

ANGIA

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý III 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
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 32

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 13 ngày 2 tháng 10 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDCK 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 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
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên

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	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 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 VÀ PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý III năm 2020.

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán Quý III năm 2020 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán Quý III năm 2020 đề ngày 19 tháng 10 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Tập đoàn.



Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 10 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.040.257.107.735	1.096.164.366.716
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	41.961.128.903	27.737.261.484
1.	Tiền	111		1.029.128.903	27.737.261.484
2.	Các khoản tương đương tiền	112		40.932.000.000	-
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		96.264.080.430	138.617.539.043
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	96.264.080.430	138.617.539.043
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		870.375.831.927	903.735.281.472
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	15.958.119.833	116.976.048.338
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 4	26.376.942.000	16.421.254.634
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 5	446.796.388.067	520.669.032.877
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 6	383.544.382.027	251.278.945.623
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 6	(2.300.000.000)	(1.610.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	IV. 7	17.447.040.808	12.239.667.592
1.	Hàng tồn kho	141		17.447.040.808	12.239.667.592
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		14.209.025.667	13.834.617.125
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	11.754.559.406	13.834.617.125
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.454.466.261	-
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.509.697.900.515	808.390.059.260
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		809.248.173.622	199.573.751.181
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 5	174.250.000.000	174.250.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 6	634.998.173.622	25.323.751.181
II.	Tài sản cố định	220		34.814.450.846	10.966.479.588
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 9	34.647.784.174	10.724.812.919
	Nguyên giá	222		42.319.097.682	17.263.970.409
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.671.313.508)	(6.539.157.490)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 9	166.666.672	241.666.669
	Nguyên giá	228		1.183.950.000	1.183.950.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.017.283.328)	(942.283.331)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 9	53.272.934.641	54.120.321.547
	Nguyên giá	231		55.450.960.325	55.450.960.325
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.178.025.684)	(1.330.638.778)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		671.347.000	-
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		671.347.000	-
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		591.838.096.275	531.982.850.000
1.	Đầu tư vào công ty con	251	IV. 10	22.168.550.000	22.244.350.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 10	7.170.250.000	3.150.850.000
3.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 10	308.277.500.000	247.638.500.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	IV. 10	(4.627.353.725)	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 2.2	258.849.150.000	258.949.150.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		19.852.898.131	11.746.656.944
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 8	19.852.898.131	11.746.656.944
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.549.955.008.250	1.904.554.425.976

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		1.415.205.975.689	786.858.983.098
I.	Nợ ngắn hạn	310		515.110.150.178	667.032.825.407
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 11	73.672.503.609	94.052.773.316
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV. 12	130.000.000.000	130.000.000.000
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 13	6.448.142.274	27.759.279.580
4.	Phải trả người lao động	314		8.607.143	-
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 14	62.058.060.618	82.037.350.174
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	647.727.273
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 15	48.608.846.436	61.031.339.881
8.	Vay ngắn hạn	320	IV. 16	194.313.990.098	271.504.355.183
II.	Nợ dài hạn	330		900.095.825.511	119.826.157.691
1.	Phải trả dài hạn khác	337		528.535.469	545.309.885
2.	Vay dài hạn	338	IV. 16	893.137.037.552	110.263.550.000
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 17	6.430.252.490	9.017.297.806
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.134.749.032.561	1.117.695.442.878
I.	Vốn chủ sở hữu	410	IV. 18	1.134.749.032.561	1.117.695.442.878
1.	Vốn cổ phần	411		824.925.170.000	750.000.000.000
	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>824.925.170.000</i>	<i>750.000.000.000</i>
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.620.018.200	179.620.018.200
3.	Cổ phiếu quỹ	415		(1.000.000.000)	-
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		131.203.844.361	188.075.424.678
	- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>113.150.254.678</i>	<i>23.182.673.164</i>
	- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>18.053.589.683</i>	<i>164.892.751.514</i>
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.549.955.008.250	1.904.554.425.976

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 19 tháng 10 năm 2020

Nguyễn Thành Châu
Kế Toán Trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

