

Số tham chiếu: 61519102/21268828

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc An Giang ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 28, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó vào ngày 31 tháng 5 năm 2019.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2018-004-1

Nguyễn Quốc Hoàng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		49.741.979.346	36.248.481.530
110	I. Tiền	4	7.790.555.139	4.336.318.336
111	1. Tiền		7.790.555.139	4.336.318.336
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		10.649.121.082	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	10.649.121.082	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		20.614.361.189	20.525.052.327
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	17.583.041.097	13.371.038.157
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.750.691.229	5.049.767.540
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.979.651.482	2.513.078.228
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(699.022.619)	(408.831.598)
140	IV. Hàng tồn kho	9	10.397.613.347	10.963.501.441
141	1. Hàng tồn kho		10.403.517.646	10.967.115.441
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5.904.299)	(3.614.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		290.328.589	423.609.426
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	290.328.589	322.547.032
153	2. Các khoản phải thu Nhà nước	15	-	101.062.394
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		18.197.313.902	12.886.079.442
220	I. Tài sản cố định		11.163.648.807	12.146.556.442
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	11.058.572.194	12.024.979.829
222	Nguyên giá		43.496.044.399	42.935.024.411
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(32.437.472.205)	(30.910.044.582)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	105.076.613	121.576.613
228	Nguyên giá		185.952.000	185.952.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(80.875.387)	(64.375.387)
250	II. Đầu tư tài chính dài hạn		6.000.000.000	-
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	6.000.000.000	-
260	III. Tài sản dài hạn khác		1.033.665.095	739.523.000
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	895.737.495	739.523.000
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		137.927.600	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		67.939.293.248	49.134.560.972

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		36.126.853.572	20.366.056.975
310	I. Nợ ngắn hạn		35.437.215.572	20.366.056.975
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	3.782.151.011	4.563.553.528
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	15.255.090.434	7.373.149.800
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.946.226.892	605.719.799
314	4. Phải trả người lao động	16	1.800.000.000	562.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	3.590.789.207	3.370.471.576
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	3.836.924.661	3.643.424.560
320	7. Vay ngắn hạn	18	5.101.982.079	190.000.000
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	48.337.424
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	124.051.288	9.400.288
330	II. Nợ dài hạn		689.638.000	-
342	1. Dự phòng phải trả dài hạn	20	689.638.000	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		31.812.439.676	28.768.503.997
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	31.812.439.676	28.768.503.997
411	1. Vốn cổ phần		20.000.000.000	20.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		20.000.000.000	20.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		2.312.783.791	2.670.704.608
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.015.471.361	3.391.619.544
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.484.184.524	2.706.179.845
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		174.317.845	46.872.378
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		5.309.866.679	2.659.307.467
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		67.939.293.248	49.134.560.972

Trịnh Công Bằng
Người lập

Trần Thị Thanh Hoa
Kế toán trưởng

Trần Vĩnh Ngân
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

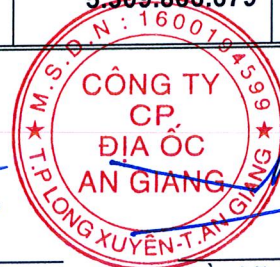
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	121.434.103.131	106.735.259.945
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	(44.181.818)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	121.434.103.131	106.691.078.127
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(102.141.544.592)	(94.425.243.835)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.292.558.539	12.265.834.292
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	443.906.824	39.071.404
22	7. Chi phí tài chính		(104.421.924)	(184.203.252)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(104.421.924)	(184.203.252)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(1.516.913.455)	(1.381.994.631)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(11.871.675.971)	(8.194.890.698)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.243.454.013	2.543.817.115
31	11. Thu nhập khác	25	539.791.335	821.854.496
32	12. Chi phí khác		-	(4.245.336)
40	13. Lợi nhuận khác		539.791.335	817.609.160
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.783.245.348	3.361.426.275
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(1.611.306.269)	(702.118.808)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	137.927.600	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.309.866.679	2.659.307.467

Trịnh Công Bằng
Người lập

Trần Thị Thanh Hoa
Kế toán trưởng

Trần Vĩnh Ngân
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.783.245.348	3.361.426.275
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12	2.299.249.452	2.662.249.375
03	Các khoản dự phòng		244.143.896	79.256.128
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(734.815.915)	(762.557.809)
06	Chi phí lãi vay		104.421.924	184.203.252
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.696.244.705	5.524.577.221
09	Tăng các khoản phải thu		(124.852.598)	(6.756.557.658)
10	Giảm hàng tồn kho		563.597.795	376.501.181
11	Tăng các khoản phải trả		9.579.458.894	7.566.934.155
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(135.486.052)	366.185.615
14	Tiền lãi vay đã trả		(97.213.782)	(184.203.252)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(194.597.969)	(1.148.129.128)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(151.280.000)	(557.237.818)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		18.135.870.993	5.188.070.316
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.304.851.817)	(2.482.720.602)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		290.909.091	1.227.272.727
23	Tiền chi gửi tiết kiệm có kỳ hạn		(16.649.121.082)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		51.331.939	6.120.015
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(17.611.731.869)	(1.249.327.860)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	10.549.119.011	29.558.371.158
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(5.637.136.932)	(29.558.371.158)
36	Cổ tức đã trả	21.4	(1.981.884.400)	(2.177.912.400)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.930.097.679	(2.177.912.400)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.454.236.803	1.760.830.056
60	Tiền đầu năm		4.336.318.336	2.575.488.280
70	Tiền cuối năm	4	7.790.555.139	4.336.318.336



Trinh Công Bằng
Người lập



Trần Thị Thanh Hoa
Kế toán trưởng





Trần Vĩnh Ngân
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020