

ANGIA

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý III năm 2019



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
<hr/>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 33

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 12 ngày 26 tháng 9 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 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ 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 Vũ Quang Thịnh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Bà Vương Nguyễn Ngọc Trâm	Thành viên	từ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Thành viên	từ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên	từ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Bà Nguyễn Hương Giang	Thành viên	từ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bá Sáng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Bá Sáng.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty ("Nhóm Công ty") cho Quý III năm 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán chín tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 17 tháng 10 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,437,655,235,317	1,810,022,931,066
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	119,409,546,696	331,051,237,351
1. Tiền	111		69,409,546,696	274,263,237,351
2. Các khoản tương đương tiền	112		50,000,000,000	56,788,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		158,422,725,599	450,509,602,646
1. Chứng khoán kinh doanh	121	IV. 2	-	235,000,000,000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 3.1	158,422,725,599	215,509,602,646
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,136,907,422,713	948,435,657,696
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 4	237,515,829,715	94,110,305,534
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 5	30,510,362,078	28,720,179,935
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 6	711,601,171,111	649,742,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 7	158,890,059,809	177,473,172,227
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 7	(1,610,000,000)	(1,610,000,000)
IV. Hàng tồn kho	140	IV. 8	13,636,693,995	52,794,843,422
1. Hàng tồn kho	141		13,636,693,995	52,794,843,422
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9,278,846,314	27,231,589,951
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 9	8,767,697,582	12,222,120,310
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		422,965,399	14,921,286,308
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		88,183,333	88,183,333
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		675,444,559,598	481,036,584,899
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		208,274,546,740	269,015,192,783
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 6	174,250,000,000	189,842,228,979
2. Phải thu dài hạn khác	216	IV. 7	34,024,546,740	79,172,963,804
II. Tài sản cố định	220		8,843,093,290	6,923,169,549
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 10	8,571,176,622	6,803,848,713
Nguyên giá	222		14,639,070,409	12,230,606,773
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6,067,893,787)	(5,426,758,060)
2. Tài sản cố định vô hình	227	IV. 10	271,916,668	119,320,836
Nguyên giá	228		1,225,950,000	925,950,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(954,033,332)	(806,629,164)
III. Bất động sản đầu tư	230	IV. 10	44,804,599,493	44,944,097,844
Nguyên giá	231		45,758,363,074	45,373,128,896
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(953,763,581)	(429,031,052)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	5,800,192,246
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	5,800,192,246
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		390,991,311,040	129,248,500,000
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 11	2,793,661,040	-
2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 11	129,248,500,000	129,248,500,000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 3.2	258,949,150,000	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		22,531,009,035	25,105,432,477
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 9	13,768,317,990	13,746,587,089
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V. 9	8,762,691,045	11,358,845,388
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,113,099,794,915	2,291,059,515,965

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		949,200,036,865	1,451,712,327,107
I. Nợ ngắn hạn	310		818,555,980,019	1,321,435,965,044
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 12	94,625,611,702	169,395,749,533
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV. 13	152,811,977,060	133,551,668,672
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 14	28,644,440,003	141,725,532,061
4. Phải trả người lao động	314		-	15,400,000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 15	71,207,511,016	69,318,288,674
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	IV. 16	27,736,931,065	19,852,001,531
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 17	102,163,486,457	532,201,567,176
8. Vay ngắn hạn	320	IV. 18	341,366,022,716	255,375,757,397
II. Nợ dài hạn	330		130,644,056,846	130,276,362,063
1. Phải trả dài hạn khác	337		590,734,783	-
2. Vay dài hạn	338	IV. 18	108,937,100,000	107,143,400,000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 19	21,116,222,063	23,132,962,063
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,163,899,758,050	839,347,188,858
I. Vốn chủ sở hữu	410	IV. 20	1,163,899,758,050	839,347,188,858
1. Vốn cổ phần	411		750,000,000,000	450,000,000,000
<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>750,000,000,000</i>	<i>450,000,000,000</i>
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		179,620,018,200	71,420,018,200
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		107,294,626,419	277,686,315,642
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	<i>421a</i>		<i>45,886,315,642</i>	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	<i>421b</i>		<i>61,408,310,777</i>	<i>277,686,315,642</i>
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		126,985,113,431	40,240,855,016
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2,113,099,794,915	2,291,059,515,965

