

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển
Bất động sản An Gia**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



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 và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 45

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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 ngày 24 tháng 2 năm 2021.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

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 Võ Thị Sáu, 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	Phó chủ tịch
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập

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	miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2020
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 VÀ PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61314331/22013053-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 4 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1



Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4175-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 5 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.016.316.498.310	4.684.824.193.068
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	518.612.185.572	138.166.033.448
111	1. Tiền		429.852.185.572	88.001.249.132
112	2. Các khoản tương đương tiền		88.760.000.000	50.164.784.316
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		108.630.406.552	140.252.607.068
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	108.630.406.552	140.252.607.068
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.877.514.984.735	1.306.926.141.077
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	274.619.105.688	132.895.880.834
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	129.554.470.860	108.138.498.921
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	718.138.601.300	476.969.032.877
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	761.502.806.887	590.532.728.445
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(6.300.000.000)	(1.610.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho		5.734.218.227.175	2.611.316.273.160
141	1. Hàng tồn kho	11	5.734.218.227.175	2.611.316.273.160
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		777.340.694.276	488.163.138.315
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	731.729.523.816	455.121.070.636
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		45.522.987.127	32.953.884.346
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		88.183.333	88.183.333

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		737.075.325.732	714.088.690.934
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		282.740.423.622	37.381.857.255
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	282.740.423.622	37.381.857.255
220	II. Tài sản cố định		37.037.420.274	10.975.812.911
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	35.816.401.699	10.724.812.919
222	Nguyên giá		42.272.497.682	17.263.970.409
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.456.095.983)	(6.539.157.490)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.221.018.575	250.999.992
228	Nguyên giá		2.443.440.000	1.299.450.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.222.421.425)	(1.048.450.008)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	43.697.446.054	44.625.595.769
231	1. Nguyên giá		45.758.363.074	45.758.363.074
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.060.917.020)	(1.132.767.305)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	3.172.876.588
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	3.172.876.588
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		327.426.352.760	583.976.327.241
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	647.802.760	57.388.677.241
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	179.029.000.000	247.638.500.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	147.749.550.000	278.949.150.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		46.173.683.022	33.956.221.170
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	18.765.615.718	11.905.281.944
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	27.408.067.304	22.050.939.226
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.753.391.824.042	5.398.912.884.002

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.432.653.801.550	3.945.462.938.108
310	I. Nợ ngắn hạn		4.461.043.585.827	2.989.776.572.922
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	842.305.577.682	466.075.575.533
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.553.000.051.766	1.271.714.156.715
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	63.723.979.509	32.868.461.489
314	4. Phải trả người lao động		680.000.000	9.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	257.680.999.555	127.407.836.301
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		7.254.885.600	647.727.273
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	226.996.123.421	828.690.063.863
320	8. Vay ngắn hạn	21	509.401.968.294	262.363.751.748
330	II. Nợ dài hạn		2.971.610.215.723	955.686.365.186
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	18.016.438.356	24.457.645.798
337	2. Phải trả dài hạn khác		579.020.321	545.309.885
338	3. Vay dài hạn	21	1.973.864.024.081	808.088.662.042
340	4. Cổ phần ưu đãi	22	515.000.400.000	-
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	440.786.869.414	102.016.704.490
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	23	23.363.463.551	20.578.042.971
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.320.738.022.492	1.453.449.945.894
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.320.738.022.492	1.453.449.945.894
411	1. Vốn cổ phần		824.925.170.000	750.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		824.925.170.000	750.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.620.018.200	179.620.018.200
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.300.000.000)	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		704.122.332.375	364.334.165.655
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		289.408.995.655	45.886.315.642
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		414.713.336.720	318.447.850.013
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		613.370.501.917	159.495.762.039
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.753.391.824.042	5.398.912.884.002

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 4 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.753.642.818.367	384.626.718.133
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.753.642.818.367	384.626.718.133
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(1.481.813.828.861)	(103.708.085.761)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		271.828.989.506	280.918.632.372
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	445.510.000.512	212.650.573.762
22	6. Chi phí tài chính	27	(64.544.829.544)	(39.977.263.275)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(50.368.291.477)	(38.468.986.456)
24	7. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	15.1	(14.032.515.295)	54.237.827.241
25	8. Chi phí bán hàng	28	(129.796.417.414)	(6.188.087.324)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(86.837.318.486)	(127.781.581.226)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		422.127.909.279	373.860.101.550
31	11. Thu nhập khác	29	78.295.255.625	41.429.156
32	12. Chi phí khác	29	(21.424.494.636)	(7.038.569.437)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	29	56.870.760.989	(6.997.140.281)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		478.998.670.268	366.862.961.269
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(74.338.072.276)	(30.368.626.946)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại	31.1	40.087.597.848	(3.266.776.879)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		444.748.195.840	333.227.557.444
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		414.713.336.720	326.497.011.845
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		30.034.859.120	6.730.545.599
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	5.031	4.184
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	5.031	4.184



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 4 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		478.998.670.268	366.862.961.269
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		4.186.123.898	2.677.537.025
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		7.475.420.580	(2.554.919.092)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(393.324.029)	(59.760.101)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(483.342.792.926)	(264.305.137.226)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	27	51.314.779.572	38.468.986.456
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		58.238.877.363	141.089.668.331
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(150.107.665.696)	82.027.476.399
10	Giảm hàng tồn kho		541.853.318.151	48.831.852.947
11	Giảm các khoản phải trả		(468.100.756.026)	(366.542.134.632)
12	Giảm chi phí trả trước		101.650.782.979	20.811.479.345
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	235.000.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(17.971.525.904)	(30.630.636.240)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(38.746.136.935)	(146.226.114.053)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		26.816.893.932	(15.638.407.903)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(40.582.051.475)	(10.696.130.311)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		1.167.454.545	272.727.273
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(966.838.128.810)	(1.148.152.509.158)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		714.636.160.903	1.152.498.118.863
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(214.645.216.567)	(149.567.337.919)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253.015.471.327	-
27	Tiền thu lãi cho vay		35.130.750.848	69.137.702.635
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(218.115.559.229)	(86.507.428.617)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	-	176.400.000.000
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát		1.000.000	-
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	24.1	(1.300.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.074.035.431.206	758.702.843.465
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(500.991.337.814)	(739.394.295.679)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	24.3	-	(286.447.875.270)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		571.745.093.392	(90.739.327.484)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		380.446.428.095	(192.885.164.004)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		138.166.033.448	331.051.237.351
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(275.971)	(39.899)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	518.612.185.572	138.166.033.448