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

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2020

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	12.351.656.383	62.463.159.136	77.357.356.129	263.780.189.047
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(10.888.590.712)	(6.364.383.054)	(44.065.162.838)	(97.326.975.776)
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.463.065.671	56.098.776.082	33.292.193.291	166.453.213.271
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	61.769.838.720	15.994.901.253	79.471.015.212	104.352.839.487
5. Chi phí tài chính	22	V. 4	(23.697.933.736)	(15.060.629.295)	(49.323.416.417)	(35.327.338.152)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(22.252.111.449)	(15.060.585.059)	(43.840.509.225)	(33.920.980.985)
6. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(208.519.694)	(246.822.439)	(503.954.737)	(1.768.804.454)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(19.963.411.892)	(49.695.505.572)	(60.701.001.604)	(95.287.432.374)
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.363.039.069	7.090.720.029	2.234.835.745	138.422.477.778
9. Thu nhập khác	31	V. 7	297.086	21.971.248	37.513.760.064	24.139.440
10. Chi phí khác	32	V. 8	-	(516.007.572)	(16.589.923.362)	(1.442.522.048)
11. Lợi nhuận (lỗ) khác	40		297.086	(494.036.324)	20.923.836.702	(1.418.382.608)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.363.336.155	6.596.683.705	23.158.672.447	137.004.095.170
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	(4.016.161.790)	(732.376.535)	(5.105.082.764)	(16.449.464.319)
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.347.174.365	5.864.307.170	18.053.589.683	120.554.630.851

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 19 tháng 10 năm 2020

Nguyễn Thành Châu
Kế Toán Trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý III năm 2020

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		23.158.672.447	137.004.095.170
Khấu hao và hao mòn	2		2.716.125.825	2.091.137.325
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	3		2.730.308.409	(2.016.740.000)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		206.998.206	73.809.058
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(100.541.364.823)	(103.506.877.571)
Chi phí đi vay	6		44.442.343.100	33.920.980.985
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		(27.286.916.836)	67.566.404.967
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		46.527.072.709	(76.056.908.107)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(5.207.373.216)	59.572.073.798
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(86.891.968.520)	(223.292.159.733)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		(6.026.183.468)	3.747.971.677
(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	40.000.000.000
Tiền lãi vay đã trả	14		(14.348.507.279)	(19.302.719.565)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	IV.13	(25.264.291.658)	(6.192.058.221)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	20		(118.498.168.268)	(153.957.395.184)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(26.766.847.000)	(4.898.353.723)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		258.363.636	272.727.273
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(389.918.697.688)	(891.310.887.208)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		446.244.801.111	735.433.685.822
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(669.530.958.356)	(159.830.050.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		55.769.260.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.981.732.690	96.956.469.039
Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	30		(573.962.345.607)	(223.376.408.797)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán Quý III năm 2020

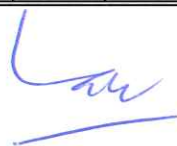
VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	176.400.000.000
Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(1.000.000.000)	-
Tiền thu từ đi vay	33		933.715.036.413	1.223.116.335.319
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(226.030.656.913)	(993.076.650.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	40		706.684.379.500	406.439.685.319
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		14.223.865.625	29.105.881.338
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		27.737.261.484	69.652.802.932
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.794	(9.058)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		41.961.128.903	98.758.675.212



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 19 tháng 10 năm 2020



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Quý III năm 2020

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 13 ngày 2 tháng 10 năm 2020.

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-SGDCK 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 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 187 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 184).

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán Quý III năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

4. 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.

5. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 riêng.

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 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Chi phí dịch vụ dở dang | - | chi phí ghi nhận theo thực tế phát sinh |

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản. 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 riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong 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 Công ty và được hạch toán như chi phí trong kỳ kế toán khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 1 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm; và
- Chi phí phát triển thương hiệu; và
- Thuê văn phòng.

10. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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 riêng 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

12. Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành nhà ở được trích lập từ 1% đến 2% giá trị xây dựng công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

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

13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

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

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

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. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ 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.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

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

16. 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

17. Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	73.090.467	98.885.409
Tiền gửi ngân hàng	956.038.436	27.638.376.075
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>40.932.000.000</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>41.961.128.903</u>	<u>27.737.261.484</u>

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm khoản đầu tư ngắn hạn vào trái phiếu của Công ty TNHH Saigon Glory, Công ty TNHH Điện Mặt trời Mỹ Sơn 2 và Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land, có kỳ hạn gốc một (1) tháng, hưởng lãi suất áp dụng cho Công ty.