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
 Người lập

Ngày 17 tháng 10 năm 2019

Nguyễn Thành Châu
 Kế Toán Trưởng



Nguyễn Bá Sáng
 Tổng Giám Đốc

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

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2019 VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	62,538,637,905	116,129,419,101	247,978,587,819	1,080,319,447,133
2. Giá vốn hàng bán	11	V. 2	(10,710,007,633)	(79,379,924,275)	(73,861,069,779)	(672,253,532,852)
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		51,828,630,272	36,749,494,826	174,117,518,040	408,065,914,281
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	17,115,316,948	11,803,392,491	55,035,606,059	29,131,306,101
5. Chi phí tài chính	22	V. 4	(11,239,962,855)	(4,944,592,273)	(30,452,904,588)	(13,533,814,452)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(11,239,889,908)	(1,396,137,222)	(28,722,318,711)	(8,534,930,707)
6. Lãi (lỗ) trong công ty liên kết	24		(833,872,769)	(750,000)	(1,092,188,960)	(750,000)
7. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(252,874,898)	(5,709,187,340)	(1,785,582,484)	(48,486,086,823)
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(49,906,682,138)	(9,218,059,346)	(95,558,120,698)	(48,932,046,610)
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6,710,554,560	28,680,298,358	100,264,327,369	326,244,522,497
10. Thu nhập khác	31	V. 7	8,450,409	297,913,406	40,890,779	398,157,067,615
11. Chi phí khác	32	V. 8	(543,193,525)	(7,445,115,111)	(1,469,708,588)	(9,768,315,552)
12. (Lỗ) lợi nhuận khác	40		(534,743,116)	(7,147,201,705)	(1,428,817,809)	388,388,752,063
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6,175,811,444	21,533,096,653	98,835,509,560	714,633,274,560
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	(1,404,086,737)	(7,841,979,724)	(17,875,664,166)	(145,460,338,726)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V. 9	(38,382,218)	7,012,208,208	(2,596,154,343)	11,358,845,388
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4,733,342,489	20,703,325,137	78,363,691,051	580,531,781,222
17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2,833,024,150	13,362,589,363	66,865,912,336	310,870,419,311
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1,900,318,339	7,340,735,774	11,497,778,715	269,661,361,911
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		40	347	961	7,207
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		40	317	961	7,207



(Handwritten signature)

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám Đốc

Ngày 17 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		98,835,509,560	714,633,274,560
Khấu hao và hao mòn	2		1,997,019,599	1,491,237,412
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	3		(2,016,740,000)	(924,209,894)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		73,829,938	(384,232)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(54,189,623,263)	(29,131,306,101)
Chi phí lãi vay	6	V.4	28,722,318,711	8,534,930,707
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		73,422,314,545	694,603,542,452
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		(43,746,595,626)	135,934,723,834
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		39,158,149,427	543,228,848,239
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(342,433,178,253)	(1,394,313,752,673)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		3,731,305,009	24,883,828,273
(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh	13		235,000,000,000	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(18,050,768,453)	(6,131,551,934)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	IV.14	(141,226,114,053)	(27,509,983,445)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	20		(194,144,887,404)	(29,304,345,254)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(4,898,353,723)	(310,900,000)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		272,727,273	100,000,000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(995,810,887,208)	(641,430,690,775)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		842,785,672,123	241,664,868,515
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(4,634,350,000)	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		42,308,312,441	27,148,234,931
Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	30		(119,976,879,094)	(372,828,487,329)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31.1		176,400,000,000	-
Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	31.2		124,817,815,732	40,000,000
Tiền thu từ đi vay	33	IV.17	643,211,815,319	470,633,106,460
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	IV.17	(555,501,650,000)	(210,668,100,000)
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	36		(286,447,875,270)	(20,012,998,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	40		102,480,105,781	239,992,008,460
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(211,641,660,717)	(162,140,824,123)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		331,051,237,351	285,428,351,763
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(29,938)	384,232
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		119,409,546,696	123,287,911,872

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 17 tháng 10 năm 2019

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2019

I. 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 12 ngày 26 tháng 9 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 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 144 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 135).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp và một (1) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân	Tư vấn quản lý và đầu tư	51,99	-	51,99	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt	Kinh doanh cho thuê văn phòng	99,98	-	99,98	-
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	49,90	99,80	50
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,80	49,90	100	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2019

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và 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. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

3. Kỳ kế toán năm

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

4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

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 cùng kỳ kế toán.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty, 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 Nhóm Công ty 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2019

III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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.

2. 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. 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 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.

Nhóm 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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2019

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

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 mua sắm, 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.

6. Khấu hao vào hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

- Phương tiện vận tải	8 năm
- Thiết bị văn phòng	3 - 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

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, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

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 kỳ kế toán 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.

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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

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

9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 dài hạn để phân bổ dần từ 1 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

10. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào 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 Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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. Nhóm Công ty 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 kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. 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 Nhóm Công ty 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 góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

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

12. Các khoản dự phòng

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành nhà ở được trích lập từ 1% đến 2% giá trị xây dựng công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty 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.

14. Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

15. 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 kỳ.

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 kỳ 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.

16. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản và dịch vụ khác

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2019

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

17. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ 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 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 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 kỳ kế toán 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.

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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

18. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty 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.

19. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	5,329,762,980	502,646,706
Tiền gửi ngân hàng	64,079,783,716	273,760,590,645
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>50,000,000,000</u>	<u>56,788,000,000</u>
TỔNG CỘNG	<u>119,409,546,696</u>	<u>331,051,237,351</u>

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

2. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trái phiếu kinh doanh		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (i)	-	40,000,000,000
- Công ty Cổ phần Azura (ii)	-	70,500,000,000
- Công ty Cổ phần Bông Sen (iii)	-	66,500,000,000
- Công ty TNHH MTV Yamagata (iv)	<u>-</u>	<u>58,000,000,000</u>
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>235,000,000,000</u>

- (i) Trái phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine có kỳ hạn 3 năm từ ngày 24 tháng 10 năm 2018 đến ngày 24 tháng 10 năm 2021 với lãi suất là 6,4%/năm.
- (ii) Trái phiếu của Công ty Cổ phần Azura có kỳ hạn mười (10) năm và đáo hạn từ ngày 14 tháng 2 năm 2028 đến ngày 2 tháng 10 năm 2028 với lãi suất từ 7%/năm đến 8%/năm.
- (iii) Trái phiếu của Công ty Cổ phần Bông Sen có kỳ hạn hai (2) năm và đáo hạn ngày 30 tháng 8 năm 2019 với lãi suất từ 7,2%/năm đến 7,4%/năm.
- (iv) Trái phiếu của Công ty TNHH MTV Yamagata có kỳ hạn 3 năm từ ngày 5 tháng 7 năm 2018 đến ngày 5 tháng 7 năm 2021 với lãi suất là 5,7%/năm.

3. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 3.1)	158,422,725,599	215,509,602,646
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 3.2)	<u>258,949,150,000</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>417,371,875,599</u>	<u>215,509,602,646</u>

3.1 Đầu tư nắm 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 sáu (6) đến tám (8) tháng và hưởng lãi suất từ 4,5 đến 5,7%/năm.

3.2 Đầu tư nắm 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. Chi tiết như sau:

Công ty	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	6,909,980	69,099,800,000
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")	6,209,980	62,099,800,000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	4,605,684	46,056,840,000
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")	<u>3,583,474</u>	<u>35,834,740,000</u>
TỔNG CỘNG	<u>25,894,915</u>	<u>258,949,150,000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2019

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

3.2 Đầu tư năm 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 Gia Khánh, Hoàng Ân, AGI & DDC, AGI & GLC, AGI & HVC ("Các công ty phát hành") như sau:

- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết tại đại hội đồng cổ đông của Các công ty phát hành;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, phụ thuộc vào việc tuân thủ pháp luật và với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của Các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu 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;
- Các công ty phát hành, sau khi thông báo, có thể mua lại tất cả, hoặc vào từng thời điểm bất kỳ phần nào trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của Các công ty phát hành, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông ưu đãi hoàn lại 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, vào bất kỳ thời điểm nào, nếu không có chấp thuận của cổ đông ưu đãi hoàn lại 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 vào bất kỳ thời điểm nào;
- Đối với bất kỳ 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 ưu đãi hoàn lại 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 ưu đãi hoàn lại 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 bất kỳ cổ phần đang lưu hành của Các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào bất kỳ khoản phân phối nào có xếp hạng ưu tiên cao hơn theo quy định pháp luật. Các cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ không được quyền nhận phân chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của Các công ty phát hành.

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu từ khách hàng	212,741,006,624	59,007,484,331
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	162,702,744,493	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng	20,535,019,910	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	29,503,242,221	59,007,484,331
Phải thu từ bên liên quan	24,774,823,091	35,102,821,203
TỔNG CỘNG	237,515,829,715	94,110,305,534

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước nhà cung cấp	25,543,362,078	28,720,179,935
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	11,283,911,170	11,283,911,170
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng cáo Đất Vàng	8,298,774,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty Cổ phần Quảng cáo Redder	-	6,003,956,859
Công ty Cổ phần Quảng cáo Redder Asia	-	4,955,254,878
Các nhà cung cấp khác	960,676,908	1,477,057,028
Trả trước bên liên quan	4,967,000,000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng ("Nam Hưng")	4,967,000,000	-
TỔNG CỘNG	30,510,362,078	28,720,179,935

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	711,601,171,111	649,742,000,000
Cho vay bên liên quan	313,847,300,000	1,000,000,000
Cho vay bên khác	397,753,871,111	648,742,000,000
Dài hạn	174,250,000,000	189,842,228,979
Cho vay bên liên quan	174,250,000,000	189,842,228,979
TỔNG CỘNG	<u>885,851,171,111</u>	<u>759,584,228,979</u>

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 9 năm 2019 VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	711,601,171,111		
Cho vay bên liên quan	313,847,300,000		
<i>Gia Khánh</i>	152,615,800,000	15	Từ ngày 30/7/2020 đến ngày 23/9/2020
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Vãn ("Kiến Vãn")</i>	97,540,000,000	11	Ngày 15/1/2020
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")</i>	50,000,000,000	6.25	Ngày 27/11/2019
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")</i>	10,660,000,000	6	Từ ngày 14/3/2020 đến ngày 26/4/2020
<i>Các bên liên quan khác</i>	3,031,500,000	6 ~ 10	Từ ngày 8/2/2020 đến ngày 1/4/2020
Cho vay bên khác	397,753,871,111		
<i>Thiên Ân</i>	344,212,871,111	6 ~ 12	Từ ngày 26/12/2019 đến ngày 23/9/2020
<i>Công ty TNHH Phát triển Hưng An</i>	46,200,000,000	11	Ngày 26/7/2020
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt</i>	3,341,000,000	6	Ngày 2/7/2018
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi</i>	2,000,000,000	11	Ngày 28/11/2019
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn</i>	2,000,000,000	11	Ngày 20/11/2019
Dài hạn - Bên liên quan	174,250,000,000		
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")</i>	<u>174,250,000,000</u>	5	Ngày 16/6/2022
TỔNG CỘNG	<u>885,851,171,111</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	158,890,059,809	177,473,172,227
Tạm ứng đầu tư (*)	130,000,000,000	130,000,000,000
Phải thu tiền lãi	19,345,671,056	13,883,501,254
Đặt cọc	2,675,450,000	2,360,000,000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	1,836,760,931	6,381,695,155
Cho mượn	1,654,700,000	22,058,708,410
Các khoản phải thu khác	3,377,477,822	2,789,267,408
Dài hạn	34,024,546,740	79,172,963,804
Phải thu tiền lãi	20,329,382,020	13,349,279,084
Đặt cọc	13,695,164,720	2,123,684,720
Cho mượn	-	63,700,000,000
TỔNG CỘNG	192,914,606,549	256,646,136,031
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1,610,000,000)	(1,610,000,000)
GIÁ TRỊ THUẦN	191,304,606,549	255,036,136,031
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	32,061,181,684	24,855,954,426
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i>	140,524,042,845	154,740,902,521
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan</i>	20,329,382,020	77,049,279,084

