

**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 2018



# 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 - 40      |

# 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 Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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 trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Ông Nguyễn Bá Sáng        | Chủ tịch   |
| Ông Nguyễn Trung Tín      | Thành viên |
| Bà Hồ Thị Nguyệt Anh      | Thành viên |
| Bà Nguyễn Quỳnh Giang     | Thành viên |
| Bà Nguyễn Hương Giang     | Thành viên |
| Ông Yamaguchi Masakazu    | Thành viên |
| Bà Vương Nguyễn Ngọc Trâm | Thành viên |

### 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 2018.

### 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 2018, 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 là công ty mẹ của một công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói 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 Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Bá Sáng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2019



Số tham chiếu: 61314331/20475163

## **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 15 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 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 2018, 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.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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. 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 Nhóm Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

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



Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 0426-2018-004-1

Lương Kim Diên An  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2736-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2019



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>1.191.671.299.740</b> | <b>471.858.955.450</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>69.652.802.932</b>    | <b>210.201.483.281</b> |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 39.347.802.932           | 12.550.921.609         |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 30.305.000.000           | 197.650.561.672        |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>220.920.616.345</b>   | -                      |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 5.1         | 40.000.000.000           | -                      |
| 123        | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5.2         | 180.920.616.345          | -                      |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>794.268.736.928</b>   | <b>241.818.744.229</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 26.099.290.713           | 35.212.059.573         |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7           | 28.677.278.490           | 17.097.050.764         |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8           | 569.742.000.000          | 167.184.100.000        |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 171.360.167.725          | 22.325.533.892         |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu khó đòi                 | 9           | (1.610.000.000)          | -                      |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>80.098.871.171</b>    | <b>18.215.809.666</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 80.098.871.171           | 18.215.809.666         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>26.730.272.364</b>    | <b>1.622.918.274</b>   |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 11          | 12.222.120.310           | 1.622.918.274          |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 14.508.152.054           | -                      |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>480.801.222.719</b>   | <b>323.955.003.794</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>269.015.192.783</b>   | <b>271.732.841.138</b> |
| 215        | 1. Phải thu về cho vay dài hạn               | 8           | 189.842.228.979          | 183.689.057.873        |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                     | 9           | 79.172.963.804           | 88.043.783.265         |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>6.913.836.225</b>     | <b>10.136.328.131</b>  |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 12          | 6.803.848.713            | 9.775.023.940          |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 12.230.606.773           | 14.367.624.955         |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (5.426.758.060)          | (4.592.601.015)        |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 13          | 109.987.512              | 361.304.191            |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 883.950.000              | 883.950.000            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (773.962.488)            | (522.645.809)          |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>14</b>   | <b>54.577.664.376</b>    | <b>21.007.163.160</b>  |
| 231        | 1. Nguyên giá                                |             | 55.065.726.147           | 21.060.590.202         |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                   |             | (488.061.771)            | (53.427.042)           |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           |             | <b>5.800.192.246</b>     | <b>5.680.192.246</b>   |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 15          | 5.800.192.246            | 5.680.192.246          |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>16</b>   | <b>130.747.750.000</b>   | <b>14.370.236.770</b>  |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                    |             | 748.500.000              | 2.248.200.000          |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết               |             | 750.750.000              | 12.122.036.770         |
| 253        | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            |             | 129.248.500.000          | -                      |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>13.746.587.089</b>    | <b>1.028.242.349</b>   |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 11          | 13.746.587.089           | 1.028.242.349          |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>1.672.472.522.459</b> | <b>795.813.959.244</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                     | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         |             | <b>896.069.831.095</b>   | <b>607.698.884.567</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         |             | <b>777.354.214.197</b>   | <b>459.899.639.121</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 17          | 261.783.291.916          | 138.556.853.325        |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 18          | 133.551.668.672          | 3.011.004.812          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 19          | 6.559.397.484            | 5.765.413.117          |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    |             | 15.400.000               | 4.700.000              |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 20          | 67.653.952.316           | 85.547.957.109         |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          |             | -                        | 1.038.193.800          |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 21          | 52.414.746.412           | 52.056.716.958         |
| 320        | 8. Vay ngắn hạn                                               | 22          | 255.375.757.397          | 173.918.800.000        |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         |             | <b>118.715.616.898</b>   | <b>147.799.245.446</b> |
| 338        | 1. Vay dài hạn                                                | 22          | 107.143.400.000          | 144.700.200.000        |
| 342        | 2. Dự phòng phải trả dài hạn                                  | 23          | 11.572.216.898           | 3.099.045.446          |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>776.402.691.364</b>   | <b>188.115.074.677</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>24.1</b> | <b>776.402.691.364</b>   | <b>188.115.074.677</b> |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                                |             | 450.000.000.000          | 105.263.160.000        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 450.000.000.000          | 105.263.160.000        |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       |             | 71.420.018.200           | 40.236.858.200         |
| 421        | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 254.982.673.164          | 42.615.056.477         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 15.069.293.596           | 33.449.426.812         |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 239.913.379.568          | 9.165.629.665          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>1.672.472.522.459</b> | <b>795.813.959.244</b> |

Nguyễn Thị Thùy Trang  
Người lập

Phạm Thị Trà My  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 01    | 1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 25.1        | 173.014.107.151   | 586.990.010.731   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 25.1        | (1.173.653.331)   | -                 |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25.1        | 171.840.453.820   | 586.990.010.731   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 26          | (145.533.439.520) | (531.503.690.230) |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 26.307.014.300    | 55.486.320.501    |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 25.2        | 283.120.741.936   | 25.357.849.343    |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 27          | (27.256.858.773)  | (10.253.408.202)  |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (20.446.021.581)  | (10.198.623.467)  |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                | 28          | (2.136.202.195)   | (24.615.024.133)  |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 28          | (62.208.586.065)  | (29.074.345.577)  |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 217.826.109.203   | 16.901.391.932    |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 29          | 45.895.413.055    | 2.118.967.460     |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 29          | (1.830.596.341)   | (6.650.160.634)   |
| 40    | 13. Lợi nhuận (lỗ) khác                            | 29          | 44.064.816.714    | (4.531.193.174)   |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 261.890.925.917   | 12.370.198.758    |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 30.1        | (7.023.309.230)   | (3.204.569.093)   |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 254.867.616.687   | 9.165.629.665     |

