

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 I 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 | 2 |
| 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.

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 |
| 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 con ("Tập đoàn") cho Quý I năm 2020.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn vào ngày 31 tháng 3 năm 2020, 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 Quý I 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 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 4 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Ngày 31 tháng 3 năm 2020

VND

| | TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
|-------------|--|------------|--------------|--------------------------|---------------------------|
| A | TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 4,778,741,697,110 | 4,684,824,193,068 |
| I. | Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | IV. 1 | 271,036,728,357 | 138,166,033,448 |
| 1. | Tiền | 111 | | 85,262,582,295 | 88,001,249,132 |
| 2. | Các khoản tương đương tiền | 112 | | 185,774,146,062 | 50,164,784,316 |
| II. | Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 139,944,103,938 | 140,252,607,068 |
| 1. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | IV. 2.1 | 139,944,103,938 | 140,252,607,068 |
| III. | Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 1,094,368,324,038 | 1,306,926,141,077 |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | IV. 3 | 155,561,454,294 | 132,895,880,834 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | IV. 4 | 105,685,923,449 | 108,138,498,921 |
| 3. | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | IV. 5 | 165,250,784,061 | 476,969,032,877 |
| 4. | Phải thu ngắn hạn khác | 136 | IV. 6 | 669,480,162,234 | 590,532,728,445 |
| 5. | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | IV. 6 | (1,610,000,000) | (1,610,000,000) |
| IV. | Hàng tồn kho | 140 | IV. 7 | 2,789,984,002,857 | 2,611,316,273,160 |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | | 2,789,984,002,857 | 2,611,316,273,160 |
| V. | Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 483,408,537,920 | 488,163,138,315 |
| 1. | Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | IV. 8 | 453,674,795,606 | 455,121,070,636 |
| 2. | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 29,645,558,981 | 32,953,884,346 |
| 3. | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 88,183,333 | 88,183,333 |
| B | TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 852,009,357,856 | 714,088,690,934 |
| I. | Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 105,052,088,662 | 37,381,857,255 |
| 1. | Phải thu dài hạn khác | 216 | IV. 6 | 105,052,088,662 | 37,381,857,255 |
| II. | Tài sản cố định | 220 | | 10,421,419,811 | 10,975,812,911 |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | IV. 9 | 10,201,544,819 | 10,724,812,919 |
| | Nguyên giá | 222 | | 17,263,970,409 | 17,263,970,409 |
| | Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (7,062,425,590) | (6,539,157,490) |
| 2. | Tài sản cố định vô hình | 227 | IV. 9 | 219,874,992 | 250,999,992 |
| | Nguyên giá | 228 | | 1,299,450,000 | 1,299,450,000 |
| | Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (1,079,575,008) | (1,048,450,008) |
| III. | Bất động sản đầu tư | 230 | IV. 9 | 44,375,938,847 | 44,625,595,769 |
| | Nguyên giá | 231 | | 45,758,363,074 | 45,758,363,074 |
| | Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (1,382,424,227) | (1,132,767,305) |
| IV. | Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 12,443,962,063 | 3,172,876,588 |
| 1. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 12,443,962,063 | 3,172,876,588 |
| V. | Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 646,942,141,261 | 583,976,327,241 |
| 1. | Đầu tư vào công ty liên kết | 252 | IV. 10 | 60,354,491,261 | 57,388,677,241 |
| 2. | Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 253 | IV. 10 | 307,638,500,000 | 247,638,500,000 |
| 3. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | IV. 2.2 | 278,949,150,000 | 278,949,150,000 |
| VI. | Tài sản dài hạn khác | 260 | | 32,773,807,212 | 33,956,221,170 |
| 1. | Chi phí trả trước dài hạn | 261 | IV. 8 | 10,283,946,446 | 11,905,281,944 |
| 2. | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V. 9 | 22,489,860,766 | 22,050,939,226 |
| | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 5,630,751,054,966 | 5,398,912,884,002 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Ngày 31 tháng 3 năm 2020