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

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Hàng hóa bất động sản (*)	12,115,345,114	51,541,275,248
<i>Dự án An Gia Skyline</i>	7,960,166,989	43,192,113,189
<i>Dự án An Gia Riverside</i>	4,155,178,125	8,349,162,059
Hàng hóa	1,521,348,881	1,253,568,174
TỔNG CỘNG	13,636,693,995	52,794,843,422

(*) Hàng hóa bất động sản đang được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần (“TMCP”) Bản Việt (TM số IV.18).

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	8,767,697,582	12,222,120,310
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	8,463,636,364	11,852,529,303
Công cụ dụng cụ	52,474,342	369,591,007
Chi phí khác	251,586,876	-
Dài hạn	13,768,317,990	13,746,587,089
Chi phí thuê văn phòng	8,960,322,125	12,987,678,105
Chi phí phát triển thương hiệu	2,690,674,943	278,763,891
Công cụ dụng cụ	569,510,588	292,577,915
Chi phí khác	1,547,810,334	187,567,178
TỔNG CỘNG	27,556,356,983	25,968,707,399

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 31/12/2018	11,400,527,273	830,079,500	925,950,000	45,373,128,896	58,529,685,669
Tăng trong kỳ	3,688,900,000	237,000,000	300,000,000	385,234,178	4,611,134,178
Thanh lý	(1,517,436,364)	-	-	-	(1,517,436,364)
Tại 30/09/2019	13,571,990,909	1,067,079,500	1,225,950,000	45,758,363,074	61,623,383,483
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2018	4,693,784,742	732,973,318	806,629,164	429,031,052	6,662,418,276
Trích khấu hao	1,238,537,128	86,345,774	147,404,168	524,732,529	1,997,019,599
Thanh lý	(683,747,175)	-	-	-	(683,747,175)
Tại 30/09/2019	5,248,574,695	819,319,092	954,033,332	953,763,581	7,975,690,700
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2018	6,706,742,531	97,106,182	119,320,836	44,944,097,844	51,867,267,393
Tại 30/09/2019	8,323,416,214	247,760,408	271,916,668	44,804,599,493	53,647,692,783

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 11.1)	2,793,661,040	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 11.2)	129,248,500,000	129,248,500,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 3.2)	258,949,150,000	-
TỔNG CỘNG	390,991,311,040	129,248,500,000

11.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Gia Khánh	Tư vấn quản lý và đầu tư	45,01	-	-
Hoàng Ân		45,01	-	-
AGI & HSR (*)		50,05	-	-
Kiến Văn		49,00	-	-
AGI & DDC		30,01	871,056,995	-
AGI & GLC		30,01	1,054,662,817	-
AGI & HVC		30,01	867,941,228	-
TỔNG CỘNG			2,793,661,040	-

(*) Theo Điều lệ Công ty của AGI & HSR, Hoosiers VN-1 Limited ("Hoosiers") có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp Hội đồng Quản trị của AGI & HSR. Do đó, AGI & HSR không phải là công ty con của Công ty.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, 22.500 cổ phần, tương đương với 30% vốn cổ phần của AGI & HSR thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn và dài hạn với Hoosiers (TM số IV.18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

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

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

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

	VND Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	750,750,000
Tăng trong kỳ	<u>3,885,850,000</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>4,636,600,000</u>
Phản lãi (lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(750,750,000)
Phản lỗ từ công ty liên kết	<u>(1,092,188,960)</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>(1,842,938,960)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>2,793,661,040</u>

11.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018
		% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
AGI & ACT	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	129,248,500,000	129,248,500,000

Khoản đầu tư vào AGI & ACT bằng hình thức CPUĐHL với các điều khoản và điều kiện quan trọng như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả nhà cung cấp	94,625,611,702	168,241,726,462
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	<i>86,000,000,000</i>	<i>162,851,993,025</i>
<i>Nhà cung cấp khác</i>	<i>8,625,611,702</i>	<i>5,389,733,437</i>
Phải trả bên liên quan	-	1,154,023,071
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng</i>	<i>-</i>	<i>1,154,023,071</i>
TỔNG CỘNG	<u>94,625,611,702</u>	<u>169,395,749,533</u>

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty TNHH Covestcons (*)	130,000,000,000	130,000,000,000
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	<u>22,811,977,060</u>	<u>3,551,668,672</u>
TỔNG CỘNG	<u>152,811,977,060</u>	<u>133,551,668,672</u>