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	96.264.080.430	138.617.539.043
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2)	<u>258.849.150.000</u>	<u>258.949.150.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>355.113.230.430</u>	<u>397.566.689.043</u>

2.1 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 mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Công ty.

2.2 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 2020	
	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")	6.199.980	61.999.800.000
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>25.884.915</u>	<u>258.849.150.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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

2.2 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 các công ty phát hành trên như sau:

- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại 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 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 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 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, 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;
- 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 thứ tự ưu tiên 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.

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ khách hàng	15.437.184.047	116.976.048.338
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	157.588.294	80.137.900.566
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng	-	20.535.019.910
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	15.251.867.653	15.821.600.950
Khách hàng khác	27.728.100	481.526.912
Phải thu từ bên liên quan	520.935.786	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	520.935.786	-
TỔNG CỘNG	15.958.119.833	116.976.048.338

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước nhà cung cấp	26.376.942.000	16.421.254.634
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Văn phòng Địa Chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	21.232.640.000	-
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	-	11.283.911.170
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	4.920.202.000	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	224.100.000	137.343.464
TỔNG CỘNG	26.376.942.000	16.421.254.634

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	446.796.388.067	520.669.032.877
Cho vay bên liên quan	150.725.116.563	411.444.500.000
Cho vay bên khác	296.071.271.504	109.224.532.877
Dài hạn	174.250.000.000	174.250.000.000
Cho vay bên liên quan	174.250.000.000	174.250.000.000
TỔNG CỘNG	<u>621.046.388.067</u>	<u>694.919.032.877</u>

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% ~ 11% chủ yếu phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án được trình bày như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 9 năm 2020 VND	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	446.796.388.067	
Cho vay bên liên quan	150.725.116.563	
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn ("Kiến Văn")	97.540.000.000	Từ ngày 15/1/2021 đến ngày 13/3/2021
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	11.268.000.000	Ngày 14/3/2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")	29.824.753.151	Từ ngày 27/3/2021 đến ngày 13/5/2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	12.039.363.412	Ngày 13/5/2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng	53.000.000	Ngày 7/2/2021
Cho vay bên khác	296.071.271.504	
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Long Thiên Ân	182.764.101.504	Từ ngày 14/5/2021 đến ngày 28/5/2021
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	77.707.170.000	Từ ngày 14/5/2021 đến ngày 22/5/2021
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	35.600.000.000	Từ ngày 3/6/2021 đến ngày 23/6/2021
Dài hạn - Bên liên quan	174.250.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	174.250.000.000	Ngày 16/6/2022
TỔNG CỘNG	<u>621.046.388.067</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	383.544.382.027	251.278.945.623
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	222.991.780.822	226.975.342.466
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát</i>	130.000.000.000	130.000.000.000
<i>Các công ty khác</i>	92.991.780.822	96.975.342.466
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	48.767.400.000	-
Phải thu tiền phạt hợp đồng	27.005.000.000	-
Phải thu tiền lãi	62.874.393.374	11.594.008.593
Chi hộ, cho mượn	15.886.505.628	9.156.820.000
Đặt cọc	2.345.000.000	2.345.450.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	3.339.231.203	800.121.677
Các khoản phải thu khác	335.071.000	407.202.887
Dài hạn	634.998.173.622	25.323.751.181
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	600.000.000.000	-
Đặt cọc	34.998.173.622	2.113.684.720
Phải thu tiền lãi	-	23.210.066.461
TỔNG CỘNG	1.018.542.555.649	276.602.696.804
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.300.000.000)	(1.610.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.016.242.555.649	274.992.696.804
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	187.440.106.077	106.491.610.972
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i>	228.802.449.572	145.291.019.371
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan</i>	600.000.000.000	23.210.066.461

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí dịch vụ dở dang	15.633.979.211	9.932.027.973
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	1.813.061.597	1.813.061.597
Hàng hóa	-	494.578.022
TỔNG CỘNG	17.447.040.808	12.239.667.592