Nguyễn Thị Thùy Trang  
Người lập

Phạm Thị Trà My  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                                             | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước                |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |             | <b>261.890.925.917</b>   | <b>12.370.198.758</b>    |
|           | <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                                  |             |                          |                          |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                                     |             |                          |                          |
| 02        | Khấu hao và hao mòn                                                                  | 12, 13, 14  | 2.317.838.387            | 2.308.525.892            |
| 03        | Các khoản dự phòng                                                                   |             | 10.083.171.452           | 2.644.499.991            |
| 04        | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | 4.299.823.106            | 47.921.957               |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                              |             | (281.618.291.006)        | (24.600.757.194)         |
| 06        | Chi phí lãi vay                                                                      | 27          | 20.446.021.581           | 10.198.623.467           |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |             | <b>17.419.489.437</b>    | <b>2.969.012.871</b>     |
| 09        | (Tăng) giảm các khoản phải thu                                                       |             | (13.973.923.378)         | 31.337.936.832           |
| 10        | (Tăng) giảm hàng tồn kho                                                             |             | (67.479.807.091)         | 321.994.321.949          |
| 11        | Tăng (giảm) các khoản phải trả                                                       |             | 211.332.965.325          | (293.796.306.254)        |
| 12        | (Tăng) giảm chi phí trả trước                                                        |             | (23.317.546.776)         | 21.365.610.436           |
| 13        | Tăng chứng khoán kinh doanh                                                          |             | (40.000.000.000)         | -                        |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả                                                                  |             | (13.345.211.944)         | (3.494.944.627)          |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                    | 19          | (4.035.820.102)          | (3.195.246.920)          |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                 |             | <b>66.600.145.471</b>    | <b>77.180.384.287</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                                      |             | (120.000.000)            | (5.247.721.274)          |
| 22        | Tiền thu do thanh lý TSCĐ                                                            |             | 181.818.182              | -                        |
| 23        | Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn                                          |             | (915.569.287.451)        | (293.172.157.873)        |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn                                 |             | 196.689.100.000          | 77.740.000.000           |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                              |             | (193.480.300.000)        | (12.149.700.000)         |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                          |             | 64.979.250.000           | 9.900.000.000            |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức                                                         |             | 269.610.259.158          | 12.519.536.377           |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>                            |             | <b>(577.709.160.111)</b> | <b>(210.410.042.770)</b> |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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                             | 24.1        | 240.000.000.000          | 45.500.018.200         |
| 33        | Tiền thu từ đi vay                                         | 22          | 667.526.957.397          | 212.624.558.596        |
| 34        | Tiền chi trả nợ gốc vay                                    | 22          | (536.966.800.000)        | (42.255.358.596)       |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>        |             | <b>370.560.157.397</b>   | <b>215.869.218.200</b> |
| <b>50</b> | <b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b> |             | <b>(140.548.857.243)</b> | <b>82.639.559.717</b>  |
| <b>60</b> | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                    |             | <b>210.201.483.281</b>   | <b>127.561.845.521</b> |
| 61        | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ    |             | 176.894                  | 78.043                 |
| <b>70</b> | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                   | <b>4</b>    | <b>69.652.802.932</b>    | <b>210.201.483.281</b> |

Nguyễn Thị Thùy Trang  
Người lập

Phạm Thị Trà My  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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 2018 là 135 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 125).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1 và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói 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 Nhóm Công ty.

**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 2018 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo tài chính 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 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 như sau:

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Căn hộ cho thuê | 40 năm |
|-----------------|--------|



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 hoặc 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; 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 2018 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 góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số 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 khi 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 dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

#### 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 hạch toán 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 hạch toán 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 thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm 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 2018 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 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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)*

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 năm tài chính 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                       | 433.248.614           | 346.663.805            |
| Tiền gửi ngân hàng             | 38.914.554.318        | 12.204.257.804         |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 30.305.000.000        | 197.650.561.672        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>69.652.802.932</b> | <b>210.201.483.281</b> |

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,3% đến 5,5% một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (tiếp theo)**

*Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:*

|                                                                                      |                 | VND       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
|                                                                                      | Năm nay         | Năm trước |
| <b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:</b> |                 |           |
| Mua cổ phần ưu đãi hoàn lại từ chuyển đổi khoản cho vay                              | 129.248.500.000 | -         |
| Các khoản nợ vay được chuyển thành vốn chủ sở hữu                                    | 93.420.000.000  | -         |

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1. Chứng khoán kinh doanh**

|                                         | Số cuối năm    |                       | Số đầu năm |          |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------------|------------|----------|
|                                         | Số lượng       | Giá trị               | Số lượng   | Giá trị  |
| Trái phiếu kinh doanh                   |                |                       |            |          |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (i) | 300.000        | 30.000.000.000        | -          | -        |
| - Công ty TNHH MTV Yamagata (ii)        | 100.000        | 10.000.000.000        | -          | -        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>400.000</b> | <b>40.000.000.000</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> |

(i) Trái phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine có kỳ hạn 3 năm từ ngày 24 tháng 10 năm 2018 đến ngày 24 tháng 10 năm 2021 với lãi suất là 6,4%/năm.

(ii) Trái phiếu của Công ty TNHH MTV Yamagata có kỳ hạn 3 năm từ ngày 5 tháng 7 năm 2018 đến ngày 5 tháng 7 năm 2021 với lãi suất là 5,7%/năm.

**5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến tám (8) tháng và hưởng lãi suất từ 5,1 đến 5,7%/năm.

Khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội trị giá 20.000.000.000 VND được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay ngắn hạn của Ban Tổng Giám đốc Công ty, được chấp thuận theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 15/2018/QĐ-HĐQT-PL ngày 25 tháng 12 năm 2018.

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

|                                                        | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu từ khách hàng cá nhân mua căn hộ              | 17.131.408.840        | 30.798.701.001        |
| Phải thu từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> ) | 8.967.881.873         | 4.413.358.572         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>26.099.290.713</b> | <b>35.212.059.573</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 Quảng cáo Redder         | 6.003.956.859         | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình | 5.000.000.000         | 5.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Quảng cáo Redder Asia    | 4.955.254.878         | -                     |
| Người bán khác                           | 1.434.155.583         | 813.139.594           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>28.677.278.490</b> | <b>17.097.050.764</b> |

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|                                           | VND                    |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                           | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| <b>Ngắn hạn</b>                           | <b>569.742.000.000</b> | <b>167.184.100.000</b> |
| Cho vay bên khác                          | 568.742.000.000        | 2.000.000.000          |
| Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 31) | 1.000.000.000          | 165.184.100.000        |
| <b>Dài hạn</b>                            | <b>189.842.228.979</b> | <b>183.689.057.873</b> |
| Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 31) | 189.842.228.979        | 183.689.057.873        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>759.584.228.979</b> | <b>350.873.157.873</b> |

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp được trình bày như sau:

| Đối tượng                                                     | Số cuối năm            | Thời hạn trả gốc                                          | Lãi suất |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------|----------|
|                                                               | VND                    |                                                           | %/năm    |
| <b>Ngắn hạn</b>                                               | <b>569.742.000.000</b> |                                                           |          |
| Cho vay bên khác                                              | 568.742.000.000        |                                                           |          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh                         | 275.779.000.000        | Ngày 28 tháng 11 năm 2019                                 | 6        |
| Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân                   | 180.700.000.000        | Từ ngày 29 tháng 3 năm 2019 đến ngày 27 tháng 12 năm 2019 | 6        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương            | 50.523.000.000         | Ngày 27 tháng 11 năm 2019                                 | 6        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC                              | 19.270.000.000         | Ngày 19 tháng 12 năm 2019                                 | 6        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC                              | 19.270.000.000         | Ngày 19 tháng 12 năm 2019                                 | 6        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC                              | 18.770.000.000         | Ngày 19 tháng 12 năm 2019                                 | 6        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi                | 2.000.000.000          | Ngày 28 tháng 11 năm 2019                                 | 11       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn         | 2.000.000.000          | Ngày 20 tháng 11 năm 2019                                 | 11       |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng | 430.000.000            | Ngày 24 tháng 11 năm 2019                                 | 6        |
| Cho vay bên liên quan                                         | 1.000.000.000          |                                                           |          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng ("Nam Hưng")            | 1.000.000.000          | Ngày 12 tháng 10 năm 2019                                 | 11       |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp được trình bày như sau: (tiếp theo)

| Đối tượng                                                                    | Số cuối năm<br>VND     | Thời hạn trả gốc         | Lãi<br>suất<br>%/năm |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Dài hạn</b>                                                               | <b>189.842.228.979</b> |                          |                      |
| Cho vay bên liên quan                                                        | 189.842.228.979        |                          |                      |
| Công ty Cổ phần Tư vấn<br>AGI & HSR                                          | 174.250.000.000        | Ngày 16 tháng 6 năm 2022 | 5                    |
| Ông Nguyễn Bá Sáng                                                           | 11.559.728.979         | Ngày 1 tháng 1 năm 2020  | 10                   |
| Nam Hưng                                                                     | 3.896.000.000          | Ngày 1 tháng 1 năm 2021  | 10                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất<br>động sản An Gia Thịnh Vượng<br>("Thịnh Vượng") | 136.500.000            | Ngày 8 tháng 2 năm 2020  | 6                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                             | <b>759.584.228.979</b> |                          |                      |

