879	31.658.687.159
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		745.868.624	(2.071.997.396)
11	Giảm các khoản phải trả		(1.546.717.357)	(32.680.276.170)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		32.064.244	(543.923.253)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.855.459.150)	(1.982.014.505)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.170.000.697)	(2.289.396.236)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.781.635.000)	(1.013.256.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		7.192.110.990	7.303.448.410
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.880.777.943)	(9.109.539.241)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		128.403.982	298.004.546
23	Tiền chi cho vay và chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(43.680.449.315)	(30.672.621.408)
24	Tiền thu hồi cho vay và đáo hạn tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		34.886.618.000	26.825.003.408
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi trái phiếu và lãi cho vay		2.993.059.060	2.931.222.880
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(7.553.146.216)	(9.727.929.815)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	116.351.338.697	157.522.857.622
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(114.509.748.959)	(150.283.481.723)
36	Cổ tức đã trả	22.4	(5.996.898.000)	(4.993.186.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(4.155.308.262)	2.246.189.399

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(4.516.343.488)	(178.292.006)
60	Tiền đầu năm		8.102.585.279	8.280.877.285
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	3.586.241.791	8.102.585.279



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 2 tháng 4 năm 2024