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

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	141,226,114,053	17,875,664,166	(141,226,114,053)	17,875,664,166
Thuế thu nhập cá nhân	367,339,263	5,435,515,306	(5,395,590,934)	407,263,635
Thuế giá trị gia tăng	132,078,745	11,623,246,256	(1,393,812,799)	10,361,512,202
Các thuế khác	-	570,466,088	(570,466,088)	-
TỔNG CỘNG	<u>141,725,532,061</u>	<u>35,504,891,816</u>	<u>(148,585,983,874)</u>	<u>28,644,440,003</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	29,260,746,522	29,260,746,522
Chi phí lãi vay	17,772,359,895	7,100,809,637
Chi phí quảng cáo	9,798,826,777	-
Chi phí lương thưởng cho nhân viên	3,727,709,781	8,000,000,000
Chi phí hỗ trợ khách hàng	3,572,096,216	-
Chi phí pháp lý	2,840,000,000	2,940,000,000
Phải trả cho phí môi giới	1,141,881,205	14,199,831,441
Lãi phạt chậm thanh toán	-	3,972,138,800
Các khoản phải trả khác	<u>3,093,890,620</u>	<u>3,844,762,274</u>
TỔNG CỘNG	<u>71,207,511,016</u>	<u>69,318,288,674</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Số dư thể hiện khoản lợi nhuận chưa thực hiện từ doanh thu dịch vụ môi giới và tư vấn cho Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh"). Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty liên kết của Nhóm Công ty là AGI & HSR, đang sở hữu 99,998% tỷ lệ lợi ích trong Phú Thịnh. Theo đó, Phú Thịnh là Công ty liên kết gián tiếp của Nhóm Công ty.

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền ứng trước chuyển nhượng cổ phần đầu tư vào công ty dự án	99,000,000,000	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng bán hàng	919,222,046	2,095,422,707
Thu hộ phí bảo trì các dự án	426,157,383	8,616,366,891
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	-	4,061,774,451
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	-	232,152,251,813
Tiền nhận ứng trước bán trái phiếu	-	149,000,000,000
Phải trả do thu hộ	-	129,700,000,000
Thu hộ phí làm sổ	-	4,455,000,000
Các khoản phải trả khác	<u>1,818,107,028</u>	<u>2,120,751,314</u>
TỔNG CỘNG	<u>102,163,486,457</u>	<u>532,201,567,176</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	2,931,116,457	166,814,967,452
<i>Phải trả bên liên quan</i>	99,232,370,000	365,386,599,724

18. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	341,366,022,716	255,375,757,397
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 18.1)	292,047,122,716	254,536,957,397
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 18.2)	48,400,000,000	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 18.4)	918,900,000	838,800,000
Dài hạn	108,937,100,000	107,143,400,000
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 18.3)	106,977,800,000	106,904,000,000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 18.4)	<u>1,959,300,000</u>	<u>239,400,000</u>
TỔNG CỘNG	<u>450,303,122,716</u>	<u>362,519,157,397</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Ngày 1 tháng 1	362,519,157,397	318,619,000,000
Vay trong kỳ	643,211,815,319	470,633,106,460
Trả nợ gốc vay	(555,501,650,000)	(210,668,100,000)
Chuyển đổi sang vốn cổ phần	-	(93,420,000,000)
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	<u>73,800,000</u>	<u>2,511,000,000</u>
Ngày 30 tháng 9	<u>450,303,122,716</u>	<u>487,675,006,460</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2019

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

Chi tiết khoản vay tín chấp ngắn hạn bên liên quan để tài trợ vốn lưu động như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 9 năm 2019 VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả gốc
Phú Thịnh	290,547,122,716	11	Từ ngày 10/4/2020 đến ngày 4/6/2020
Gia Khánh	1,500,000,000	6	Ngày 26/6/2020
TỔNG CỘNG	292,047,122,716		

18.2 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng để tài trợ vốn lưu động như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2019 VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Bản Việt (*)	48,400,000,000	11,2 ~ 11.5	Ngày 30/12/2019

(*) Khoản vay này được đảm bảo bằng các hàng hóa bất động sản và bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của Công ty.

18.3 Vay dài hạn bên liên quan

Chi tiết khoản vay dài hạn bên liên quan để tài trợ vốn lưu động như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 9 năm 2019 VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả gốc
Hoosiers (*)	106,977,800,000	5	Ngày 5/6/2022

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

18.4 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết khoản vay dài hạn ngân hàng để tài trợ vốn mua phương tiện vận tải như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 9 năm 2019 VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam	2,519,100,000	8,25	Từ ngày 5/10/2019 đến ngày 5/3/2024
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	359,100,000	10,5	Từ ngày 27/10/2019 đến ngày 27/6/2020
TỔNG CỘNG	2,878,200,000		