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|                                                               | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                               | <b>171.360.167.725</b> | <b>22.325.533.892</b>  |
| Tạm ứng đầu tư (*)                                            | 130.000.000.000        | -                      |
| Cho mượn                                                      | 22.058.708.410         | 2.921.827.447          |
| Phải thu tiền lãi                                             | 11.577.187.185         | 11.760.964.355         |
| Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh                    | 3.769.870.155          | 1.982.163.871          |
| Đặt cọc                                                       | 2.360.000.000          | 2.336.100.000          |
| Các khoản chi hộ                                              | 1.535.593.008          | 1.967.052.940          |
| Các khoản phải thu khác                                       | 58.808.967             | 1.357.425.279          |
| <b>Dài hạn</b>                                                | <b>79.172.963.804</b>  | <b>88.043.783.265</b>  |
| Cho mượn                                                      | 63.700.000.000         | 81.604.184.225         |
| Phải thu tiền lãi                                             | 13.349.279.084         | -                      |
| Đặt cọc                                                       | 2.123.684.720          | 6.439.599.040          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                              | <b>250.533.131.529</b> | <b>110.369.317.157</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                            | (1.610.000.000)        | -                      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                          | <b>248.923.131.529</b> | <b>110.369.317.157</b> |
| Trong đó:                                                     |                        |                        |
| Phải thu từ các bên liên quan ngắn hạn<br>(Thuyết minh số 31) | 154.061.830.155        | 13.703.532.432         |
| Phải thu từ các bên liên quan dài hạn<br>(Thuyết minh số 31)  | 77.049.279.084         | 81.604.184.225         |
| Phải thu từ bên khác                                          | 19.422.022.290         | 15.061.600.500         |

(\*) Khoản tạm ứng đầu tư thể hiện khoản tiền mà Công ty đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT – bên liên quan, để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát theo biên bản ghi nhớ về việc chuyển nhượng cổ phần ngày 29 tháng 10 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*

|                                    | Năm nay       | VND<br>Năm trước |
|------------------------------------|---------------|------------------|
| Số đầu năm                         | -             | -                |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm | 1.610.000.000 | -                |
| Số cuối năm                        | 1.610.000.000 | -                |

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                                    | Số cuối năm           | VND<br>Số đầu năm     |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bất động sản hàng hóa              | 78.845.302.997        | -                     |
| <i>Dự án An Gia Skyline</i>        | 65.911.242.761        | -                     |
| <i>Dự án An Gia Riverside</i>      | 12.934.060.236        | -                     |
| Hàng hóa                           | 1.253.568.174         | -                     |
| Thành phẩm bất động sản hoàn thành | -                     | 18.215.809.666        |
| <i>Dự án An Gia Star</i>           | -                     | 17.443.491.276        |
| <i>Dự án An Gia Garden</i>         | -                     | 772.318.390           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>80.098.871.171</b> | <b>18.215.809.666</b> |

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                             | Số cuối năm           | VND<br>Số đầu năm    |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>             | <b>12.222.120.310</b> | <b>1.622.918.274</b> |
| Chi phí thuê bảng quảng cáo | 11.852.529.303        | 1.359.705.456        |
| Khác                        | 369.591.007           | 263.212.818          |
| <b>Dài hạn</b>              | <b>13.746.587.089</b> | <b>1.028.242.349</b> |
| Chi phí thuê văn phòng      | 12.987.678.105        | -                    |
| Công cụ, dụng cụ            | 292.577.915           | 829.131.239          |
| Chi phí khác                | 466.331.069           | 199.111.110          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>25.968.707.399</b> | <b>2.651.160.623</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                                          |                            |                           | VND              |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|
|                                                          | <i>Phương tiện vận tải</i> | <i>Thiết bị văn phòng</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| <b>Nguyên giá</b>                                        |                            |                           |                  |
| Số đầu năm                                               | 13.537.545.455             | 830.079.500               | 14.367.624.955   |
| Thanh lý                                                 | (2.137.018.182)            | -                         | (2.137.018.182)  |
| Số cuối năm                                              | 11.400.527.273             | 830.079.500               | 12.230.606.773   |
| <i>Trong đó:</i>                                         |                            |                           |                  |
| <i>Đã khấu hao hết</i>                                   | -                          | 556.724.500               | 556.724.500      |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>                           |                            |                           |                  |
| Số đầu năm                                               | (3.932.755.397)            | (659.845.618)             | (4.592.601.015)  |
| Khấu hao trong năm                                       | (1.558.759.279)            | (73.127.700)              | (1.631.886.979)  |
| Thanh lý                                                 | 797.729.934                | -                         | 797.729.934      |
| Số cuối năm                                              | (4.693.784.742)            | (732.973.318)             | (5.426.758.060)  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                   |                            |                           |                  |
| Số đầu năm                                               | 9.604.790.058              | 170.233.882               | 9.775.023.940    |
| Số cuối năm                                              | 6.706.742.531              | 97.106.182                | 6.803.848.713    |
| <i>Trong đó:</i>                                         |                            |                           |                  |
| <i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22.3)</i> | 2.036.774.207              | -                         | 2.036.774.207    |

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               |                          |                     | VND              |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------|
|                               | <i>Phần mềm máy tính</i> | <i>Tài sản khác</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |                     |                  |
| Số đầu năm và số cuối năm     | 713.450.000              | 170.500.000         | 883.950.000      |
| <i>Trong đó:</i>              |                          |                     |                  |
| <i>Đã hao mòn hết</i>         | -                        | 170.500.000         | 170.500.000      |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                     |                  |
| Số đầu năm                    | (370.729.152)            | (151.916.657)       | (522.645.809)    |
| Hao mòn trong năm             | (232.733.336)            | (18.583.343)        | (251.316.679)    |
| Số cuối năm                   | (603.462.488)            | (170.500.000)       | (773.962.488)    |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                     |                  |
| Số đầu năm                    | 342.720.848              | 18.583.343          | 361.304.191      |
| Số cuối năm                   | 109.987.512              | -                   | 109.987.512      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

Căn hộ cho thuê

**Nguyên giá**

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Số đầu năm                         | 21.060.590.202        |
| Mua mới trong năm                  | 28.408.390.359        |
| Tăng do kết chuyển từ hàng tồn kho | 5.596.745.586         |
| Số cuối năm                        | <u>55.065.726.147</u> |

**Giá trị khấu hao lũy kế**

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Số đầu năm         | (53.427.042)         |
| Khấu hao trong năm | (434.634.729)        |
| Số cuối năm        | <u>(488.061.771)</u> |

**Giá trị còn lại**

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Số đầu năm  | <u>21.007.163.160</u> |
| Số cuối năm | <u>54.577.664.376</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:

|                                                                                                    | Năm nay     | Năm trước  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư                                                              | 660.132.446 | 59.189.370 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | 434.634.729 | 53.427.042 |
| Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong (Thuyết minh số 32).    |             |            |

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 2018. 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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Số dư thể hiện chi phí lắp đặt và nâng cấp tòa nhà tại Số 458 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

VND

|                                                   | Số cuối năm                   | Số đầu năm                   |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 16.1)  | 748.500.000                   | 2.248.200.000                |
| Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2) | 750.750.000                   | 12.122.036.770               |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)                | 129.248.500.000               | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <u><b>130.747.750.000</b></u> | <u><b>14.370.236.770</b></u> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

- (\*) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác thể hiện khoản đầu tư vào 12.924.850 cổ phần ưu đãi hoàn lại tại Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT").