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 4 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 ngày 24 tháng 2 năm 2021.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 197 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 184).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có năm (5) công ty con trực tiếp và ba (3) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con trực tiếp						
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")			99,80	99,80	99,80	99,80
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")			50,01	45,01	50,01	45,01
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")			50,01	45,01	50,01	45,01
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản		100	99,80	100	100
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	Cho thuê văn phòng		-	99,98	-	99,98
Công ty con gián tiếp						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	50,00	-	99,98	-
Công ty TNHH Western City ("Western")			50,00	-	99,99	-
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")			50,09	50,09	99,998	99,998

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 nguyên tắc, thủ tục và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 lãi vay được vốn hóa;
- 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 hợp nhất 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 |
| Chi phí dịch vụ dở dang | - | chi phí ghi nhận theo thực tế phát sinh |

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 hợp nhất khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 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 - 8 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản. Căn hộ cho thuê được khấu hao 40 năm.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tập đoàn và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *Chi phí đi vay* (tiếp theo)

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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 hợp nhất:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Thuê văn phòng;
- Nhà mẫu; và
- Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán kế toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong mười (10) năm, là thời gian thu hồi lợi ích kinh tế có thể mang lại cho Tập đoàn. Định kỳ Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 ghi 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 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 mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận các khoản 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 Tập đoàn có thể đưa ra 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.

3.14 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 Tập đoàn (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 Tập đoàn 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 Tập đoàn dự kiến giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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 hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 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.

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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, dịch vụ tư vấn và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Tiền lãi 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

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.18 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 hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn 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 hợp nhất.

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.

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 hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.19 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM**4.1 Đại dịch Covid-19**

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

4.2 Hợp nhất kinh doanh***Mua Hoàng Ân và Phước Lộc ("Nhóm Công ty Hoàng Ân")***

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 5% cổ phần để nắm quyền kiểm soát công ty Hoàng Ân (trước đây là công ty liên kết của Tập đoàn). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Hoàng Ân được tăng từ 45,01% lên 50,01% và Hoàng Ân đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 26 tháng 6 năm 2020. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời nắm quyền kiểm soát Phước Lộc do Hoàng Ân sở hữu 99,98% quyền biểu quyết trong công ty này.

Mua Gia Khánh và Western ("Nhóm Công ty Gia Khánh")

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 5% cổ phần để nắm quyền kiểm soát công ty Gia Khánh (trước đây là công ty liên kết của Tập đoàn). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Gia Khánh được tăng từ 45,01% lên 50,01% và Gia Khánh đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 31 tháng 12 năm 2020. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời nắm quyền kiểm soát Western do Gia Khánh sở hữu 99,99% quyền biểu quyết trong công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.2 Hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Giá trị hợp lý tạm thời của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nhóm công ty Hoàng Ân và Nhóm Công ty Gia Khánh vào các ngày hợp nhất kinh doanh tương ứng được trình bày như sau:

	VND	
	Nhóm công ty Hoàng Ân	Nhóm Công ty Gia Khánh
Tài sản	2.514.869.729.855	1.462.162.191.168
Tiền và các khoản tương đương tiền	71.848.295.213	1.920.105.301
Các khoản phải thu ngắn hạn	125.667.220.982	119.020.035.413
Hàng tồn kho	1.945.499.433.507	1.323.198.515.228
Chi phí trả trước	368.594.994.731	16.524.575.202
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.259.785.422	1.498.960.024
Nợ phải trả	1.996.584.206.732	1.133.095.698.009
Phải trả người bán ngắn hạn	171.567.701.032	19.736.866.991
Vay bên khác (Thuyết minh ("TM") số 21)	184.400.000.000	657.626.688.006
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	277.155.250.537	101.104.129.603
Phải trả ngắn hạn khác	1.019.680.577.416	6.556.412.383
Cổ phần ưu đãi hoãn lại (TM số 22)	236.000.200.000	279.000.200.000
Các khoản phải trả khác	107.599.800.000	68.999.800.000
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	180.677.747	71.601.026
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	518.285.523.123	329.066.493.159
Tổng tài sản thuần được hợp nhất (50,01%)	259.194.590.114	164.566.153.229
Lãi do mua rẻ (TM số 29)	(7.716.514.746)	(16.321.097.036)
Tổng chi phí hợp nhất	251.478.075.368	148.245.056.193
<i>Trong đó:</i>		
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 45,01% vào Nhóm Công ty tại ngày mua thêm để đạt được quyền kiểm soát (*)	233.361.637.012	148.145.056.193
Chi phí hợp nhất phát sinh thêm (5%)	18.116.438.356	100.000.000

(*) Tổng phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của các khoản đầu tư 45,01% trong Nhóm Công ty Hoàng Ân và Nhóm Công ty Gia Khánh tại ngày mua thêm và giá trị của các khoản đầu tư đó theo phương pháp vốn chủ sở hữu trước ngày hợp nhất kinh doanh (trị giá 42.706.700.461 VND (TM số 15.1)) là 338.799.992.744 VND, được ghi nhận vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 25.2).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	891.753.592	803.713.762
Tiền gửi ngân hàng (*)	428.960.431.980	87.197.535.370
Các khoản tương đương tiền (**)	88.760.000.000	50.164.784.316
TỔNG CỘNG	518.612.185.572	138.166.033.448