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	11.754.559.406	13.834.617.125
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	7.756.666.666	10.444.485.456
Chi phí khác	3.997.892.740	3.390.131.669
Dài hạn	19.852.898.131	11.746.656.944
Chi phí thuê văn phòng	9.120.324.503	7.588.843.335
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	7.539.480.000	-
Chi phí phát triển thương hiệu	1.178.832.482	1.970.230.577
Công cụ dụng cụ	551.109.024	516.219.330
Chi phí khác	1.463.152.122	1.671.363.702
TỔNG CỘNG	31.607.457.537	25.581.274.069

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

9. TÀI SẢN CÓ 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 31/12/2019	16.196.890.909	1.067.079.500	1.183.950.000	55.450.960.325	73.898.880.734
Tăng trong kỳ	26.095.500.000	-	-	-	26.095.500.000
Thanh lý	(1.040.372.727)	-	-	-	(1.040.372.727)
Tại 30/9/2020	<u>41.252.018.182</u>	<u>1.067.079.500</u>	<u>1.183.950.000</u>	<u>55.450.960.325</u>	<u>98.954.008.007</u>
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2019	(5.700.042.122)	(839.115.368)	(942.283.331)	(1.330.638.778)	(8.812.079.599)
Trích khấu hao	(1.742.393.139)	(51.345.783)	(74.999.997)	(847.386.906)	(2.716.125.825)
Thanh lý	661.582.904	-	-	-	661.582.904
Tại 30/9/2020	<u>(6.780.852.357)</u>	<u>(890.461.151)</u>	<u>(1.017.283.328)</u>	<u>(2.178.025.684)</u>	<u>(10.866.622.520)</u>
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2019	<u>10.496.848.787</u>	<u>227.964.132</u>	<u>241.666.669</u>	<u>54.120.321.547</u>	<u>65.086.801.135</u>
Tại 30/9/2020	<u>34.471.165.825</u>	<u>176.618.349</u>	<u>166.666.672</u>	<u>53.272.934.641</u>	<u>88.087.385.487</u>

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào các công ty con (TM số 10.1)	22.168.550.000	22.244.350.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.2)	7.170.250.000	3.150.850.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.3)	308.277.500.000	247.638.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	<u>258.849.150.000</u>	<u>258.949.150.000</u>
TỔNG CỘNG	596.465.450.000	531.982.850.000
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	(4.627.353.725)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>591.838.096.275</u>	<u>531.982.850.000</u>

10.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100,00	18.920.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") Hoàng Ân	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	1.497.000.000	1.497.000.000
AGI & HSR (*)	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,01	1.000.200.000	-
Địa chỉ Việt	Kinh doanh cho thuê văn phòng	50,09	751.350.000	751.350.000
		-	-	19.996.000.000
TỔNG CỘNG			<u>22.168.550.000</u>	<u>22.244.350.000</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, 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 dài hạn với Hoosiers (TM số IV.16).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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

10.2 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 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Gia Khánh	Tư vấn quản lý và đầu tư	45,01	900.200.000	900.200.000
AGI & DDC		30,01	450.150.000	450.150.000
AGI & GLC		30,01	450.150.000	450.150.000
AGI & HVC		30,01	450.150.000	450.150.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Sơn Lâm		39,99	4.919.600.000	-
Hoàng Ân		-	-	900.200.000
TỔNG CỘNG			7.170.250.000	3.150.850.000

10.3 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 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019
		% 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
An Tường	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	178.000.000.000	118.000.000.000
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	19,5	390.000.000	390.000.000
		15	639.000.000	-
TỔNG CỘNG			308.277.500.000	247.638.500.000

(*) Khoản đầu tư vào AGI & ACT và 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 2.2, ngoại trừ các bên không xác định trước thời gian bên phát hành phải mua lại CPUĐHL.

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả nhà cung cấp	73.672.503.609	89.771.669.512
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	71.000.000.000	86.000.000.000
Nhà cung cấp khác	2.672.503.609	3.771.669.512
TỔNG CỘNG	73.672.503.609	94.052.773.316

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Covestcons - mua căn hộ dự án	130.000.000.000	130.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 9 năm 2020
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.368.626.946	5.105.082.764	(25.264.291.658)	5.209.418.052
Thuế thu nhập cá nhân	1.299.987.020	6.514.314.601	(7.513.314.209)	300.987.412
Thuế giá trị gia tăng	103.720.863	4.214.923.310	(3.380.907.363)	937.736.810
Các thuế khác	986.944.751	1.078.061.946	(2.065.006.697)	-
TỔNG CỘNG	27.759.279.580	16.912.382.621	(38.223.519.927)	6.448.142.274