AGI & ACT là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0314770698 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 12 năm 2017 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó với vốn điều lệ 130.748.500.000 VND. Tổng số lượng cổ phần là 13.074.850 cổ phần, trong đó số lượng cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi hoàn lại lần lượt là 150.000 và 12.924.850, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến cổ phần ưu đãi hoàn lại như sau:

- Đối với bất kỳ thanh toán cổ tức nào khi AGI & ACT công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của AGI & ACT, các cổ đông ưu đãi hoàn lại cũng sẽ được quyền nhận và AGI & ACT sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"). Cổ tức thả nổi phải thanh toán trên một cổ phần ưu đãi hoàn lại, nếu được công bố, sẽ bằng cổ tức được công bố áp dụng đối với kỳ thanh toán cổ tức liên quan cho mỗi cổ phần phổ thông;
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể AGI & ACT hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của AGI & ACT cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của cổ phần ưu đãi hoàn lại 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 AGI & ACT được phân phối cho những người nắm giữ bất kỳ cổ phần đang lưu hành của AGI & ACT ngoài các cổ phần ưu đãi hoàn lại, phụ thuộc vào bất kỳ khoản phân phối nào có xếp hạng ưu tiên cao hơn theo quy định pháp luật. Các cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ không được quyền nhận phân chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của AGI & ACT;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, phụ thuộc vào việc tuân thủ pháp luật và với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của AGI & ACT 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 AGI & ACT phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các cổ phần ưu đãi hoàn lại của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- AGI & ACT, sau khi thông báo, có thể mua lại tất cả, hoặc vào từng thời điểm bất kỳ phần nào trong số các cổ phần ưu đãi hoàn lại đang lưu hành, theo lựa chọn của AGI & ACT, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông ưu đãi hoàn lại, với số tiền bằng tiền mặt được quy định cho mỗi cổ phần ưu đãi hoàn lại sẽ được mua lại theo giá mua lại;
- Cho đến khi bất kỳ cổ phần ưu đãi hoàn lại nào vẫn còn đang lưu hành, vào bất kỳ thời điểm nào, nếu không có chấp thuận của cổ đông ưu đãi hoàn lại nắm giữ ít nhất 80% các cổ phần ưu đãi hoàn lại đang lưu hành, AGI & ACT 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 AGI & ACT, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào vào bất kỳ thời điểm nào;
- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết tại đại hội đồng cổ đông của AGI & ACT;
- Một cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ có quyền chuyển nhượng bất kỳ hoặc tất cả các cổ phần ưu đãi của mình cho bất kỳ bên thứ ba nào; và
- Giá mua lại nghĩa là tổng mệnh giá của các cổ phần ưu đãi hoàn lại trong một đợt mua lại.

AGI & ACT có trụ sở chính tại Số 30 Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính được đăng ký của công ty này là dịch vụ tư vấn quản lý.



## 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 16.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

| Tên công ty                                                                                            | Lĩnh vực kinh doanh      | Tình trạng      | Số cuối năm   |                    | Số đầu năm    |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------|--------------------|---------------|----------------------|
|                                                                                                        |                          |                 | %             | Giá gốc đầu tư     | %             | Giá gốc đầu tư       |
|                                                                                                        |                          |                 | sở hữu<br>(%) |                    | sở hữu<br>(%) |                      |
| Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI<br>("CRE & AGI") (i)                                                  | Tư vấn quản lý và đầu tư | Đang hoạt động  | 49,90         | 748.500.000        | 49,90         | 748.500.000          |
| Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT<br>("AGI & ACT") (ii)                                                 | Tư vấn quản lý và đầu tư | Đang hoạt động  | -             | -                  | 99,90         | 1.499.700.000        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn (iii)                                                                  | Tư vấn quản lý và đầu tư | Trước hoạt động | 99,98         | -                  | 99,98         | -                    |
| Công ty Cổ phần Bất động sản An Gia Group<br>(trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn<br>Chấn Phong) (iii) | Tư vấn quản lý và đầu tư | Trước hoạt động | 99,98         | -                  | 99,98         | -                    |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân (iii)                                                                    | Tư vấn quản lý và đầu tư | Trước hoạt động | 99,98         | -                  | -             | -                    |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân (iii)                                                                  | Tư vấn quản lý và đầu tư | Trước hoạt động | 99,98         | -                  | -             | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                       |                          |                 |               | <b>748.500.000</b> |               | <b>2.248.200.000</b> |

- (i) Công ty đã nhận ủy quyền của Ông Nguyễn Bá Sáng ủy quyền cho Công ty nhận 0,1% quyền biểu quyết của Ông Nguyễn Bá Sáng trong CRE & AGI theo Giấy Ủy quyền ngày 15 tháng 7 năm 2015. Theo Điều lệ Công ty của CRE & AGI, Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp Hội đồng Quản trị. Do đó, Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết trong CRE & AGI và trở thành công ty mẹ của CRE & AGI.
- (ii) Vào ngày 15 tháng 10 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần phổ thông của AGI & ACT cho nhà đầu tư cá nhân với giá chuyển nhượng là 1.499.700.000 VND.
- (iii) Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào các công ty con này (Thuyết minh số 32).

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

| Tên công ty                                        | Lĩnh vực kinh doanh          | Tình trạng     | Số cuối năm |                      | Số đầu năm |                       |
|----------------------------------------------------|------------------------------|----------------|-------------|----------------------|------------|-----------------------|
|                                                    |                              |                | %           |                      | %          |                       |
|                                                    |                              |                | sở hữu (%)  | Giá gốc đầu tư (VND) | sở hữu (%) | Giá gốc đầu tư (VND)  |
| Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR") (*) | Tư vấn quản lý và đầu tư     | Đang hoạt động | 50,1        | 750.750.000          | 50,1       | 750.000.000           |
| Công ty Cổ phần Phúc An Khôi ("Phúc An Khôi")      | Tư vấn, quản lý bất động sản | Đã giải thể    | -           | -                    | 35         | 11.372.036.770        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   |                              |                |             | <b>750.750.000</b>   |            | <b>12.122.036.770</b> |

(\*) Theo Điều lệ Công ty của AGI & HSR, Hoosiers - VN1 Limited ("Hoosiers") có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp Hội đồng Quản trị của AGI & HSR. Do đó, AGI & HSR không phải là công ty con của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 22.500 cổ phần, tương đương với 30% vốn cổ phần của AGI & HSR thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn và dài hạn với bên Hoosiers (Thuyết minh số 22.1 và 22.2).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                            | VND                    |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                            | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31) | 148.034.940.634        | 22.298.377.683         |
| Phải trả nhà cung cấp                      | 113.748.351.282        | 116.258.475.642        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons     | 111.549.537.641        | 111.549.537.641        |
| Nhà cung cấp khác                          | 2.198.813.641          | 4.708.938.001          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>261.783.291.916</b> | <b>138.556.853.325</b> |

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|                                     | VND                    |                      |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------|
|                                     | Số cuối năm            | Số đầu năm           |
| Công ty TNHH Covestcons (*)         | 130.000.000.000        | -                    |
| Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án | 3.551.668.672          | 3.011.004.812        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>133.551.668.672</b> | <b>3.011.004.812</b> |

(\*) Đây là khoản tạm ứng để mua căn hộ dự án An Gia Skyline và An Gia Riverside theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng ngày 29 tháng 9 năm 2018.