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (tiếp theo)

- (*) Trong đó số tiền 3.000.000.000 VND đang bị phong tỏa theo Quyết định thi hành án chủ động 1440/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- (**) Đây là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	108.630.406.552	140.252.607.068
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 6.1)	108.630.406.552	140.252.607.068
Dài hạn	147.749.550.000	278.949.150.000
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 6.2)	127.749.550.000	258.949.150.000
Trái phiếu (*)	20.000.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	256.379.956.552	419.201.757.068

(*) Trái phiếu dài hạn thể hiện khoản trái phiếu do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam phát hành, có thời hạn 7 năm, sẽ đáo hạn từ ngày 27 tháng 9 năm 2026 đến ngày 27 tháng 10 năm 2026.

6.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

6.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Khoản này thể hiện các khoản đầu tư vào các CPUĐHL do các công ty liên quan phát hành ("Các công ty phát hành"). Chi tiết như sau:

Bên phát hành	Số cuối năm		Thời gian mua lại CPUĐHL
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	4.605.684	46.056.840.000	} Không trễ hơn tháng 4 năm 2023
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	4.585.797	45.857.970.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	3.583.474	35.834.740.000	
TỔNG CỘNG		127.749.550.000	

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPUĐHL được phát hành bởi Các công ty phát hành như sau:

- Các cổ đông sở hữu CPUĐHL không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của Các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (tiếp theo)

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPUĐHL được phát hành bởi Các công ty phát hành như sau: (tiếp theo)

- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông sở hữu CPUĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông sở hữu CPUĐHL nắm giữ ít nhất 80% các CPUĐHL đang lưu hành, Các công ty phát hành 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 Các công ty phát hành, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;
- Đối với bất kỳ khoản thanh toán cổ tức nào khi Các công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của Các công ty phát hành, các cổ đông sở hữu CPUĐHL cũng sẽ được quyền nhận và Các công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể Các công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của Các công ty phát hành cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPUĐHL 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 Các công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ thứ tự cổ phần đang lưu hành của Các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ không được quyền nhận phân chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của Các công ty phát hành.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng cá nhân mua căn hộ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	244.769.227.503	31.741.433.446
Địa chỉ Việt	22.012.048.279	-
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	5.830.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")	227.982.171	80.137.900.566
Khách hàng khác	-	20.535.019.910
	1.779.847.735	481.526.912
TỔNG CỘNG	274.619.105.688	132.895.880.834

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ricons	116.451.523.389	86.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình Nhà An Gia	4.920.202.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	3.178.000.000	-
Người bán khác	-	11.283.911.170
	5.004.745.471	4.954.587.751
TỔNG CỘNG	129.554.470.860	108.138.498.921

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Cho vay bên liên quan (TM số 32)	354.294.000.000	367.744.500.000
Cho vay bên khác	363.844.601.300	109.224.532.877
TỔNG CỘNG	718.138.601.300	476.969.032.877

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp ngắn hạn và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% - 7,5%/năm, được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
	VND	
Cho vay bên liên quan	354.294.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	126.490.000.000	Từ ngày 11 tháng 10 năm 2021 đến ngày 17 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	116.280.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2021 đến ngày 17 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	98.120.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2021 đến ngày 23 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	12.884.000.000	Ngày 14 tháng 3 năm 2021
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living")	450.000.000	Ngày 11 tháng 11 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Và Phát triển An Tường ("An Tường")	70.000.000	Ngày 10 tháng 5 năm 2021
Cho vay bên khác	363.844.601.300	
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	139.330.000.000	Từ ngày 23 tháng 6 năm 2021 đến ngày 30 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Hoàng Bách Thiên Ân	108.224.725.000	Từ ngày 23 tháng 12 năm 2021 đến ngày 29 tháng 12 năm 2021
	74.713.470.000	Từ ngày 14 tháng 5 năm 2021 đến ngày 18 tháng 9 năm 2021
Địa Chỉ Việt	30.122.640.000	Từ ngày 19 tháng 11 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021
Nhà An Gia	7.955.400.000	Ngày 17 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	3.210.000.000	Ngày 10 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Quản Lý Và Đầu tư Hoàng Long	288.366.300	Ngày 14 tháng 5 năm 2021
TỔNG CỘNG	718.138.601.300	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	761.502.806.887	590.532.728.445
Đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn trong:	186.591.780.822	226.975.342.466
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển</i>		
<i>Thịnh Phát ("Thịnh Phát")</i>	130.000.000.000	130.000.000.000
<i>Các công ty khác</i>	56.591.780.822	96.975.342.466
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	320.417.957.302	322.588.873.537
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	274.456.379.883	268.678.873.537
<i>Các công ty khác</i>	45.961.577.419	53.910.000.000
Tạm ứng cho Ban quản lý dự án	85.617.810.881	-
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	84.000.000.000	-
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư	43.767.400.000	-
Thuế TNDN tạm nộp	19.817.850.146	16.755.390.450
Phải thu tiền lãi	10.473.267.209	10.219.552.584
Các khoản chi hộ và cho mượn	1.527.631.887	9.043.320.000
Tạm ứng cho nhân viên	1.252.259.123	1.192.421.677
Khác	8.036.849.517	3.757.827.731
Dài hạn	282.740.423.622	37.381.857.255
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	250.000.000.000	-
<i>HĐHTKD với Công ty Cổ phần Quản Lý và</i>		
<i>Phát triển Nam Phương ("Nam Phương") (i)</i>	130.000.000.000	-
<i>HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư</i>		
<i>Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia") (ii)</i>	120.000.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	32.740.423.622	37.001.564.720
Phải thu tiền lãi	-	380.292.535
TỔNG CỘNG	1.044.243.230.509	627.914.585.700
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.300.000.000)	(1.610.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.037.943.230.509	626.304.585.700
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên khác</i>	695.432.139.470	482.619.480.642
<i>Phải thu từ bên liên quan ngắn hạn (TM số 32)</i>	222.511.091.039	143.655.442.659
<i>Phải thu từ bên liên quan dài hạn (TM số 32)</i>	120.000.000.000	29.662.399

(i) Công ty và Nam Phương đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020.