VND

| | NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
|------------|--|-------------|--------------|--------------------------|---------------------------|
| C | NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 4.176.606.123.961 | 3.945.462.938.108 |
| I. | Nợ ngắn hạn | 310 | | 3.159.024.052.559 | 2.989.776.572.922 |
| 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | IV. 11 | 493.569.143.122 | 466.075.575.533 |
| 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | IV. 12 | 1.895.473.107.764 | 1.271.714.156.715 |
| 3. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | IV. 13 | 5.664.481.224 | 32.868.461.489 |
| 4. | Phải trả người lao động | 314 | | - | 9.000.000 |
| 5. | Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | IV. 14 | 110.529.954.790 | 127.407.836.301 |
| 6. | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 4.315.200.000 | 647.727.273 |
| 7. | Phải trả ngắn hạn khác | 319 | IV. 15 | 368.350.926.066 | 828.690.063.863 |
| 8. | Vay ngắn hạn | 320 | IV. 16 | 281.121.239.593 | 262.363.751.748 |
| II. | Nợ dài hạn | 330 | | 1.017.582.071.402 | 955.686.365.186 |
| 1. | Chi phí phải trả dài hạn | 333 | IV. 14 | 27.141.104.828 | 24.457.645.798 |
| 2. | Phải trả dài hạn khác | 337 | | 581.309.885 | 545.309.885 |
| 3. | Vay dài hạn | 338 | IV. 16 | 867.121.130.972 | 808.088.662.042 |
| 4. | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | V. 9 | 102.822.075.238 | 102.016.704.490 |
| 5. | Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | IV. 17 | 19.916.450.479 | 20.578.042.971 |
| D | VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.454.144.931.005 | 1.453.449.945.894 |
| I. | Vốn chủ sở hữu | 410 | V. 18 | 1.454.144.931.005 | 1.453.449.945.894 |
| 1. | Vốn cổ phần | 411 | | 750.000.000.000 | 750.000.000.000 |
| | <i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i> | <i>411a</i> | | <i>750.000.000.000</i> | <i>750.000.000.000</i> |
| 2. | Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 179.620.018.200 | 179.620.018.200 |
| 3. | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 365.069.296.512 | 364.334.165.655 |
| | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | <i>421a</i> | | <i>364.334.165.655</i> | <i>45.886.315.642</i> |
| | - LNST chưa phân phối kỳ này | <i>421b</i> | | <i>735.130.857</i> | <i>318.447.850.013</i> |
| 4. | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 159.455.616.293 | 159.495.762.039 |
| | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 5.630.751.054.966 | 5.398.912.884.002 |

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
 Người lập

Ngày 17 tháng 4 năm 2020

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 I năm 2020

VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý I | | 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 | 42.853.729.200 | 17.289.417.136 | 42.853.729.200 | 17.289.417.136 |
| 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 11 | V. 2 | (19.948.522.048) | (9.618.417.087) | (19.948.522.048) | (9.618.417.087) |
| 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 22.905.207.152 | 7.671.000.049 | 22.905.207.152 | 7.671.000.049 |
| 4. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | V. 3 | 5.170.165.133 | 13.527.835.734 | 5.170.165.133 | 13.527.835.734 |
| 5. Chi phí tài chính | 22 | V. 4 | (9.100.830.740) | (5.360.052.207) | (9.100.830.740) | (5.360.052.207) |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | (3.397.337.351) | (4.730.278.941) | (3.397.337.351) | (4.730.278.941) |
| 6. Lãi (lỗ) trong công ty liên kết | 24 | | 2.965.814.020 | - | 2.965.814.020 | - |
| 7. Chi phí bán hàng | 25 | V. 5 | (2.479.800.536) | (408.038.033) | (2.479.800.536) | (408.038.033) |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | V. 6 | (18.099.664.027) | (24.027.430.902) | (18.099.664.027) | (24.027.430.902) |
| 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 1.360.891.002 | (8.596.685.359) | 1.360.891.002 | (8.596.685.359) |
| 10. Thu nhập khác | 31 | V. 7 | 2.600.617.797 | 24.077.708 | 2.600.617.797 | 24.077.708 |
| 11. Chi phí khác | 32 | V. 8 | (1.120.470.644) | (945.085.650) | (1.120.470.644) | (945.085.650) |
| 12. (Lỗ) lợi nhuận khác | 40 | | 1.480.147.153 | (921.007.942) | 1.480.147.153 | (921.007.942) |
| 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 2.841.038.155 | (9.517.693.301) | 2.841.038.155 | (9.517.693.301) |
| 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | V. 9 | (1.779.603.836) | - | (1.779.603.836) | - |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | V. 9 | (366.449.208) | 908.247.702 | (366.449.208) | 908.247.702 |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 694.985.111 | (8.609.445.599) | 694.985.111 | (8.609.445.599) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 735.130.857 | (10.844.868.547) | 735.130.857 | (10.844.868.547) |
| 18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | (40.145.746) | 2.235.422.948 | (40.145.746) | 2.235.422.948 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | IV. 18 | 10 | (159) | 10 | (159) |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | IV. 18 | 10 | 10 | 10 | (159) |