19. 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 | 3.204.569.093        | 7.023.309.230         | (4.035.820.102)         | 6.192.058.221        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 2.062.678.452        | 6.968.470.029         | (8.663.809.218)         | 367.339.263          |
| Thuế giá trị gia tăng      | 183.308.798          | -                     | (183.308.798)           | -                    |
| Các thuế khác              | 314.856.774          | 492.081.347           | (806.938.121)           | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>5.765.413.117</b> | <b>14.483.860.606</b> | <b>(13.689.876.239)</b> | <b>6.559.397.484</b> |

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                                            | VND                   |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                            | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Phải trả tiền mua quyền sử dụng đất        | 32.200.746.522        | 28.276.397.448        |
| Phải trả chi phí môi giới và tư vấn        | 14.199.831.441        | 29.774.202.922        |
| Chi phí thưởng cho nhân viên               | 8.000.000.000         | 4.844.486.000         |
| Chi phí lãi vay                            | 7.100.809.637         | -                     |
| Lãi phạt chậm thanh toán                   | 3.972.138.800         | 3.972.138.800         |
| Phải trả cho nhà thầu xây dựng             | -                     | 17.351.524.963        |
| Các khoản phải trả khác                    | 2.180.425.916         | 1.329.206.976         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>67.653.952.316</b> | <b>85.547.957.109</b> |
| Trong đó:                                  |                       |                       |
| Phải trả bên khác                          | 53.535.433.711        | 70.009.629.690        |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31) | 14.118.518.605        | 15.538.327.419        |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                   |                       | VND                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                   | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Tiền nhận ứng trước bán trái phiếu                | 35.000.000.000        | -                     |
| Thu hộ phí bảo trì các dự án                      | 11.579.028.235        | 8.570.360.979         |
| Nhận đặt cọc để thực hiện dịch vụ môi giới        | 4.061.774.451         | 26.492.779.983        |
| Phải trả do thanh lý hợp đồng bán hàng            | 951.983.225           | 2.960.437.455         |
| Mượn tiền                                         | -                     | 12.511.991.760        |
| Các khoản phải trả khác                           | 821.960.501           | 1.521.146.781         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>52.414.746.412</b> | <b>52.056.716.958</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                  |                       |                       |
| <i>Phải trả bên khác</i>                          | 46.037.737.157        | 12.697.959.347        |
| <i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i> | 6.377.009.255         | 39.358.757.611        |

**22. VAY**

|                                                            |                        | VND                    |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                            | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| <b>Ngắn hạn</b>                                            | <b>255.375.757.397</b> | <b>173.918.800.000</b> |
| Vay ngắn hạn bên liên quan<br>(Thuyết minh số 22.1)        | 254.536.957.397        | 57.000.000.000         |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 22.3) | 838.800.000            | 958.800.000            |
| Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả                      | -                      | 90.960.000.000         |
| Vay ngắn hạn ngân hàng                                     | -                      | 15.000.000.000         |
| Vay ngắn hạn cá nhân                                       | -                      | 10.000.000.000         |
| <b>Dài hạn</b>                                             | <b>107.143.400.000</b> | <b>144.700.200.000</b> |
| Vay dài hạn bên liên quan<br>(Thuyết minh số 22.2)         | 106.904.000.000        | 143.262.000.000        |
| Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.3)                | 239.400.000            | 1.438.200.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>362.519.157.397</b> | <b>318.619.000.000</b> |

*Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:*

|                                             |                        | VND                    |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                             | Năm nay                | Năm trước              |
| Số đầu năm                                  | 318.619.000.000        | 148.201.800.000        |
| Vay trong năm                               | 667.526.957.397        | 212.624.558.596        |
| Trả nợ gốc vay                              | (536.966.800.000)      | (42.255.358.596)       |
| Chuyển đổi sang vốn cổ phần                 | (93.420.000.000)       | -                      |
| Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại           | 4.300.000.000          | 48.000.000             |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi gốc vay | 2.460.000.000          | -                      |
| <b>Số cuối năm</b>                          | <b>362.519.157.397</b> | <b>318.619.000.000</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.1 Vay ngắn hạn bên liên quan**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn bên liên quan nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động, như sau:

| Đối tượng                                      | Số cuối năm     |                                    | Thời hạn thanh toán      | Lãi suất |
|------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|--------------------------|----------|
|                                                | VND             | Nguyên tệ -<br>Đô la Mỹ<br>("USD") |                          |          |
| Hoosiers - VN1 Limited (i)                     |                 |                                    |                          |          |
| Khoản vay 1                                    | 185.920.000.000 | 8.000.000                          | Ngày 2 tháng 6 năm 2019  | 5        |
| Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh") |                 |                                    |                          |          |
| Khoản vay tín chấp 1                           | 68.616.957.397  | -                                  | Ngày 31 tháng 1 năm 2019 | 6        |
| TỔNG CỘNG                                      | 254.536.957.397 | 8.000.000                          |                          |          |

(i) Khoản vay này được đảm bảo bằng 22.500 cổ phần tương đương 30% vốn điều lệ tại AGI & HSR – công ty liên kết.

**22.2 Vay dài hạn bên liên quan**

Chi tiết các khoản vay dài hạn bên liên quan nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động, như sau:

| Đối tượng                  | Số cuối năm     |                                    | Thời hạn thanh toán        | Lãi suất |
|----------------------------|-----------------|------------------------------------|----------------------------|----------|
|                            |                 | Nguyên tệ -<br>Đô la Mỹ<br>("USD") |                            |          |
|                            | VND             |                                    |                            |          |
| Hoosiers - VN1 Limited (i) |                 |                                    |                            |          |
| Khoản vay 1                | 106.904.000.000 | 4.600.000                          | Ngày 5 tháng 6<br>năm 2022 | 5        |

(i) Khoản vay này được đảm bảo bằng 22.500 cổ phần tương đương 30% vốn điều lệ tại AGI & HSR – công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.3 Vay dài hạn ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng nhằm mục đích mua phương tiện vận tải, như sau:

| Ngân hàng                                                | Số cuối năm<br>VND          | Thời hạn thanh toán                                      | Lãi suất<br>%/năm | Tài sản đảm bảo     |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam</b> |                             |                                                          |                   |                     |
| Khoản vay 1                                              | 718.200.000                 | Từ ngày 27 tháng 1 năm 2019 đến ngày 27 tháng 6 năm 2020 | 10,5              | Phương tiện vận tải |
| <b>Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam</b>           |                             |                                                          |                   |                     |
| Khoản vay 1                                              | 360.000.000                 | Từ ngày 25 tháng 1 năm 2019 đến ngày 25 tháng 5 năm 2020 | 10                | Phương tiện vận tải |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                         | <b><u>1.078.200.000</u></b> |                                                          |                   |                     |
| <i>Trong đó:</i>                                         |                             |                                                          |                   |                     |
| Vay dài hạn đến hạn trả                                  | 838.800.000                 |                                                          |                   |                     |
| Vay dài hạn                                              | 239.400.000                 |                                                          |                   |                     |

**23. 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.



## 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                                                | Vốn cổ phần     | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | VND<br>Tổng cộng |
|------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|------------------|
| <b>Năm trước</b>                               |                 |                         |                                      |                  |
| Số đầu năm                                     | 100.000.000.000 | -                       | 33.449.426.812                       | 133.449.426.812  |
| Phát hành cổ phần                              | 5.263.160.000   | 40.236.858.200          | -                                    | 45.500.018.200   |
| Lợi nhuận thuần trong năm                      | -               | -                       | 9.165.629.665                        | 9.165.629.665    |
| Số cuối năm                                    | 105.263.160.000 | 40.236.858.200          | 42.615.056.477                       | 188.115.074.677  |
| <b>Năm nay</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 (i) | 26.315.790.000  | 67.104.210.000          | -                                    | 93.420.000.000   |
| Phát hành cổ phần từ nguồn thặng dư vốn (ii)   | 35.921.050.000  | (35.921.050.000)        | -                                    | -                |
| Cổ tức bằng cổ phiếu (ii)                      | 42.500.000.000  | -                       | (42.500.000.000)                     | -                |
| Phát hành cổ phần mới (iii)                    | 240.000.000.000 | -                       | 254.867.616.687                      | 240.000.000.000  |
| Lợi nhuận thuần trong năm                      | -               | -                       | 254.867.616.687                      | 254.867.616.687  |
| Số cuối năm                                    | 450.000.000.000 | 71.420.018.200          | 254.982.673.164                      | 776.402.691.364  |

(i) Vào ngày 6 tháng 9 năm 2018, Công ty đã phát hành thêm 2.631.579 cổ phần phổ thông theo mức giá 35.500 VND/cổ phần cho Creed Investment VN-1 Limited ("Creed"). Việc phát hành trên đã được thông qua theo Thông báo Đề nghị chuyển đổi khoản gốc vay sang vốn đầu tư từ Creed ngày 9 tháng 8 năm 2018 và Biên bản họp Đại Hội đồng Cổ đông số 10/2018/BBH-AG-PL ngày 27 tháng 8 năm 2018.