(ii) Công ty và Lê Gia đồng ý hợp tác đầu tư để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Standard trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	5.698.677.174.776	2.582.731.275.190
<i>Dự án The Sóng (i)</i>	2.608.806.199.263	-
<i>Dự án West Gate (ii) (TM số 4.2)</i>	1.323.198.515.228	-
<i>Dự án River Panorama 1 (iii)</i>	307.992.198.198	829.783.521.737
<i>Dự án River Panorama 2 (iii)</i>	329.067.344.379	823.933.700.447
<i>Dự án Sky 89 (iii)</i>	876.854.251.639	678.505.750.462
<i>Dự án Signal</i>	252.758.666.069	250.508.302.544
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	18.098.606.975	18.098.606.975
Chi phí dịch vụ dở dang	16.617.390.878	9.932.027.973
Hàng hóa	825.054.546	554.363.022
TỔNG CỘNG	5.734.218.227.175	2.611.316.273.160

- (i) Các quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong ("Ngân hàng Tiên Phong") (TM số 21.4).
- (ii) Các quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội ("Ngân hàng Quân đội") (TM số 21.4).
- (iii) Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh ("Ngân hàng Công Thương - CN 11 HCM") (TM số 21.3).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	731.729.523.816	455.121.070.636
Chi phí hoa hồng môi giới	658.624.967.141	411.891.764.715
Chi phí nhà mẫu	36.660.771.458	7.728.601.196
Quà tặng khách hàng	26.424.102.000	19.261.205.781
Chi phí thuê bảng quảng cáo	5.429.666.665	10.444.485.456
Chi phí khác	4.590.016.552	5.795.013.488
Dài hạn	18.765.615.718	11.905.281.944
Chi phí thuê bảng quảng cáo	7.809.033.119	2.128.855.577
Chi phí thuê văn phòng	7.680.273.266	7.588.843.335
Chi phí cải tạo văn phòng	1.745.776.910	-
Chi phí khác	1.530.532.423	2.187.583.032
TỔNG CỘNG	750.495.139.534	467.026.352.580

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	16.196.890.909	907.079.500	160.000.000	17.263.970.409
Mua mới trong năm	30.371.400.000	-	-	30.371.400.000
Thanh lý	(5.362.872.727)	-	-	(5.362.872.727)
Số cuối năm	41.205.418.182	907.079.500	160.000.000	42.272.497.682
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	743.724.500	-	743.724.500
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(5.700.042.114)	(812.448.706)	(26.666.670)	(6.539.157.490)
Khấu hao trong năm	(3.015.541.722)	(36.461.040)	(32.000.004)	(3.084.002.766)
Thanh lý	3.167.064.273	-	-	3.167.064.273
Số cuối năm	(5.548.519.563)	(848.909.746)	(58.666.674)	(6.456.095.983)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	10.496.848.795	94.630.794	133.333.330	10.724.812.919
Số cuối năm	35.656.898.619	58.169.754	101.333.326	35.816.401.699
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 21.3)	35.493.407.505	-	-	35.493.407.505

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	28.632.657.886	17.125.705.188	45.758.363.074
Chuyển mục đích sử dụng	<u>7.545.686.600</u>	<u>(7.545.686.600)</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>36.178.344.486</u>	<u>9.580.018.588</u>	<u>45.758.363.074</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(1.132.767.305)	-	(1.132.767.305)
Khấu hao trong năm	<u>(928.149.715)</u>	<u>-</u>	<u>(928.149.715)</u>
Số cuối năm	<u>(2.060.917.020)</u>	<u>-</u>	<u>(2.060.917.020)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>27.499.890.581</u>	<u>17.125.705.188</u>	<u>44.625.595.769</u>
Số cuối năm	<u>34.117.427.466</u>	<u>9.580.018.588</u>	<u>43.697.446.054</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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.802.492.658	1.078.390.691
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	928.149.715	703.736.253

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 33.

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 2020. 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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 15.1)	647.802.760	57.388.677.241
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 15.2)	179.029.000.000	247.638.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 6)	<u>147.749.550.000</u>	<u>278.949.150.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>327.426.352.760</u>	<u>583.976.327.241</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm	
			Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị (VND)
AGI & DDC	} Tư vấn quản lý và đầu tư }	Đang hoạt động	30,01	479.460.926
AGI & HVC			30,01	168.341.834
AGI & GLC			30,01	-
TỔNG CỘNG				647.802.760

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

	VND Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Số đầu năm	3.150.850.000
Giảm do hợp nhất kinh doanh (*)	(1.800.400.000)
Số cuối năm	1.350.450.000
Phần lãi (lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	54.237.827.241
Phần lỗ từ công ty liên kết	(14.032.515.295)
Giảm do hợp nhất kinh doanh (*)	(40.906.300.461)
Giảm khác	(1.658.725)
Số cuối năm	(702.647.240)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	57.388.677.241
Số cuối năm	647.802.760

(*) Giá trị khoản đầu tư vào Hoàng Ân và Gia Khánh theo phương pháp vốn chủ sở hữu trước ngày hợp nhất kinh doanh là 42.706.700.461 VND và 0 VND (TM số 4.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% biểu quyết	Giá gốc đầu tư	% biểu quyết	Giá gốc đầu tư
			(%)	(VND'000)	(%)	(VND'000)
An Tường	} Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	-	178.000.000 (*)	-	118.000.000
Hoosiers Living			19,5	390.000	19,5	390.000
AGI & ACT			-	-	-	129.248.500
TỔNG CỘNG				179.029.000		247.638.500

(*) Khoản đầu tư vào An Tường được thực hiện bằng hình thức CPUĐHL.