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	24.557.007.430	29.260.746.522
Chi phí lãi vay	18.728.163.145	23.277.962.266
Chi phí thưởng cho nhân viên	2.423.864.454	11.892.246.972
Chi phí môi giới và tư vấn	2.152.051.041	2.876.565.986
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Các khoản phải trả khác	11.356.974.548	11.889.828.428
TỔNG CỘNG	62.058.060.618	82.037.350.174

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Lãi vay phải trả	36.756.437.430	-
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	11.800.000.000	-
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	30.000.000	30.000.000
Tiền mượn	-	60.000.000.000
Các khoản phải trả khác	22.409.006	1.001.339.881
TỔNG CỘNG	48.608.846.436	61.031.339.881
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	52.409.006	1.031.339.881
<i>Phải trả bên liên quan</i>	48.556.437.430	60.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

16. VAY

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	194.313.990.098	271.504.355.183
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VI)	116.223.483.368	261.940.603.435
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1)	74.211.787.807	8.364.551.748
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.2)	3.878.718.923	1.199.200.000
Dài hạn	893.137.037.552	110.263.550.000
Vay dài hạn bên liên quan (TM số VI)	107.051.200.000	106.844.200.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.2)	8.294.094.585	3.419.350.000
Trái phiếu phát hành (TM số 16.3)	777.791.742.967	-
TỔNG CỘNG	<u>1.087.451.027.650</u>	<u>381.767.905.183</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Ngày 1 tháng 1	381.767.905.183	362.519.157.397
Vay trong kỳ	955.504.945.505	1.082.563.534.854
Trả nợ gốc vay	(250.630.656.913)	(775.458.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	601.833.875	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	207.000.000	494.800.000
Ngày 30 tháng 9	<u>1.087.451.027.650</u>	<u>670.119.492.251</u>

16.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Khoản vay tín chấp ngắn hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2020 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	26.853.654.381	Ngày 30/3/2021
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	47.358.133.426	Từ ngày 28/11/2020 đến ngày 29/6/2021
TỔNG CỘNG	<u>74.211.787.807</u>	

16.2 Vay dài hạn ngân hàng

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích mua phương tiện vận tải và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2020 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam	3.659.299.994	Từ ngày 5/10/2020 đến ngày 19/12/2024
Ngân hàng Shinhan Việt Nam	8.513.513.514	Từ ngày 25/10/2020 đến ngày 18/8/2023
TỔNG CỘNG	<u>12.172.813.508</u>	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	3.878.718.923	
Vay dài hạn	8.294.094.585	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

16. VAY (tiếp theo)

16.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 9 năm 2020 VND	Lãi suất	Kỳ hạn
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TPHCM Ngày phát hành 3 tháng 3 năm 2020 và 6 tháng 8 năm 2020	177.950.314.395	Thỏa thuận	2 năm
Ngân hàng TMCP Tiên Phong Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2020	<u>599.841.428.572</u>	Thỏa thuận	35 tháng
TỔNG CỘNG	<u>777.791.742.967</u>		

Các khoản trái phiếu này được bảo đảm bằng các dự án bất động sản, bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của Tập đoàn và các tài sản khác của bên thứ ba.

17. 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 Tổng Giám đốc.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình 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	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	450.000.000.000	71.420.018.200	-	254.982.673.164	776.402.691.364
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP")	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	231.800.000.000	-	-	(231.800.000.000)	-
Phát hành cổ phần riêng lẻ cho cổ đông chiến lược	50.000.000.000	90.000.000.000	-	-	140.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	120.554.630.851	120.554.630.851
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>750.000.000.000</u>	<u>179.620.018.200</u>	<u>-</u>	<u>143.737.304.015</u>	<u>1.073.357.322.215</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	750.000.000.000	179.620.018.200	-	188.075.424.678	1.117.695.442.878
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (i)	74.925.170.000	-	-	(74.925.170.000)	-
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành theo Chương trình ESOP	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	18.053.589.683	18.053.589.683
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>824.925.170.000</u>	<u>179.620.018.200</u>	<u>(1.000.000.000)</u>	<u>131.203.844.361</u>	<u>1.134.749.032.561</u>