Vào ngày 11 tháng 9 năm 2018, SKHDT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 6, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 105.236.160.000 VND lên 131.578.950.000 VND từ ngày này.

## 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

##### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (ii) Vào ngày 18 tháng 10 năm 2018, Công ty đã phát hành thêm 3.592.105 cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và 4.250.000 cổ phần phổ thông với giá phát hành bằng mệnh giá để trả cổ tức 2017 và tạm ứng cổ tức 2018 theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông số 13/2018/BBH-AG-PL ngày 18 tháng 10 năm 2018.
- Vào ngày 26 tháng 10 năm 2018, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 7, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 131.578.950.000 VND lên 210.000.000.000 VND từ ngày này.
- (iii) Vào ngày 20 tháng 12 năm 2018, Công ty đã phát hành thêm 24.000.000 cổ phần phổ thông với giá phát hành bằng mệnh giá cho các Cổ đông hiện hữu của Công ty theo Biên bản họp Đại Hội đồng Cổ đông số 14/2018/BBH-AG-PL ngày 20 tháng 12 năm 2018.
- Vào ngày 28 tháng 12 năm 2018, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 8, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 210.000.000.000 VND lên 450.000.000.000 VND từ ngày này.

#### 24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                               | Số cuối năm         |                        | Số đầu năm          |                        |
|-------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
|                               | Số lượng<br>cổ phần | VND                    | Số lượng<br>cổ phần | VND                    |
| Ông Nguyễn Bá Sáng            | 25.992.000          | 259.920.000.000        | 7.600.000           | 76.000.000.000         |
| Creed Investment VN-1 Limited | 9.000.000           | 90.000.000.000         | -                   | -                      |
| Ông Nguyễn Trung Tín          | 3.420.000           | 34.200.000.000         | 1.000.000           | 10.000.000.000         |
| Bà Nguyễn Quỳnh Giang         | 3.420.000           | 34.200.000.000         | 1.000.000           | 10.000.000.000         |
| Hoosier VN-1 Limited          | 1.800.000           | 18.000.000.000         | 526.316             | 5.263.160.000          |
| Bà Hồ Thị Nguyệt Anh          | 684.000             | 6.840.000.000          | 200.000             | 2.000.000.000          |
| Bà Nguyễn Hương Giang         | 684.000             | 6.840.000.000          | 200.000             | 2.000.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>45.000.000</b>   | <b>450.000.000.000</b> | <b>10.526.316</b>   | <b>105.263.160.000</b> |
|                               |                     | <b>100</b>             |                     | <b>100</b>             |

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

|                                           | Năm nay         | VND<br>Năm trước |
|-------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>          |                 |                  |
| Số dư đầu năm                             | 105.263.160.000 | 100.000.000.000  |
| Chuyển đổi khoản vay                      | 26.315.790.000  | -                |
| Cổ tức bằng cổ phiếu                      | 42.500.000.000  | -                |
| Chuyển đổi từ thặng dư vốn cổ phần        | 35.921.050.000  | -                |
| Phát hành mới                             | 240.000.000.000 | 5.263.160.000    |
| Số dư cuối năm                            | 450.000.000.000 | 105.263.160.000  |
| <b>Cổ tức đã công bố trong kỳ báo cáo</b> |                 |                  |
| Cổ tức trên cổ phần phổ thông             |                 |                  |
| Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố           | 42.500.000.000  | -                |

**24.4 Cổ phần phổ thông**

|                                             | Số lượng    |             |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                             | Số cuối năm | Số đầu năm  |
| Cổ phần đã duyệt                            | 450.000.000 | 105.263.160 |
| Cổ phần đã phát hành                        |             |             |
| Cổ phần đã phát hành và được góp vốn đầy đủ |             |             |
| Cổ phần phổ thông                           | 450.000.000 | 105.263.160 |
| Cổ phần đang lưu hành                       |             |             |
| Cổ phần phổ thông                           | 450.000.000 | 105.263.160 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                        | Năm nay                | VND<br>Năm trước       |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Tổng doanh thu</b>                                  | <b>173.014.107.151</b> | <b>586.990.010.731</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                       |                        |                        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới                    | 108.329.091.331        | 112.807.178.508        |
| Doanh thu từ bán căn hộ                                | 34.390.938.142         | 431.657.498.420        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn                      | 22.533.619.127         | 35.006.563.652         |
| Doanh thu khác                                         | 7.760.458.551          | 7.518.770.151          |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                    | <b>(1.173.653.331)</b> | <b>-</b>               |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>                                 | <b>171.840.453.820</b> | <b>586.990.010.731</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                       |                        |                        |
| Doanh thu đối với bên khác                             | 39.871.733.312         | 439.176.268.571        |
| Doanh thu đối với bên liên quan<br>(Thuyết minh số 31) | 131.968.720.508        | 147.813.742.160        |

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | Năm nay                | VND<br>Năm trước      |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Cổ tức (Thuyết minh số 31) | 251.335.518.230        | -                     |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 31.440.242.842         | 25.357.849.343        |
| Khác                       | 344.980.864            | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>283.120.741.936</b> | <b>25.357.849.343</b> |

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

|                                   | Năm nay                | VND<br>Năm trước       |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới | 82.203.463.763         | 102.488.242.649        |
| Giá vốn bán căn hộ                | 37.274.094.388         | 386.735.278.091        |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn   | 21.833.101.449         | 33.787.718.716         |
| Giá vốn khác                      | 4.222.779.920          | 8.492.450.774          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>145.533.439.520</b> | <b>531.503.690.230</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                               | VND                   |                       |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                               | Năm nay               | Năm trước             |
| Chi phí lãi vay               | 20.446.021.581        | 10.198.623.467        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái | 6.810.823.106         | 47.927.354            |
| Chi phí khác                  | 14.086                | 6.857.381             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>27.256.858.773</b> | <b>10.253.408.202</b> |

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

|                                      | VND                   |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                      | Năm nay               | Năm trước             |
| <b>Chi phí bán hàng</b>              | <b>2.136.202.195</b>  | <b>24.615.024.133</b> |
| Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu | 2.136.202.195         | 24.615.024.133        |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>  | <b>62.208.586.065</b> | <b>29.074.345.577</b> |
| Chi phí nhân viên                    | 32.018.291.420        | 16.949.464.451        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài            | 25.011.837.733        | 9.294.798.820         |
| Chi phí khấu hao và hao mòn          | 1.883.203.658         | 956.494.894           |
| Dự phòng phải thu khó đòi            | 1.610.000.000         | -                     |
| Công cụ, dụng cụ                     | 764.600.371           | 540.734.082           |
| Chi phí khác                         | 920.652.883           | 1.332.853.330         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>64.344.788.260</b> | <b>53.689.369.710</b> |

**29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                    | VND                   |                        |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                    | Năm nay               | Năm trước              |
| <b>Thu nhập khác</b>               | <b>45.895.413.055</b> | <b>2.118.967.460</b>   |
| Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng (*) | 45.890.000.000        | 1.844.005.782          |
| Khác                               | 5.413.055             | 274.961.678            |
| <b>Chi phí khác</b>                | <b>1.830.596.341</b>  | <b>6.650.160.634</b>   |
| Lỗ từ thanh lý tài sản cố định     | 1.157.470.066         | -                      |
| Các khoản phạt                     | 323.484.882           | 3.972.138.800          |
| Xóa sổ công nợ                     | -                     | 1.976.310.249          |
| Khác                               | 349.641.393           | 701.711.585            |
| <b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>         | <b>44.064.816.714</b> | <b>(4.531.193.174)</b> |

(\*) Khoản này chủ yếu thể hiện thu nhập từ tiền phạt đối với Công ty Cổ phần Taekwang Vina trị giá 45.690.000.000 VND do thanh lý hợp đồng và không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. Tại ngày báo cáo này, Công ty đã thu được toàn bộ khoản tiền phạt trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. 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.