Các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL này tương đương các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL được trình bày tại TM số 6.2, ngoại trừ thời điểm mua lại CPUĐHL không được xác định trước.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	842.305.577.682	461.794.471.729
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	419.389.105.031	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	405.088.474.277	452.792.640.623
- Nhà An Gia	7.003.744.000	-
- Khác	10.824.254.374	9.001.831.106
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	-	4.281.103.804
TỔNG CỘNG	842.305.577.682	466.075.575.533

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án	2.552.965.806.526	1.141.714.156.715
Công ty TNHH Covestcons - mua căn hộ dự án	-	130.000.000.000
Khác	34.245.240	-
TỔNG CỘNG	2.553.000.051.766	1.271.714.156.715

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.104.964.036	74.432.855.648	(43.731.922.943)	-	60.805.896.741
Thuế thu nhập cá nhân	1.395.487.020	8.579.929.949	(9.482.672.290)	718.687.671	1.211.432.350
Thuế giá trị gia tăng	103.720.863	5.058.397.550	(5.962.918.877)	1.644.274.704	843.474.240
Thuế khác	1.264.289.570	2.883.036.446	(3.284.149.838)	-	863.176.178
TỔNG CỘNG	32.868.461.489	90.954.219.593	(62.461.663.948)	2.362.962.375	63.723.979.509

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	257.680.999.555	127.407.836.301
Chi phí lãi vay	87.183.869.307	14.939.159.853
Chi phí phát triển dự án	66.328.877.893	5.462.672.927
Chi phí tư vấn và môi giới	62.694.740.017	50.634.633.829
Chi phí chuyển nhượng dự án	16.307.304.737	29.260.746.522
Chi phí thưởng cho nhân viên	5.808.736.815	11.892.246.972
Các khoản phải trả khác	19.357.470.786	15.218.376.198
Dài hạn	18.016.438.356	24.457.645.798
Giá phí hợp nhất kinh doanh phải trả	18.016.438.356	-
Chi phí lãi vay	-	24.457.645.798
TỔNG CỘNG	275.697.437.911	151.865.482.099
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác - ngắn hạn</i>	<i>220.799.463.101</i>	<i>124.025.610.453</i>
<i>Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 32)</i>	<i>36.881.536.454</i>	<i>3.382.225.848</i>
<i>Phải trả bên khác - dài hạn</i>	<i>18.016.438.356</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả bên liên quan - dài hạn (TM số 32)</i>	<i>-</i>	<i>24.457.645.798</i>

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	122.583.994.163	11.334.574.518
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	72.861.946.815	751.554.708.938
Thu hộ	29.851.186.100	-
Mượn tiền	-	60.000.000.000
Khác	1.698.996.343	5.800.780.407
TỔNG CỘNG	226.996.123.421	828.690.063.863
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>226.996.123.421</i>	<i>768.690.063.863</i>
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 32)</i>	<i>-</i>	<i>60.000.000.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	509.401.968.294	262.363.751.748
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 21.2)	228.239.188.011	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 21.3)	182.938.718.920	178.799.200.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.1)	98.224.061.363	8.364.551.748
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 32)	-	75.200.000.000
Dài hạn	1.973.864.024.081	808.088.662.042
Phát hành trái phiếu (TM số 21.4)	1.234.023.897.182	-
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 21.3)	454.541.626.899	522.396.562.042
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 32)	285.298.500.000	285.692.100.000
TỔNG CỘNG	<u>2.483.265.992.375</u>	<u>1.070.452.413.790</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.070.452.413.790	362.519.157.397
Vay trong năm	338.635.431.206	1.016.940.493.465
Phát hành trái phiếu dài hạn	777.189.909.092	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh (TM số 4.2)	842.026.688.006	688.684.508.607
Trả nợ gốc vay	(545.591.337.814)	(997.631.945.679)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	946.488.095	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại gốc vay	(393.600.000)	(59.800.000)
Số cuối năm	<u>2.483.265.992.375</u>	<u>1.070.452.413.790</u>

Các khoản vay này chịu lãi suất theo thỏa thuận.

21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng Ngân hàng Công Thương - CN 11 HCM	49.966.011.839	Từ ngày 28 tháng 1 năm 2021 đến ngày 23 tháng 9 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Khoản vay 1	30.258.049.524	Từ ngày 28 tháng 1 năm 2021 đến ngày 29 tháng 4 năm 2021		Các quyền tài sản phát sinh từ 52.635 cổ phần của AGI & HSR nằm giữ bởi Công ty
Khoản vay 2	18.000.000.000	Ngày 30 tháng 5 năm 2021		Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>98.224.061.363</u>			

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
21.2 Vay ngắn hạn bên khác				
Bên cho vay				
Nhà An Gia – Khoản vay 1	203.239.188.011	Ngày 15 tháng 3 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Nhà An Gia – Khoản vay 2	25.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 12 năm 2021 đến ngày 22 tháng 12 năm 2021		
	228.239.188.011			
21.3 Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Công Thương - CN 11 HCM	518.977.212.043	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2021 đến ngày 4 tháng 8 năm 2023	Tài trợ vốn thanh toán các chi phí phát triển cho Cụm dự án khu dân cư Phường Phú Thuận	Các quyền tài sản, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Cụm dự án Khu dân cư Phường Phú Thuận (TM số 11)
Ngân hàng Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Góp vốn đầu tư vào HĐHTKD số 06/2020/HĐHTKD/AG-LG	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Ngân hàng TNHH Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	7.783.783.785	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2021 đến ngày 18 tháng 8 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 13)
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	7.300.000.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2021 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025		
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	3.419.349.991	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2021 đến ngày 19 tháng 12 năm 2024		
TỔNG CỘNG	637.480.345.819			
Trong đó:				
Đến hạn trả	182.938.718.920			
Dài hạn	454.541.626.899			