(Handwritten signature)

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám Đốc

Ngày 17 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý I năm 2020

VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019 |
|---|--------------|--------------------|--|--|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 1 | | 2,841,038,155 | (9,517,693,301) |
| Khấu hao và hao mòn | 2 | | 804,050,022 | 610,823,936 |
| Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) | 3 | | (661,592,492) | (506,022,727) |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 4 | | 5,387,216,062 | 151,194,619 |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 5 | | (8,135,940,332) | (12,966,872,948) |
| Chi phí đi vay | 6 | | 3,471,901,745 | 4,730,278,941 |
| Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 8 | | 3,706,673,160 | (17,498,291,480) |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 9 | | (121,642,938,306) | 8,050,737,191 |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | | (178,667,729,697) | 2,096,470,110 |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 178,331,400,063 | (145,059,453,152) |
| (Tăng) giảm chi phí trả trước | 12 | | 3,067,610,528 | (7,575,902,220) |
| (Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | 229,900,000,000 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (1,983,471,846) | (21,828,676) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (33,629,516,071) | (141,226,114,053) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh | 20 | | (150,817,972,169) | (71,334,382,280) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định | 21 | | (9,271,085,475) | (4,977,072,954) |
| Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 22 | | - | 272,727,273 |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (9,196,280,931) | (325,217,341,013) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 321,223,032,877 | 375,012,877,985 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (94,581,177,534) | (280,500,000,000) |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 1,396,456,368 | 10,566,592,901 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư | 30 | | 209,570,945,305 | (224,842,215,808) |

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

VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019 |
|--|-------|-------------|---|---|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu | 31 | | - | 36.400.000.000 |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | | 173.077.187.837 | 27.779.693.998 |
| Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (98.959.650.002) | (3.979.700.000) |
| Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát | 36 | | - | (54.295.623.457) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính | 40 | | 74.117.537.835 | 5.904.370.541 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | 132.870.510.971 | (290.272.227.547) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 138.166.033.448 | 331.051.237.351 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 183.938 | 5.381 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | | 271.036.728.357 | 40.779.015.185 |

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 17 tháng 4 năm 2020

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý I 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 12 ngày 26 tháng 9 năm 2019.

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 dự 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 và các công ty con vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 là 194 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 184).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có bốn (4) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty con gián tiếp như sau:

| Tên công ty | Lĩnh vực kinh doanh | Tỷ lệ sở hữu (%) | | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | |
|---|--------------------------|---|-------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| | | 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 | 99,80 | 99,80 | 99,80 |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận | Kinh doanh bất động sản | 99,80 | 99,80 | 100 | 100 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR | Tư vấn quản lý và đầu tư | 50,09 | 50,09 | 50,09 | 50,09 |
| Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh | Kinh doanh bất động sản | 50,09 | 50,09 | 99,98 | 99,98 |
| Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Sơn Lâm | Tư vấn quản lý và đầu tư | 99,90 | - | 99,90 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 Tập đoàn là Nhật ký chung.

3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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 Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi 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.

Tập đoàn 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 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 I 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 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, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

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

8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

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.

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;
- Chi phí phát triển thương hiệu;
- Nhà mẫu; và
- Chi phí hoa hồng môi giới.

10. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý I năm 2020

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

11. 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 Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư 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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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.

12. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

13. Các khoản dự phòng

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

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

14. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

15. Phân chia lợi nhuận

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

16. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong 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 tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

17. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ 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 I năm 2020

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

18. 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

19. Thông tin bộ phận

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

20. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên 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 I 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 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Tiền mặt | 1.364.073.139 | 803.713.762 |
| Tiền gửi ngân hàng | 83.898.509.156 | 87.197.535.370 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | <u>185.774.146.062</u> | <u>50.164.784.316</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>271.036.728.357</u> | <u>138.166.033.448</u> |

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá ba (3) tháng, không bị phong tỏa và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

2. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | VND | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1) | 139.944.103.938 | 140.252.607.068 |
| Đầu tư dài hạn - Đầu tư trái phiếu | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2) | <u>258.949.150.000</u> | <u>258.949.150.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>418.893.253.938</u> | <u>419.201.757.068</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 tám (8) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

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 31 tháng 3 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") | 6.209.980 | 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 I 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 đây 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 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Phải thu từ khách hàng | 155.561.454.294 | 132.895.880.834 |
| Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân") | 61.433.924.482 | 80.137.900.566 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") | 41.835.204.993 | |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng | 20.535.019.910 | 20.535.019.910 |
| Khách hàng cá nhân mua căn hộ | 29.788.979.089 | 31.741.433.446 |
| Khách hàng khác | 1.968.325.820 | 481.526.912 |
| TỔNG CỘNG | 155.561.454.294 | 132.895.880.834 |

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Trả trước nhà cung cấp | 105.685.923.449 | 108.138.498.921 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons | 86.900.000.000 | 86.900.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tân Việt Phát | 11.283.911.170 | 11.283.911.170 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình | - | 5.000.000.000 |
| Các nhà cung cấp khác | 7.502.012.279 | 4.954.587.751 |
| TỔNG CỘNG | 105.685.923.449 | 108.138.498.921 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Ngắn hạn | 165.250.784.061 | 476.969.032.877 |
| Cho vay bên liên quan | 112.669.000.000 | 367.744.500.000 |
| Cho vay bên khác | 52.581.784.061 | 109.224.532.877 |
| TỔNG CỘNG | 165.250.784.061 | 759.584.228.979 |

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% ~ 15% chủ yếu phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án được trình bày như sau:

| Đối tượng | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 VND | Thời hạn trả gốc |
|---|------------------------------------|---------------------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Cho vay bên liên quan | 112.669.000.000 | |
| <i>Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Vãn ("Kiến Vãn")</i> | 97.540.000.000 | Từ ngày 15/7/2020 đến ngày 29/8/2020 |
| <i>Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")</i> | 11.016.000.000 | Ngày 26/4/2020 |
| <i>Các bên liên quan khác</i> | 4.113.000.000 | Từ ngày 1/4/2020 đến ngày 27/3/2021 |
| Cho vay bên khác | 52.581.784.061 | |
| <i>Công ty TNHH Phát triển Hưng An</i> | 44.755.000.000 | Ngày 26/7/2020 |
| <i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia Thiên An</i> | 6.720.000.000 | Từ ngày 4/11/2020 đến ngày 29/12/2020 |
| | 1.106.784.061 | Từ ngày 19/3/2020 đến ngày 7/8/2020 |
| TỔNG CỘNG | 165.250.784.061 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | VND | |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Ngắn hạn | 669.480.162.234 | 590.532.728.445 |
| Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong: | 261.556.520.000 | 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> | 131.556.520.000 | 96.975.342.466 |
| Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản | 329.902.263.899 | 322.588.873.537 |
| <i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i> | 284.973.863.899 | 268.678.873.537 |
| <i>Các công ty khác</i> | 44.928.400.000 | 53.910.000.000 |
| Chi hộ, cho mượn | 29.860.290.212 | 9.043.320.000 |
| Thuế TNDN tạm nộp (*) | 20.279.942.485 | 16.755.390.450 |
| Phải thu tiền lãi | 13.628.967.121 | 10.219.552.584 |
| Đặt cọc | 2.690.450.000 | 2.705.450.000 |
| Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh | 9.768.975.543 | 1.192.421.677 |
| Các khoản phải thu khác | 1.792.752.974 | 1.052.377.731 |
| Dài hạn | 105.052.088.662 | 37.381.857.255 |
| Đặt cọc | 104.307.540.720 | 37.001.564.720 |
| Phải thu tiền lãi | 744.547.942 | 380.292.535 |
| Cho mượn | - | - |
| TỔNG CỘNG | 774.532.250.896 | 627.914.585.700 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (1.610.000.000) | (1.610.000.000) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 772.922.250.896 | 626.304.585.700 |
| <i>Trong đó</i> | | |
| <i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i> | 620.547.595.957 | 482.619.480.642 |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i> | 152.374.654.939 | 143.655.442.659 |
| <i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan</i> | - | 29.662.399 |