Trong đó			
Vay dài hạn đến hạn trả	918,900,000		
Vay dài hạn	1,959,300,000		

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với căn hộ đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 quản trị Công ty.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	105,263,160,000	40,236,858,200	42,615,056,477	15,694,207,225	203,809,281,902
Phát hành cổ phần cho khoản vay chuyển đổi	26,315,790,000	67,104,210,000	-	-	93,420,000,000
Vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	40,000,000	40,000,000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(156,686,684,350)	(156,686,684,350)
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	3,749,276,248	3,749,276,248
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	310,870,419,311	269,661,361,911	580,531,781,222
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018	<u>131,578,950,000</u>	<u>107,341,068,200</u>	<u>353,485,475,788</u>	<u>132,458,161,034</u>	<u>724,863,655,022</u>
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	450,000,000,000	71,420,018,200	277,686,315,642	40,240,855,016	839,347,188,858
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP") (i)	18,200,000,000	18,200,000,000	-	-	36,400,000,000
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (ii)	231,800,000,000	-	(231,800,000,000)	-	-
Phát hành cổ phần riêng lẻ cho cổ đông chiến lược (iii)	50,000,000,000	90,000,000,000	-	-	140,000,000,000
Vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	124,817,815,732	124,817,815,732
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(54,295,623,457)	(54,295,623,457)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con Khác	-	-	(5,472,787,425)	4,724,287,425	(748,500,000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	66,865,912,336	-	15,185,866
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>750,000,000,000</u>	<u>179,620,018,200</u>	<u>107,294,626,419</u>	<u>126,985,113,431</u>	<u>1,163,899,758,050</u>

(i) Vào ngày 20 tháng 3 năm 2019, Công ty đã phát hành thêm 1.820.000 cổ phần phổ thông với giá 20.000 VND/cổ phần theo Chương trình ESOP của Công ty theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04/2019/QĐ-AGI-PL ngày 20 tháng 3 năm 2019. Vào ngày 21 tháng 3 năm 2019, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 9 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần trị giá 18.200.000.000 VND nêu trên.

(ii) Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, Công ty đã phát hành 23.180.000 cổ phần thường theo tỷ lệ 49,5% (1000:495) để tăng vốn cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 05/2019/QĐ-AGI-PL ngày 28 tháng 3 năm 2019. Vào ngày 29 tháng 3 năm 2019, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 10 phê duyệt việc thay đổi vốn cổ phần lên thành 700.000.000.000 VND vào ngày này.

(iii) Vào ngày 18 tháng 9 năm 2019, Công ty đã phát hành riêng lẻ 5.000.000 cổ phiếu với giá 28.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông chiến lược theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 12/2019/QĐ-AGI-PL ngày 28 tháng 8 năm 2019. Vào ngày 26 tháng 9 năm 2019, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 12 phê duyệt việc thay đổi vốn cổ phần lên thành 750.000.000.000 VND vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	450,000,000,000	105,263,160,000
Phát hành cổ phần ESOP	18,200,000,000	-
Tăng vốn từ nguồn lợi nhuận sau thuế	231,800,000,000	-
Chuyển đổi khoản vay	-	26,315,790,000
Phát hành cổ phần cho cổ đông chiến lược	<u>50,000,000,000</u>	<u>-</u>
Vốn góp cuối kỳ	<u>750,000,000,000</u>	<u>131,578,950,000</u>

20.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cổ phần được phép phát hành	75,000,000	45,000,000
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phần phổ thông</i>	75,000,000	45,000,000
Cổ phần đang lưu hành <i>Cổ phần phổ thông</i>	75,000,000	45,000,000

20.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	66,865,912,336	310,870,419,311
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (i)	69,583,224	43,132,318
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	<u>69,583,224</u>	<u>43,132,318</u>
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	961	7,207
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	961	7,207

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Doanh thu từ bán căn hộ	79,299,478,258	1,022,137,299,134
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	166,197,220,676	53,244,698,776
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	<u>2,481,888,885</u>	<u>4,937,449,223</u>
TỔNG CỘNG	<u>247,978,587,819</u>	<u>1,080,319,447,133</u>

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Giá vốn bán căn hộ	39,905,782,641	627,273,796,655
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	26,299,225,040	42,894,731,391
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	<u>7,656,062,098</u>	<u>2,085,004,806</u>
TỔNG CỘNG	<u>73,861,069,779</u>	<u>672,253,532,852</u>

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	54,750,585,179	17,432,262,902
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	285,020,880	343,980,865
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	-	11,354,062,335
Khác	<u>-</u>	<u>999,999</u>
TỔNG CỘNG	<u>55,035,606,059</u>	<u>29,131,306,101</u>

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Chi phí lãi vay	28,722,318,711	8,534,930,707
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	494,809,058	3,570,700,292
Chiết khấu thanh toán	-	1,359,810,728
Chi phí khác	<u>1,235,776,819</u>	<u>68,372,725</u>
TỔNG CỘNG	<u>30,452,904,588</u>	<u>13,533,814,452</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	1,698,125,933	47,239,705,340
Chi phí khác	<u>87,456,551</u>	<u>1,246,381,483</u>
TỔNG CỘNG	<u>1,785,582,484</u>	<u>48,486,086,823</u>

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Chi phí nhân viên	34,845,041,226	31,945,404,141
Chi phí đồ dùng văn phòng	611,472,049	574,434,298
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,440,787,067	1,450,929,492
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55,869,664,014	14,032,828,384
Chi phí khác	<u>2,791,156,342</u>	<u>928,450,295</u>
TỔNG CỘNG	<u>95,558,120,698</u>	<u>48,932,046,610</u>

7. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	-	397,690,593,006
Thu nhập khác	<u>40,890,779</u>	<u>466,474,609</u>
TỔNG CỘNG	<u>40,890,779</u>	<u>398,157,067,615</u>

8. CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Chi phí bị phạt và bồi thường	502,923,994	8,303,693,157
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	560,961,916	1,157,470,066
Chi phí khác	<u>405,822,678</u>	<u>307,152,329</u>
TỔNG CỘNG	<u>1,469,708,588</u>	<u>9,768,315,552</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

9.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17,875,664,166	145,460,338,726
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại	<u>2,596,154,343</u>	<u>(11,358,845,388)</u>
TỔNG CỘNG	<u>20,471,818,509</u>	<u>134,101,493,338</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>98,835,509,560</u>	<u>714,633,274,560</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	19,767,101,912	142,926,654,912
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	554,512,651	1,508,382,374
Khác	(68,233,846)	(8,062,881,481)
Lỗ từ công ty liên kết	218,437,792	150,000
Lãi/lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	<u>-</u>	<u>(2,270,812,467)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>20,471,818,509</u>	<u>134,101,493,338</u>

9.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

9.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>8,762,691,045</u>	<u>11,358,845,388</u>	<u>(2,596,154,343)</u>	<u>11,358,845,388</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>8,762,691,045</u>	<u>11,358,845,388</u>		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			<u>(2,596,154,343)</u>	<u>11,358,845,388</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Hoosiers	Cổ đông	Trả gốc vay	186,056,000,000	-
		Chia cổ tức	8,911,570,000	-
		Lãi vay	6,941,663,783	2,619,268,252
		Vay	-	183,920,000,000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	10,660,000,000	56,682,500,000
An Gia Phú Thịnh	Công ty liên kết	Vay	318,170,165,319	98,303,106,460
		Trả gốc vay	96,240,000,000	20,000,000,000
		Doanh thu môi giới và tư vấn	32,478,188,432	96,422,103,759
		Lãi vay	13,956,703,792	2,215,286,903
Creed	Cổ đông	Chia cổ tức	44,557,880,000	-
		Chuyển nợ vay thành vốn góp	-	93,420,000,000
		Trả gốc vay	-	38,709,000,000
		Lãi vay	-	3,744,473,222
Hoàng Ân	Công ty liên kết	Cho vay	321,340,200,000	-
		Mua CPUĐHL	62,099,800,000	-
		Thu tiền cho vay	444,640,000,000	-
		Góp vốn	900,200,000	-
		Lãi cho vay	9,847,881,095	-
Kiến Văn	Công ty liên kết	Cho vay	97,540,000,000	-
		Lãi cho vay	3,436,604,933	-
Đặng Dương	Công ty liên kết	Vay	72,500,000,000	-
		Trả gốc vay	72,500,000,000	-
		Thu gốc cho vay	52,532,589,000	-
		Cho vay	52,000,000,000	-
		Lãi cho vay	2,742,596,303	-
Gia Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Doanh thu bán BĐS	61,630,130,139	-
Thịnh Phát	Bên liên quan	Vay	5,000,000,000	-
		Trả gốc vay	5,000,000,000	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	152,615,800,000	-
		Mua CPUĐHL	69,099,800,000	-
		Lãi cho vay	2,792,498,219	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Công ty liên kết	Cho mượn	147,830,000,000	-
		Cho vay	12,739,793,404	-
		Thu gốc cho vay	12,739,793,404	-
		Thu gốc cho mượn	2,830,000,000	-
AGI & HSR	Công ty liên kết	Lãi cho vay	7,000,102,936	6,516,472,603

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2019

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán	VND
			chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	148,029,450,000	-
		Vay	73,000,000,000	-
		Trả gốc vay	73,000,000,000	-
		Lãi cho vay	5,943,849,589	-
		Cho vay	2,860,000,000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vương ("Hưng Vương")	Công ty liên kết	Vay	67,037,650,000	-
		Trả gốc vay	67,037,650,000	-
		Thu gốc cho vay	30,430,000,000	-
		Cho vay	30,000,000,000	-
		Lãi vay	1,148,752,671	-
AGI & DDC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL	46,056,840,000	-
		Thu gốc cho vay	18,790,000,000	-
AGI & GLC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL	45,857,970,000	-
		Thu gốc cho vay	18,790,000,000	-
AGI & HVC	Công ty liên kết	Mua CPUĐHL	45,857,970,000	-
		Thu gốc cho vay	18,775,000,000	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Phí môi giới	16,087,337,836	10,941,110,595
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng mua cổ phần	99,000,000,000	-
		Chia cổ tức	88,245,220,000	-
		Thu gốc cho vay	15,941,651,007	-
		Cho vay	4,381,922,028	4,941,804,882
		Tạm ứng	3,194,691,231	122,993,429,932
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Chia cổ tức	35,705,940,000	-
		Cho mượn	2,076,080,000	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch HĐQT	Chia cổ tức	17,922,120,000	-
		Cho mượn	7,533,772,000	18,206,521,705
		Trả tiền mượn	9,504,886,002	-
		Nhận góp vốn	4,000,000,000	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Bên liên quan	Chia cổ tức	16,932,120,000	-
		Cho vay	1,000,000,000	-
Bà Nguyễn Hương Giang	Bên liên quan	Chia cổ tức	8,713,560,000	-
		Tạm ứng	3,014,800,000	-
		Nhận góp vốn	1,000,000,000	-
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Bên liên quan	Chia cổ tức	3,633,920,000	-
		Nhận góp vốn	1,000,000,000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2019