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Phát hành trái phiếu

Tập đoàn đã phát hành trái phiếu với tổng giá trị mệnh giá là 1.240 tỷ VND nhằm tài trợ vốn lưu động. Chi tiết khoản phát hành trái phiếu như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Tiên Phong	Ngày 31 tháng 7 năm 2020	Ba mươi lăm (35) tháng kể từ ngày phát hành	599.855.844.157	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Ngân hàng Quân đội	Ngày 26 tháng 9 năm 2019	Ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày phát hành	455.887.499.995	Các quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM	Ngày 3 tháng 3 năm 2020 Ngày 6 tháng 8 năm 2020	Hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày phát hành	98.958.219.700 79.322.333.330	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
			<u>1.234.023.897.182</u>	

22. CỔ PHẦN ƯU ĐÃI HOÀN LẠI

Đây là các CPUĐHL không có quyền biểu quyết đã được phát hành cho các cổ đông của Hoàng Ân và Gia Khánh - công ty trong Tập đoàn với các điều khoản và điều kiện quan trọng tương đương các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL được trình bày tại TM số 6.2. Mệnh giá CPUĐHL là 10.000 VND/CPUĐHL. Hoàng Ân và Gia Khánh cam kết mua lại toàn bộ số CPUĐHL không trả hơn tháng 8 năm 2024, hoặc thời gian khác theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông của từng công ty.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dự trữ hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với các 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 của Ban Tổng Giám đốc.



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	450.000.000.000	71.420.018.200	-	277.686.315.642	40.240.855.016	839.347.188.858
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	231.800.000.000	-	-	(231.800.000.000)	-	-
Phát hành cổ phần cho cổ đông chiến lược	50.000.000.000	90.000.000.000	-	-	-	140.000.000.000
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu cho nhân viên ("ESOP")	18.200.000.000	18.200.000.000	-	-	-	36.400.000.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	159.519.323.049	159.519.323.049
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	(8.049.161.832)	7.300.661.832	(748.500.000)
Cổ tức của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(54.295.623.457)	(54.295.623.457)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	326.497.011.845	6.730.545.599	333.227.557.444
Số cuối năm	750.000.000.000	179.620.018.200	-	364.334.165.655	159.495.762.039	1.453.449.945.894
Năm nay						
Số đầu năm	750.000.000.000	179.620.018.200	-	364.334.165.655	159.495.762.039	1.453.449.945.894
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	74.925.170.000	-	-	(74.925.170.000)	-	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.300.000.000)	-	-	(1.300.000.000)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	423.839.880.758	423.839.880.758
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	414.713.336.720	30.034.859.120	444.748.195.840
Số cuối năm	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	704.122.332.375	613.370.501.917	2.320.738.022.492

(*) Vào ngày 28 tháng 9 năm 2020, Công ty đã phát hành 7.492.517 cổ phần phổ thông với tỷ lệ 10% (10:1) để trả cổ tức năm 2019 theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 17/2020/NQ-AGI ngày 24 tháng 6 năm 2020. Vào ngày 2 tháng 10 năm 2020, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần lên 824.925.170.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang Creed Investment VN-1 Limited ("Creed")	31.079.046	310.790.460	37,67	27.000.000	270.000.000	36,00
Cổ đông khác	4.541.500	45.415.000	5,51	9.082.999	90.829.990	12,11
Cổ phiếu quỹ	46.772.554	467.725.540	56,70	38.917.001	389.170.010	51,89
	99.417	994.170	0,12	-	-	-
TỔNG CỘNG	82.492.517	824.925.170	100	75.000.000	750.000.000	100

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần (Cổ phiếu quỹ cũng được trình bày theo mệnh giá). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	750.000.000.000	450.000.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	74.925.170.000	
Phát hành cổ phần ESOP	-	18.200.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	231.800.000.000
Phát hành mới	-	50.000.000.000
Số cuối năm	<u>824.925.170.000</u>	<u>750.000.000.000</u>
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	74.925.170.000	-
Cổ tức đã trả trong năm		
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	-	286.447.875.270

24.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	82.492.517	75.000.000
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	82.492.517	75.000.000
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	99.417	-
Cổ phần đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	82.393.100	75.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	414.713.336.720	326.497.011.845
Số lượng cổ phần bình quân lưu hành đã được điều chỉnh trong năm (i)	<u>82.437.898</u>	<u>78.043.403</u>
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	5.031	4.184
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	5.031	4.184

(i) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh để phản ánh việc chi trả cổ tức theo tỷ lệ 10% (10:1) trong năm 2020.