(*) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty và các công ty con thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

7. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Bất động sản dở dang | 2.763.048.996.177 | 2.582.731.275.190 |
| <i>Dự án River Panorama 1 (*)</i> | 890.506.160.616 | 829.783.521.737 |
| <i>Dự án River Panorama 2 (*)</i> | 884.944.986.474 | 823.933.700.447 |
| <i>Dự án Sky 89 (*)</i> | 736.134.855.886 | 678.505.750.462 |
| <i>Dự án Signial</i> | 251.462.993.201 | 250.508.302.544 |
| Hàng hóa bất động sản | 18.098.606.975 | 18.098.606.975 |
| Chi phí dịch vụ dở dang | 6.794.658.196 | 9.932.027.973 |
| Hàng hóa | 2.041.741.509 | 554.363.022 |
| TỔNG CỘNG | 2.789.984.002.857 | 2.611.316.273.160 |

(*) Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh (TM số IV.16).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Ngắn hạn | 453.674.795.606 | 455.121.070.636 |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 412.781.929.823 | 411.891.764.715 |
| Quà tặng khách hàng | 19.257.573.781 | 19.261.205.781 |
| Chi phí thuê vị trí quảng cáo | 8.041.081.599 | 10.444.485.456 |
| Chi phí nhà mẫu | 3.764.688.178 | 7.728.601.196 |
| Chi phí thuê văn phòng | 5.400.507.285 | 2.404.881.819 |
| Chi phí khác | 4.429.014.940 | 3.390.131.669 |
| Dài hạn | 10.283.946.446 | 11.905.281.944 |
| Chi phí thuê văn phòng | 6.217.364.547 | 7.588.843.335 |
| Chi phí phát triển thương hiệu | 1.706.431.211 | 2.128.855.577 |
| Công cụ dụng cụ | 720.779.722 | 516.219.330 |
| Chi phí khác | 1.639.370.966 | 1.671.363.702 |
| TỔNG CỘNG | <u>463.958.742.052</u> | <u>467.026.352.580</u> |

9. 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 31/12/2019 | 16.196.890.909 | 1.067.079.500 | 1.299.450.000 | 45.758.363.074 | 64.321.783.483 |
| Tăng trong kỳ | - | - | - | - | - |
| Tăng do mua công ty con | - | - | - | - | - |
| Thanh lý | - | - | - | - | - |
| Tại 31/3/2020 | <u>16.196.890.909</u> | <u>1.067.079.500</u> | <u>1.299.450.000</u> | <u>45.758.363.074</u> | <u>64.321.783.483</u> |
| Hao mòn lũy kế | | | | | |
| Tại 31/12/2019 | 5.700.042.122 | 839.115.368 | 1.048.450.008 | 1.132.767.305 | 8.720.374.803 |
| Trích khấu hao | 506.152.839 | 17.115.261 | 31.125.000 | 249.656.922 | 804.050.022 |
| Tăng do mua công ty con | - | - | - | - | - |
| Thanh lý | - | - | - | - | - |
| Tại 31/3/2020 | <u>6.206.194.961</u> | <u>856.230.629</u> | <u>1.079.575.008</u> | <u>1.382.424.227</u> | <u>9.524.424.825</u> |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại 31/12/2019 | <u>10.496.848.787</u> | <u>227.964.132</u> | <u>250.999.992</u> | <u>44.625.595.769</u> | <u>55.601.408.680</u> |
| Tại 31/3/2020 | <u>9.990.695.948</u> | <u>210.848.871</u> | <u>219.874.992</u> | <u>44.375.938.847</u> | <u>54.797.358.658</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | VND | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.1) | 60.354.491.261 | 57.388.677.241 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.2) | 307.638.500.000 | 247.638.500.000 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2) | 278.949.150.000 | 278.949.150.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>646.942.141.261</u> | <u>583.976.327.241</u> |