(i) Vào ngày 28 tháng 9 năm 2020, Công ty đã phát hành 74.925.170 cổ phần thường theo tỷ lệ 10% (10:1) để tăng vốn cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 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 thay đổi vốn cổ phần lên thành 824.925.170.000 VND vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	750.000.000.000	450.000.000.000
Phát hành cổ phần ESOP	-	18.200.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	74.925.170.000	231.800.000.000
Phát hành cổ phần cho cổ đông chiến lược	-	50.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>824.925.170.000</u>	<u>750.000.000.000</u>

18.3 Cổ phiếu phổ thông

	<u>Số lượng cổ phần</u>	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu được phép phát hành	82.492.517	75.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	82.492.517	75.000.000
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(74.750)	-
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	82.417.767	75.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán căn hộ	-	-	-	79.299.478.258
Doanh thu dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	11.721.602.084	61.966.307.569	73.795.856.486	182.452.228.880
Doanh thu dịch vụ khác	630.054.299	496.851.567	3.561.499.643	2.028.481.909
TỔNG CỘNG	12.351.656.383	62.463.159.136	77.357.356.129	263.780.189.047

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	-	90.000.000	-	60.015.674.437
Giá vốn dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	10.156.182.704	5.599.332.405	41.839.231.909	35.301.845.117
Giá vốn dịch vụ khác	732.408.008	675.050.649	2.225.930.929	2.009.456.222
TỔNG CỘNG	10.888.590.712	6.364.383.054	44.065.162.838	97.326.975.776

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	41.388.000.000	-	41.388.000.000	-
Lãi tiền gửi, cho vay	11.732.882.782	16.193.531.587	29.425.939.898	49.988.965.026
Lãi hợp đồng BCC	8.626.111.112	-	8.626.111.112	-
Cổ tức	-	-	-	54.078.874.461
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	22.844.826	(198.630.334)	30.964.202	285.000.000
TỔNG CỘNG	61.769.838.720	15.994.901.253	79.471.015.212	104.352.839.487

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	22.252.111.449	15.060.585.059	43.840.509.225	33.920.980.985
Dự phòng các khoản đầu tư	1.265.103.312	-	4.627.353.725	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	(170.184.274)	39.725	206.998.206	494.809.058
Chi phí khác	350.903.249	4.511	648.555.261	911.548.109
TỔNG CỘNG	23.697.933.736	15.060.629.295	49.323.416.417	35.327.338.152

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới	-	246.822.439	-	1.698.125.933
Chi phí khác	208.519.694	-	503.954.737	70.678.521
TỔNG CỘNG	208.519.694	246.822.439	503.954.737	1.768.804.454

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	7.424.487.602	16.492.469.922	23.441.223.671	34.845.041.226
Chi phí đồ dùng văn phòng	230.930.458	262.501.520	746.721.581	611.472.049
Chi phí khấu hao TSCĐ	773.167.908	502.319.139	1.825.488.915	1.431.453.743
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.715.009.675	31.994.172.191	31.692.794.348	55.869.664.014
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	690.000.000	-
Chi phí khác	819.816.249	444.042.800	2.304.773.089	2.529.801.342
TỔNG CỘNG	19.963.411.892	49.695.505.572	60.701.001.604	95.287.432.374

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	-	-	37.000.000.000	-
Thu nhập khác	297.086	21.971.248	513.760.064	24.139.440
TỔNG CỘNG	297.086	21.971.248	37.513.760.064	24.139.440

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí bị phạt và bồi thường	-	497.436.383	15.808.314.000	502.923.994
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	-	21.971.187	120.426.187	560.961.916
Chi phí khác	-	(3.399.998)	661.183.175	378.636.138
TỔNG CỘNG	-	516.007.572	16.589.923.362	1.442.522.048