Không có các giao dịch cổ phần phổ thông hoặc giao dịch cổ phần phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu từ bán căn hộ	1.628.826.302.148	104.821.258.462
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	54.099.614.675	120.764.215.334
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	54.054.906.929	155.457.870.857
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	<u>16.661.994.615</u>	<u>3.583.373.480</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.753.642.818.367</u>	<u>384.626.718.133</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	1.753.642.818.367	364.229.605.226
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	-	20.397.112.907

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư (TM số 4.2)	338.799.992.744	159.960.767.312
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	71.299.539.825	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.981.945.595	52.504.767.416
Lợi nhuận từ HĐHTKD	3.004.000.000	-
Khác	<u>424.522.348</u>	<u>185.039.034</u>
TỔNG CỘNG	<u>445.510.000.512</u>	<u>212.650.573.762</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	1.395.598.855.035	51.308.597.235
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	40.546.783.430	18.147.287.532
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	36.109.493.023	24.887.606.822
Giá vốn khác	9.558.697.373	9.364.594.172
TỔNG CỘNG	<u>1.481.813.828.861</u>	<u>103.708.085.761</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	51.314.779.572	38.468.986.456
Chiết khấu thanh toán	7.658.297.893	-
Lãi thanh toán trước hạn	4.025.000.000	-
Khác	1.546.752.079	1.508.276.819
TỔNG CỘNG	<u>64.544.829.544</u>	<u>39.977.263.275</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	129.796.417.414	6.188.087.324
Chi phí hoa hồng môi giới	104.764.493.022	4.524.914.093
Chi phí nhà mẫu	22.518.105.213	382.366.379
Chi phí khác	2.513.819.179	1.280.806.852
Chi phí quản lý doanh nghiệp	86.837.318.486	127.781.581.226
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.676.459.584	71.136.297.518
Chi phí nhân viên	26.697.260.690	50.443.069.509
Dự phòng phải thu khó đòi	4.690.000.000	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.135.669.413	1.927.884.101
Công cụ, dụng cụ	1.013.973.572	862.463.451
Chi phí khác	3.623.955.227	3.411.866.647
TỔNG CỘNG	<u>216.633.735.900</u>	<u>133.969.668.550</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	78.295.255.625	41.429.156
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	53.454.475.371	-
Lãi từ giao dịch mua rẻ (TM số 4.2)	24.037.611.782	-
Thu nhập khác	803.168.472	41.429.156
Chi phí khác	21.424.494.636	7.038.569.437
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	19.967.349.326	4.091.852.761
Lỗ thanh lý tài sản cố định	119.263.000	560.961.916
Chi phí khác	1.337.882.310	2.385.754.760
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	56.870.760.989	(6.997.140.281)

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	1.395.598.855.035	51.308.597.235
Chi phí dịch vụ mua ngoài	206.904.284.240	94.190.865.522
Chi phí nhân viên	83.480.827.274	75.330.676.331
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.186.123.898	2.677.537.025
Khác	8.277.474.314	14.170.078.198
TỔNG CỘNG	1.698.447.564.761	237.677.754.311

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	74.442.407.564	30.368.626.946
Thuế TNDN hiện hành trích thừa năm trước	(104.335.288)	-
	74.338.072.276	30.368.626.946
(Thu nhập) chi phí thuế thu nhập hoãn lại	(40.087.597.848)	3.266.776.879
TỔNG CỘNG	34.250.474.428	33.635.403.825

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	478.998.670.268	366.862.961.269
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	95.799.734.054	73.372.592.253
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	2.553.677.000	886.043.264
Lỗ (lợi nhuận) từ công ty liên kết	2.806.503.059	(10.847.565.448)
Lỗ thuế trong năm chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	9.572.873.356	967.898.370
Chuyển lỗ	(457.133.372)	-
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư	(73.097.128.870)	(32.017.200.897)
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	708.000.000	1.273.636.283
Thuế TNDN được giảm theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	(3.020.208.866)	-
Khác	(511.506.645)	-
Thuế TNDN trích thừa năm trước	(104.335.288)	-
Chi phí thuế TNDN	34.250.474.428	33.635.403.825

31.2 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 và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 kỳ 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	21.543.177.845	13.958.870.717	2.825.561.682	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	5.864.889.459	8.092.068.509	(2.227.179.050)	(3.266.776.879)
	27.408.067.304	22.050.939.226	598.382.632	(3.266.776.879)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	420.540.682.595	92.489.094.518	37.552.352.098	-
Vốn hóa chi phí lãi vay	20.246.186.819	9.527.609.972	1.936.863.118	-
	440.786.869.414	102.016.704.490	39.489.215.216	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng				
Phước Lộc	Bên liên quan (đến ngày 26 tháng 6 năm 2020)	Trả gốc vay	38.700.000.000	30.000.000.000
		Vay	10.600.000.000	103.700.000.000
		Lãi đi vay	2.894.109.589	-
		Cho vay	-	12.739.793.404
		Thu gốc cho vay	-	12.739.793.404
Giao dịch với bên liên quan cho dự án West Gate				
Gia Khánh	Công ty liên kết (đến ngày 30 tháng 12 năm 2020)	Thu gốc cho vay	22.800.000.000	152.615.800.000
		Cho vay	6.600.000.000	168.815.800.000
		Lãi cho vay	637.643.835	3.062.457.123
		Mua CPUĐHL	-	69.099.800.000
		Vay	-	1.500.000.000
		Góp vốn	-	900.200.000
Western	Bên liên quan (đến ngày 30 tháng 12 năm 2020)	Doanh thu cho thuê	4.555.555.562	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky89				
Hoosiers	Cổ đông	Lãi đi vay	16.259.195.619	8.280.715.066
		Trả gốc vay	-	186.056.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline				
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	2.138.066.857	4.676.094.696
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard				
Lê Gia	Bên liên quan	Góp vốn		
		HĐHTKD	120.000.000.000	-
		Cho vay	18.709.623.412	-
		Thu gốc cho vay	18.709.623.412	-
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc ("Tấn Lộc")	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	240.000.000.000	-
		Cho vay	-	240.000.000.000
An Tường	Bên liên quan	Mua CPUĐHL	60.000.000.000	118.000.000.000
		Trả tiền mượn	60.000.000.000	-
		Cho vay	29.824.753.151	180.000.000.000
		Thu gốc cho vay	29.754.753.151	180.000.000.000
		Chi hộ	6.429.591.877	7.057.120.000
		Mượn tiền	-	60.000.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7				
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	1.911.000.000	10.973.000.000
Thịnh Phát	Bên liên quan	Vay	-	5.000.000.000
		Trả gốc vay	-	5.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27				
Đặng Dương	Bên liên quan	Cho vay	166.280.000.000	52.000.000.000
		Thu gốc cho vay	50.000.000.000	102.523.000.000
		Lãi cho vay	1.752.723.286	-
		Vay	-	79.500.000.000
		Trả gốc vay	-	79.500.000.000
Hưng Vượng	Bên liên quan	Cho vay	126.490.000.000	30.000.000.000
		Lãi cho vay	1.762.954.109	-
		Trả gốc vay	-	67.037.650.000
		Vay	-	67.037.650.000
		Thu gốc cho vay	-	30.430.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	122.720.000.000	2.860.000.000
		Thu gốc cho vay	27.460.000.000	148.029.450.000
		Vay	14.000.000.000	73.000.000.000
		Trả gốc vay	14.000.000.000	73.000.000.000
		Lãi cho vay	777.858.414	6.015.937.260
AGI & DDC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL	-	46.056.840.000
		Thu gốc cho vay	-	19.290.000.000
AGI & GLC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL	-	45.857.970.000
		Thu gốc cho vay	-	19.290.000.000
AGI & HVC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL	-	35.834.740.000
		Thu gốc cho vay	-	18.775.000.000
		Vay	-	2.000.000.000
		Trả gốc vay	-	2.000.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Newtech				
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn ("Kiến Văn")	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	97.550.000.000	-
		Tiền phạt vi phạm hợp đồng	37.000.000.000	-
		Lãi cho vay	8.762.340.822	4.435.850.959
		Cho vay	-	97.540.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác				
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Góp vốn HĐHTKD	200.000.000.000	-
		Rút vốn HĐHTKD	200.000.000.000	-
		Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	2.784.000.000	-
Ban quản lý dự án	Bên liên quan	Tạm ứng	68.949.888.095	11.770.424.086
		Thu hoàn ứng	29.947.769.409	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