#### 30.1 Chi phí thuế TNDN

|                                                        | VND                  |                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                        | Năm nay              | Năm trước            |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                            | 6.192.058.221        | 3.032.667.909        |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước | 831.251.009          | 171.901.184          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>7.023.309.230</b> | <b>3.204.569.093</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>261.890.925.917</b> | <b>12.370.198.758</b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty   | 52.378.185.183         | 2.474.039.752         |
| <i>Các điều chỉnh:</i>                         |                        |                       |
| Chi phí không được khấu trừ                    | 4.080.976.684          | 558.628.157           |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước | 831.251.009            | 171.901.184           |
| Cổ tức nhận được                               | (50.267.103.646)       | -                     |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                       | <b>7.023.309.230</b>   | <b>3.204.569.093</b>  |

#### 30.2 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31 NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm 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      | Trả tiền vay                         | 333.790.000.000 | -               |
|                                                                    |                  | Vay                                  | 321.790.000.000 | 18.100.000.000  |
|                                                                    |                  | Mua bất động sản đầu tư              | 116.039.498.701 | 18.228.922.573  |
|                                                                    |                  | Chi phí lãi vay                      | 3.951.568.292   | 204.616.666     |
|                                                                    |                  | Doanh thu dịch vụ môi giới           | 1.239.660.639   | 5.457.825.876   |
|                                                                    |                  | Doanh thu cho thuê văn phòng         | 87.272.728      | -               |
|                                                                    |                  | Lãi cho vay                          | 267.124         | 8.523.246.953   |
|                                                                    |                  |                                      |                 |                 |
| CRE & AGI                                                          | Công ty con      | Nhận cổ tức                          | 251.335.518.230 | -               |
|                                                                    |                  | Thu tiền cho vay                     | 61.205.000.000  | -               |
|                                                                    |                  | Vay                                  | 20.000.000.000  | -               |
|                                                                    |                  | Trả tiền vay                         | 20.000.000.000  | -               |
|                                                                    |                  | Chi phí lãi vay                      | 328.767         | -               |
|                                                                    |                  | Lãi cho vay                          | 2.139.647.575   | 3.343.320.524   |
| Hoosiers                                                           | Cổ đông          | Vay                                  | 183.920.000.000 | 104.604.000.000 |
|                                                                    |                  | Chi phí lãi vay                      | 9.975.148.912   | 3.034.074.276   |
|                                                                    |                  | Nhận góp vốn                         | 9.600.000.000   | 45.500.018.200  |
| AGI & ACT                                                          | Bên liên quan    | Đặt cọc                              | 130.000.000.000 | -               |
|                                                                    |                  | Chuyển khoản cho vay thành cổ        |                 | -               |
|                                                                    |                  | phần ưu đãi                          | 129.248.500.000 | -               |
|                                                                    |                  | Cho vay                              | 65.932.500.000  | 102.979.100.000 |
|                                                                    |                  | Thu tiền cho vay                     | 39.663.100.000  | -               |
|                                                                    |                  | Góp vốn                              | -               | 1.499.700.000   |
| Phú Thịnh                                                          | Công ty liên kết | Vay                                  | 130.216.957.397 | -               |
|                                                                    |                  | Doanh thu dịch vụ môi giới và tư vấn | 129.623.049.773 | 146.284.450.071 |
|                                                                    |                  | Chi phí lãi vay                      | 2.499.882.514   | -               |
|                                                                    |                  | Nhận đặt cọc                         | -               | 65.000.000.000  |
|                                                                    |                  | Cho vay                              | -               | 7.400.000.000   |
|                                                                    |                  |                                      |                 |                 |
| Creed                                                              | Cổ đông lớn      | Chuyển nợ vay thành vốn góp          | 93.420.000.000  | -               |
|                                                                    |                  | Góp vốn                              | 48.000.000.000  | -               |
|                                                                    |                  | Trả tiền vay                         | 38.709.000.000  | -               |
|                                                                    |                  | Chi phí lãi vay                      | 3.744.473.222   | 6.470.957.488   |
|                                                                    |                  |                                      |                 |                 |
| Nam Hưng                                                           | Bên liên quan    | Phí môi giới                         | 41.800.243.869  | 1.000.000.000   |
|                                                                    |                  | Cho vay                              | 1.000.000.000   | 1.000.000.000   |
|                                                                    |                  | Thu tiền cho vay                     | 1.000.000.000   | -               |
|                                                                    |                  | Lãi cho vay                          | 392.158.904     | -               |
|                                                                    |                  |                                      |                 |                 |
| AGI & HSR                                                          | Công ty liên kết | Lãi cho vay                          | 9.038.090.536   | 4.291.188.548   |
|                                                                    |                  | Cho vay                              | -               | 174.250.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31 NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

VND

| Bên liên quan                                          | Mối quan hệ                         | Nội dung nghiệp vụ        | Năm nay         | Năm trước     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------|
| Ông Nguyễn Bá Sáng                                     | Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT") | Góp vốn                   | 138.624.000.000 | -             |
|                                                        |                                     | Cho mượn                  | 26.305.641.058  | 3.715.454.148 |
|                                                        |                                     | Cho vay                   | 6.016.671.106   | 5.543.057.873 |
|                                                        |                                     | Lãi cho vay               | 921.040.845     | -             |
| Ông Nguyễn Trung Tín                                   | Thành viên HĐQT                     | Cho mượn                  | 36.695.080.000  | 7.909.975.000 |
|                                                        |                                     | Góp vốn                   | 18.240.000.000  | -             |
| Bà Nguyễn Quỳnh Giang                                  | Thành viên HĐQT                     | Góp vốn                   | 18.240.000.000  | -             |
|                                                        |                                     | Doanh thu từ bán căn hộ   | 1.013.206.168   | -             |
|                                                        |                                     | Cho mượn                  | 1.000.000.000   | 1.000.000.000 |
|                                                        |                                     | Trả tiền mượn             | 690.422.000     | -             |
|                                                        |                                     | Dịch vụ tư vấn            | -               | 6.931.064.267 |
| Bà Hồ Thị Nguyệt Anh                                   | Cổ đông                             | Góp vốn                   | 3.648.000.000   | -             |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng") | Công ty con                         | Hàng bán bị trả lại       | -               | 6.898.736.597 |
|                                                        |                                     | Cung cấp dịch vụ môi giới | -               | 2.970.202.810 |
|                                                        |                                     | Mua TSCĐ                  | -               | 2.818.181.818 |
|                                                        |                                     |                           |                 |               |