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

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

9.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.209.418.052	16.449.464.319
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	<u>(104.335.288)</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.105.082.764</u>	<u>16.449.464.319</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:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.158.672.447	137.004.095.170
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	4.631.734.489	27.400.819.034
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	577.683.563	(135.579.823)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	(104.335.288)	-
Cổ tức miễn thuế	<u>-</u>	<u>(10.815.774.892)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>5.105.082.764</u>	<u>16.449.464.319</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 Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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	Cho kỳ kế toán	VND
			chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Nhận tiền ký quỹ thực hiện dịch vụ	12.000.000.000	-
		Hoàn tiền ký quỹ	200.000.000	-
		Vay	-	216.095.000.000
		Trả gốc vay	-	216.095.000.000
CRE & AGI	Công ty con	Hoàn nhập lãi cho vay	1.243.568.219	-
		Thu gốc cho vay	20.300.000.000	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	18.920.000.000	-
		Nhận cổ tức	-	54.078.874.461
		Vay	-	120.000.000.000
Hoosiers	Cổ đồng	Trả gốc vay	-	120.000.000.000
		Lãi vay	4.011.394.847	6.941.663.783
AGI & ACT	Bên liên quan	Trả gốc vay	-	186.056.000.000
		Cho vay	295.000.000	10.660.000.000
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi cho vay	497.376.984	-
		Trả gốc vay	151.700.000.000	-
Creed	Cổ đồng	Vay	30.382.879.933	318.170.165.319
		Lãi vay	14.018.710.232	13.956.703.792
		Doanh thu mỗi giới và tư vấn	7.128.877.063	32.478.188.432
		Phí dịch vụ	1.046.778.655	-
Hoàng Ân	Công ty con	Cho vay	-	392.640.000.000
		Mua CPUĐHL	-	62.099.800.000
		Góp vốn	-	900.200.000
		Lãi cho vay	-	9.847.881.095
Kiến Văn	Bên liên quan	Phạt vi phạm hợp đồng	37.000.000.000	-
		Lãi cho vay	8.761.412.601	3.436.604.933
		Cho vay	-	97.540.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Bên liên quan	Cho vay	-	52.000.000.000
		Lãi cho vay	-	2.742.596.303
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	240.000.000.000	-
		Lãi cho vay	681.863.015	-
An Tường	Bên liên quan	Mua CPUĐHL	60.000.000.000	-
		Trả tiền mượn	60.000.000.000	-
		Chi hộ	6.429.591.877	-
		Hoàn trả tiền chi hộ	800.000.000	-
		Cho vay	29.824.753.151	-
Địa chỉ Việt	Công ty con	Cho vay	14.590.000.000	-
		Thu gốc cho vay	37.990.000.000	-
		Tạm ứng	21.232.640.000	-
		Lãi cho vay	223.356.824	-
		Góp vốn	-	19.996.000.000
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	7.845.119.033	7.000.102.936
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Sơn Lâm	Công ty con	Góp vốn	12.299.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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	VND			
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019		
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Phí môi giới	-	16.087.337.836		
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	6.600.000.000	152.615.800.000		
		Thu gốc cho vay	22.800.000.000	-		
		Mua CPUĐHL	-	69.099.800.000		
		Lãi cho vay	637.643.835	2.792.498.219		
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Bên liên quan	Vay	14.000.000.000	73.000.000.000		
		Trả gốc vay	14.000.000.000	73.000.000.000		
		Thu hồi tiền cho vay	2.860.000.000	148.029.450.000		
		Lãi cho vay	164.651.176	5.943.849.589		
Phước Lộc	Công ty con	Góp vốn BCC	400.000.000.000	-		
		Lãi hợp đồng BCC	6.459.444.445	-		
		Vay	14.600.000.000	-		
		Trả nợ vay	39.000.000.000	-		
		Cho vay	15.728.000.000	-		
		Thu gốc cho vay	15.728.000.000	-		
		Chi phí lãi vay	4.045.424.659	-		
		Thu nhập bán hàng hóa	473.577.987	-		
		Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Bên liên quan	Cho vay	12.039.363.412	-
				Lãi cho vay	148.575.293	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Đồng thành viên chủ chốt	Góp vốn BCC	200.000.000.000	-		
		Lãi hợp đồng BCC	2.166.666.667	-		
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Bên liên quan	Vay	-	67.037.650.000		
		Trả gốc vay	-	67.037.650.000		
		Lãi vay	-	1.148.752.671		
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		

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	VND	
			Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Phước Lộc	Công ty con	Khác	520.935.786	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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)

		VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho vay	97.540.000.000	97.540.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	11.268.000.000	10.973.000.000
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	29.824.753.151	-
Lê Gia	Bên liên quan	Cho vay	12.039.363.412	-
An Gia Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	53.000.000	171.500.000
Tấn Lộc	Bên liên quan	Cho vay	-	240.000.000.000
Địa chỉ Việt	Công ty con	Cho vay	-	23.400.000.000
CRE & AGI	Công ty con	Cho vay	-	20.300.000.000
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	-	16.200.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	-	2.860.000.000
TỔNG CỘNG			150.725.116.563	411.444.500.000
Phải thu về cho vay dài hạn				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	130.000.000.000	130.000.000.000
		Lãi cho vay	949.369.806	451.992.822
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	31.025.523.095	-
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ	12.694.711.877	7.065.120.000
		Lãi cho vay	185.028.744	17.753.425
Kiến Văn	Bên liên quan	Phạt vi phạm hợp đồng	27.005.000.000	-
		Lãi cho vay	13.197.263.560	4.435.850.959
		Cho mượn	-	10.000.000
		Lãi hợp đồng	-	-
Phước Lộc	Công ty con	BCC	6.459.444.445	-
	Đồng thành viên	Lãi hợp đồng	-	-
Gia Ân	chủ chốt	BCC	2.166.666.667	-
CRE & AGI	Công ty con	Lãi cho vay	-	1.284.739.726
Tấn Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	107.178.081	789.041.096
Địa chỉ Việt	Công ty con	Lãi cho vay	-	237.336.987
		Cho mượn	-	113.500.000
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	269.958.904
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	170.378.081
Đặng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	100.923.890
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	5.012.263.297	344.423.481
TỔNG CỘNG			228.802.449.572	145.291.019.371
Phải thu dài hạn khác				
Phước Lộc	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	400.000.000.000	-
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Vốn đầu tư BCC	200.000.000.000	-
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	-	23.180.404.062
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	-	29.662.399
TỔNG CỘNG			600.000.000.000	23.210.066.461
Phải trả người bán ngắn hạn				
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Dịch vụ môi giới	-	4.281.103.804

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
VND				
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay	3.921.205.482	507.260.273
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	2.152.051.041	2.824.910.779
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	1.348.181.402	-
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	-	22.613.864.184
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi vay	-	50.054.796
TỔNG CỘNG			7.421.437.925	25.996.090.032
Phải trả ngắn hạn khác				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	36.632.574.416	-
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Nhận đặt cọc	11.800.000.000	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	117.616.441	-
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay phải trả	6.246.573	-
An Tường	Bên liên quan	Nhận tiền mượn	-	60.000.000.000
TỔNG CỘNG			48.556.437.430	60.000.000.000
Vay ngắn hạn				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Vay	65.423.483.368	186.740.603.435
Phước Lộc	Công ty con	Vay	49.300.000.000	73.700.000.000
Gia Khánh	Công ty liên kết	Vay	1.500.000.000	1.500.000.000
TỔNG CỘNG			116.223.483.368	261.940.603.435

Đây là các khoản vay cho mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Thời hạn trả gốc</i>
An Gia Phú Thịnh	65.423.483.368	Từ ngày 31/12/2020 đến ngày 31/5/2021
Phước Lộc	49.300.000.000	Từ ngày 3/12/2020 đến ngày 31/12/2020
Gia Khánh	1.500.000.000	Ngày 12/6/2021
TỔNG CỘNG	116.223.483.368	

Vay dài hạn

Hoosiers	Cổ đông	Vay	107.051.200.000	106.844.200.000
----------	---------	-----	-----------------	-----------------

Đây là các khoản vay cho mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Thời hạn trả gốc</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Hoosiers	107.051.200.000	Ngày 5/6/2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty

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:

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.000.000.008	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	2.042.574.000	3.453.912.806
TỔNG CỘNG	3.042.574.008	3.453.912.806

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

VII. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	1.801.408.605	2.048.589.490
Trên 1 - 5 năm	3.542.386.369	6.018.312.536
Trên 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	<u>5.343.794.974</u>	<u>8.066.902.026</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 riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
 Người lập

Ngày 19 tháng 10 năm 2020



Nguyễn Thành Châu
 Kế Toán Trưởng



Nguyễn Bá Sáng
 Người đại diện theo pháp luật