				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>	
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>					
Hưng Vượng	Bên liên quan	Cho vay	126.490.000.000	-	
Đặng Dương	Bên liên quan	Cho vay	116.280.000.000	-	
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	98.120.000.000	2.860.000.000	
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	12.884.000.000	10.973.000.000	
Hoosiers Living	Bên liên quan	Cho vay	450.000.000	-	
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	70.000.000	-	
Tấn Lộc	Bên liên quan	Cho vay	-	240.000.000.000	
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho vay	-	97.540.000.000	
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	-	16.200.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng	Bên liên quan trước đây	Cho vay	-	171.500.000	
			<u>354.294.000.000</u>	<u>367.744.500.000</u>	
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>					
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	130.000.000.000	130.000.000.000	
		Lãi cho vay	1.136.188.435	451.992.822	
Ban quản lý dự án	Bên liên quan	Tạm ứng	85.617.810.881	-	
Hưng Vượng	Bên liên quan	Lãi cho vay	1.762.954.109	-	
Đặng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	1.752.723.286	100.923.890	
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	942.509.590	170.378.081	
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ	330.000.000	7.065.120.000	
		Lãi cho vay	103.215.960	17.753.425	
Lê Gia	Bên liên quan	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	220.000.000	-	
		Lãi cho vay	8.913.219	-	
Tấn Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	107.178.081	789.041.096	
Kiến Văn	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	4.435.850.959	
		Cho mượn	-	10.000.000	
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	269.958.904	
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	529.597.478	344.423.482	
			<u>222.511.091.039</u>	<u>143.655.442.659</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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>
Phải thu dài hạn khác				
Lê Gia	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTKD	120.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng ("Nam Hưng")	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	-	29.662.399
			120.000.000.000	29.662.399
Phải trả người bán ngắn hạn				
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Phí dịch vụ môi giới	-	4.281.103.804
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	35.371.235.539	-
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ tư vấn	1.510.300.915	2.824.910.779
Phước Lộc	Bên liên quan	Lãi vay	-	507.260.273
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi vay	-	50.054.796
			36.881.536.454	3.382.225.848
Phải trả ngắn hạn khác				
An Tường	Bên liên quan	Mượn tiền	-	60.000.000.000
Chi phí phải trả dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	-	24.457.645.798
Vay ngắn hạn				
Phước Lộc	Bên liên quan	Vay tín chấp	-	73.700.000.000
Gia Khánh	Công ty liên kết	Vay tín chấp	-	1.500.000.000
			-	75.200.000.000
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	285.298.500.000	285.692.100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Đây là các khoản vay nhằm mục đích phát triển các dự án bất động sản và chịu lãi áp dụng theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ		
Hoosiers - Khoản vay 1	178.601.500.000	7.700.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	Tín chấp
Hoosiers - Khoản vay 2	106.697.000.000	4.600.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty
TỔNG CỘNG	285.298.500.000	12.300.000		

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	1.193.902.700	3.439.368.903
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.077.415.300	3.033.328.903
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	666.666.672	222.222.224
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	666.666.672	222.222.224
TỔNG CỘNG		3.604.651.344	6.917.142.254

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 - 5 năm	13.638.712.104	-

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

Tập đoàn hiện đang cho thuê khu thương mại theo các hợp đồng cho 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	1.206.885.384	1.713.382.307
Trên 1 - 5 năm	4.196.305.820	3.941.591.198
TỔNG CỘNG	5.403.191.204	5.654.973.505

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có khoản cam kết trị giá 1.499.700.000 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.498.700.000 VND) liên quan tới việc góp vốn vào các công ty con.

34. 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 hợp nhất của Tập đoàn.



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập




Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 4 tháng 3 năm 2021