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư 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 ngắn hạn của khách hàng</b> |                  |                    |                      |                        |
| Phú Thịnh                               | Công ty liên kết | Cung cấp dịch vụ   | 8.967.881.873        | 3.719.487.402          |
| Phú Thuận                               | Công ty con      | Cung cấp dịch vụ   | -                    | 693.871.170            |
|                                         |                  |                    | <b>8.967.881.873</b> | <b>4.413.358.572</b>   |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>     |                  |                    |                      |                        |
| Nam Hưng                                | Bên liên quan    | Cho vay            | 1.000.000.000        | 1.000.000.000          |
| AGI & ACT                               | Bên liên quan    | Cho vay            | -                    | 102.979.100.000        |
| CRE & AGI                               | Công ty con      | Cho vay            | -                    | 61.205.000.000         |
|                                         |                  |                    | <b>1.000.000.000</b> | <b>165.184.100.000</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31 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>Phải thu về cho vay dài hạn</b> |                  |                    |                        |                        |
| AGI & HSR                          | Công ty liên kết | Cho vay            | 174.250.000.000        | 174.250.000.000        |
| Ông Nguyễn Bá Sáng                 | Chủ tịch HĐQT    | Cho vay            | 11.559.728.979         | 5.543.057.873          |
| Nam Hưng                           | Bên liên quan    | Cho vay            | 3.896.000.000          | 3.896.000.000          |
| Thịnh Vượng                        | Bên liên quan    | Cho vay            | 136.500.000            | -                      |
|                                    |                  |                    | <b>189.842.228.979</b> | <b>183.689.057.873</b> |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>      |                  |                    |                        |                        |
| AGI & ACT                          | Bên liên quan    | Đặt cọc            | 130.000.000.000        | -                      |
|                                    |                  | Cho mượn           | 10.000.000             | 10.000.000             |
| Ông Nguyễn Bá Sáng                 | Chủ tịch HĐQT    | Cho mượn           | 16.954.969.283         | -                      |
|                                    |                  | Tạm ứng            | 73.800.870             | 1.520.615.171          |
| Ông Nguyễn Trung Tín               | Thành viên HĐQT  | Cho mượn           | 2.000.000.000          | -                      |
|                                    |                  | Tạm ứng            | 151.500.002            | -                      |
| Bà Nguyễn Hương Giang              | Thành viên HĐQT  | Cho mượn           | 2.000.000.000          | -                      |
| Bà Nguyễn Mai Giang                | Bên liên quan    | Cho mượn           | 1.092.360.000          | 1.092.360.000          |
| Bà Nguyễn Quỳnh Giang              | Thành viên HĐQT  | Cho mượn           | 1.000.000.000          | -                      |
| Nam Hưng                           | Bên liên quan    | Lãi cho vay        | 779.200.000            | 389.600.000            |
| CRE & AGI                          | Công ty con      | Lãi cho vay        | -                      | 5.981.390.713          |
|                                    |                  | Cho mượn           | -                      | 400.000.000            |
| AGI & HSR                          | Công ty liên kết | Lãi cho vay        | -                      | 4.291.188.548          |
| Phú Hưng                           | Công ty con      | Chi hộ             | -                      | 18.378.000             |
|                                    |                  |                    | <b>154.061.830.155</b> | <b>13.703.532.432</b>  |
| <b>Phải thu dài hạn khác</b>       |                  |                    |                        |                        |
| Ông Nguyễn Bá Sáng                 | Chủ tịch HĐQT    | Cho mượn           | 60.000.000.000         | 71.000.000.000         |
| AGI & HSR                          | Công ty liên kết | Lãi cho vay        | 13.349.279.084         | -                      |
| Bà Hồ Thị Nguyệt Anh               | Thành viên HĐQT  | Cho mượn           | 2.000.000.000          | 2.000.000.000          |
| Bà Nguyễn Hương Giang              | Thành viên HĐQT  | Cho mượn           | 1.700.000.000          | 2.700.000.000          |
| Ông Nguyễn Trung Tín               | Thành viên HĐQT  | Cho mượn           | -                      | 5.904.184.225          |
|                                    |                  |                    | <b>77.049.279.084</b>  | <b>81.604.184.225</b>  |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> |                  |                    |                        |                        |
| Phú Thuận                          | Công ty con      | Mua căn hộ         | 146.880.917.563        | 19.931.476.675         |
| Nam Hưng                           | Bên liên quan    | Dịch vụ môi giới   | 1.154.023.071          | 2.366.901.008          |
|                                    |                  |                    | <b>148.034.940.634</b> | <b>22.298.377.683</b>  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31 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>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                                               |                    |                           |                        |                        |
| Nam Hưng                                                                       | Bên liên quan      | Dịch vụ môi giới          | 7.017.708.968          | 8.607.263.152          |
| Hoosiers                                                                       | Cổ đông            | Lãi vay                   | 4.660.734.247          | -                      |
| Phú Thịnh                                                                      | Công ty liên kết   | Lãi vay                   | 2.440.075.390          | -                      |
| Bà Nguyễn Quỳnh Giang                                                          | Thành viên HĐQT    | Dịch vụ tư vấn            | -                      | 6.931.064.267          |
|                                                                                |                    |                           | <b>14.118.518.605</b>  | <b>15.538.327.419</b>  |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                                                  |                    |                           |                        |                        |
| Phú Thịnh                                                                      | Công ty liên kết   | Nhận đặt cọc Thu hộ       | 3.414.347.911          | 26.492.779.983         |
|                                                                                |                    |                           | -                      | 353.985.868            |
| Phú Thuận                                                                      | Công ty con        | Thu hộ                    | 2.962.661.344          | -                      |
| Phúc An Khôi                                                                   | Công ty liên kết   | Mượn tiền                 | -                      | 11.283.911.170         |
| Bà Nguyễn Mai Giang                                                            | Bên liên quan      | Mượn tiền                 | -                      | 1.228.080.590          |
|                                                                                |                    |                           | <b>6.377.009.255</b>   | <b>39.358.757.611</b>  |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                                            |                    |                           |                        |                        |
| Hoosiers                                                                       | Cổ đông            | Vay                       | 185.920.000.000        | -                      |
| Phú Thịnh                                                                      | Công ty liên kết   | Vay                       | 68.616.957.397         | 45.000.000.000         |
| Creed                                                                          | Cổ đông lớn        | Vay dài hạn đến hạn trả   | -                      | 90.960.000.000         |
| Phú Thuận                                                                      | Công ty con        | Vay                       | -                      | 12.000.000.000         |
|                                                                                |                    |                           | <b>254.536.957.397</b> | <b>147.960.000.000</b> |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                             |                    |                           |                        |                        |
| Hoosiers                                                                       | Cổ đông            | Vay                       | 106.904.000.000        | 104.604.000.000        |
| Creed                                                                          | Cổ đông lớn        | Vay                       | -                      | 38.658.000.000         |
|                                                                                |                    |                           | <b>106.904.000.000</b> | <b>143.262.000.000</b> |
| <b>Các giao dịch với các bên liên quan khác</b>                                |                    |                           |                        |                        |
| Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc: |                    |                           |                        |                        |
|                                                                                |                    |                           | Năm nay                | Năm trước              |
| Lương và thưởng                                                                |                    |                           | 11.986.628.830         | 14.961.699.819         |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. CÁC CAM KẾT

#### ***Cam kết thuê hoạt động***

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                  |             | VND                    |
|------------------|-------------|------------------------|
|                  | Số cuối năm | Số đầu năm             |
| Đến 1 năm        | -           | 8.153.632.632          |
| Trên 1 - 5 năm   | -           | 35.363.589.408         |
| Trên 5 năm       | -           | 282.621.739.026        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>-</b>    | <b>326.138.961.066</b> |

#### ***Cam kết cho thuê hoạt động***

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        | 1.749.440.779         | 260.433.000          |
| Trên 1 - 5 năm   | 10.317.038.969        | 878.961.375          |
| Trên 5 năm       | 11.066.884.612        | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>23.133.364.360</b> | <b>1.139.394.375</b> |

#### ***Cam kết góp vốn***

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

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

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

Nguyễn Thị Thùy Trang  
Người lập

Phạm Thị Trà My  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019