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
VND				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Bán căn hộ	15,921,381,512	5,809,938,394
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch HĐQT	Bán căn hộ	8,391,707,165	8,394,067,669
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Bên liên quan	Bán căn hộ	335,527,433	368,857,274
Bà Vũ Thị Thơm	Bên liên quan	Bán căn hộ	126,206,981	11,562,075,993
An Gia Phú Thịnh	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	8,967,881,873
TỔNG CỘNG			24,774,823,091	35,102,821,203
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Phí môi giới	4,967,000,000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	152,615,800,000	-
Kiến Văn	Công ty liên kết	Cho vay	97,540,000,000	-
Đặng Dương	Công ty liên kết	Cho vay	50,000,000,000	-
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	10,660,000,000	-
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	2,860,000,000	-
An Gia Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	171,500,000	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	1,000,000,000
TỔNG CỘNG			313,847,300,000	1,000,000,000
Phải thu về cho vay dài hạn				
AGI & HSR	Công ty liên kết	Cho vay	174,250,000,000	174,250,000,000
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	3,896,000,000
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho vay	-	11,559,728,979
An Gia Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	-	136,500,000
TỔNG CỘNG			174,250,000,000	189,842,228,979
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	130,000,000,000	130,000,000,000
		Lãi cho vay	285,586,849	-
		Cho mượn	-	10,000,000
Kiến Văn	Công ty liên kết	Lãi cho vay	3,436,604,933	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi cho vay	2,792,498,219	-
Đặng Dương	Công ty liên kết	Lãi cho vay	2,380,136,986	-
Hoàng Ân	Công ty liên kết	Lãi cho vay	100,000,000	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn	-	16,954,969,283
		Tạm ứng	-	73,800,870
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT	Cho mượn	-	2,000,000,000
		Tạm ứng	-	151,500,002
Bà Nguyễn Hương Giang	Bên liên quan	Cho mượn	-	2,000,000,000
Bà Nguyễn Mai Giang	Bên liên quan	Cho mượn	-	1,092,360,000
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Bên liên quan	Cho mượn	-	1,000,000,000
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cho mượn, lãi cho vay	1,529,215,858	1,458,272,366
TỔNG CỘNG			140,524,042,845	154,740,902,521

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
VND				
Phải thu dài hạn khác				
AGI & HSR	Công ty liên kết	Lãi cho vay	20,329,382,020	13,349,279,084
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn	-	60,000,000,000
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Bên liên quan	Cho mượn	-	2,000,000,000
Bà Nguyễn Hương Giang	Bên liên quan	Cho mượn	-	1,700,000,000
TỔNG CỘNG			20,329,382,020	77,049,279,084
Phải trả người bán ngắn hạn				
Nam Hưng	Đồng thành viên	Dịch vụ môi giới	-	1,154,023,071
Chi phí phải trả ngắn hạn				
An Gia Phú Thịnh	Công ty liên kết	Lãi vay	16,396,779,182	2,440,075,390
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi vay	27,369,864	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Dịch vụ môi giới	762,311,543	7,017,708,968
Creed	Cổ đông	Dịch vụ tư vấn	336,589,902	-
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	1,348,210,849	4,660,734,247
TỔNG CỘNG			18,871,261,340	14,118,518,605
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Nhận ứng trước	99,232,370,000	-
Creed	Cổ đông	Cổ tức	-	231,826,198,627
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Thu hộ	-	85,000,000,000
		Cổ tức	-	326,053,186
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch HĐQT	Thu hộ	-	44,700,000,000
		Chi hộ	-	40,000,000
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Bên liên quan	Chi hộ	-	80,000,000
An Gia Phú Thịnh	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc	-	3,414,347,911
TỔNG CỘNG			99,232,370,000	365,386,599,724
Vay ngắn hạn				
An Gia Phú Thịnh	Công ty liên kết	Vay	290,547,122,716	68,616,957,397
Gia Khánh	Công ty liên kết	Vay	1,500,000,000	-
Hoosiers	Cổ đông	Vay	-	185,920,000,000
TỔNG CỘNG			292,047,122,716	254,536,957,397
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	106,977,800,000	106,904,000,000

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:

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Lương và thưởng	8,716,746,151	7,054,783,813

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2019

VII. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê căn hộ cho thuê theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đến 1 năm	2,251,468,282	1,749,440,779
Trên 1 - 5 năm	11,073,283,994	10,317,038,969
Trên 5 năm	<u>9,146,844,715</u>	<u>11,066,884,612</u>
TỔNG CỘNG	<u>22,471,596,991</u>	<u>23,133,364,360</u>

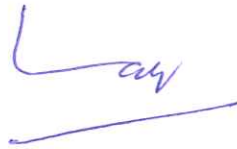
VIII. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
 Người lập

Ngày 17 tháng 10 năm 2019



Nguyễn Thành Châu
 Kế Toán Trưởng



Nguyễn Bá Sáng
 Tổng Giám Đốc