10.1 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 31 tháng 3 năm 2020 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
|------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | % sở hữu (%) | Giá trị đầu tư VND | Giá trị đầu tư VND |
| Hoàng Ân | } Tư vấn quản lý và đầu tư | 45,01 | 56.038.227.241 | 56.038.227.241 |
| AGI & DDC | | 30,01 | 1.131.558.770 | 450.150.000 |
| AGI & GLC | | 30,01 | 1.794.063.582 | 450.150.000 |
| AGI & HVC | | 30,01 | 1.390.641.668 | 450.150.000 |
| TỔNG CỘNG | | | <u>60.354.491.261</u> | <u>57.388.677.241</u> |

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 2019 | 3.150.850.000 |
| Tăng trong kỳ | - |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 | <u>3.150.850.000</u> |
| Phần lãi (lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết: | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 54.237.827.241 |
| Phần lãi từ công ty liên kết | <u>2.965.814.020</u> |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 | <u>57.203.641.261</u> |
| Giá trị còn lại | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 | <u>57.388.677.241</u> |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 | <u>60.354.491.261</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý I năm 2020

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

10.2 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 31 tháng 3 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 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Trường ("An Trường") | Tư vấn quản lý và đầu tư | - | 178.000.000.000 | 118.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | 19,5 | 390.000.000 | 390.000.000 |
| | | | 307.638.500.000 | 247.638.500.000 |

(*) Khoản đầu tư vào AGI & ACT và An Trường 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 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Phải trả nhà cung cấp | 493.569.143.122 | 461.794.471.729 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons | 488.308.390.923 | 452.792.640.623 |
| Nhà cung cấp khác | 5.260.752.199 | 9.001.831.106 |
| Phải trả bên liên quan | - | 4.281.103.804 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng | - | 4.281.103.804 |
| TỔNG CỘNG | 493.569.143.122 | 466.075.575.533 |

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|--------------------------|---------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 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 |
| Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án | 1.765.473.107.764 | 1.141.714.156.715 |
| TỔNG CỘNG | 1.895.473.107.764 | 1.271.714.156.715 |

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | VND | |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.779.603.836 | 30.104.964.036 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 733.970.025 | 1.395.487.020 |
| Thuế giá trị gia tăng | 3.150.907.363 | 103.720.863 |
| Các thuế khác | - | 1.264.289.570 |
| TỔNG CỘNG | 5.664.481.224 | 32.868.461.489 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | VND | |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Chi phí môi giới và tư vấn | 50.595.110.364 | 50.634.633.829 |
| Phải trả tiền chuyển nhượng dự án | 24.557.007.430 | 29.260.746.522 |
| Chi phí lãi vay | 43.131.348.561 | 39.396.805.651 |
| Chi phí phát triển dự án | 2.570.751.251 | 5.462.672.927 |
| Chi phí pháp lý | 2.840.000.000 | 2.940.000.000 |
| Chi phí lương thường cho nhân viên | - | 11.892.246.972 |
| Các khoản phải trả khác | <u>13.976.842.012</u> | <u>12.278.376.198</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>137.671.059.618</u> | <u>151.865.482.099</u> |
| <i>Trong đó</i> | | |
| <i>Ngắn hạn</i> | 110.529.954.790 | 127.407.836.301 |
| <i>Dài hạn</i> | 27.141.104.828 | 24.457.645.798 |

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | VND | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ | 330.407.991.187 | 751.554.708.938 |
| Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng | 26.669.564.525 | 11.334.574.518 |
| Nhận đặt cọc cho thuê văn phòng | 8.630.400.000 | - |
| Tiền mượn | - | 60.000.000.000 |
| Các khoản phải trả khác | <u>2.642.970.354</u> | <u>5.800.780.407</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>368.350.926.066</u> | <u>828.690.063.863</u> |
| <i>Trong đó</i> | | |
| <i>Phải trả bên khác</i> | 368.350.926.066 | 768.690.063.863 |
| <i>Phải trả bên liên quan</i> | - | 60.000.000.000 |

16. VAY

| | VND | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Ngắn hạn | 281.121.239.593 | 262.363.751.748 |
| Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VI) | 47.100.000.000 | 75.200.000.000 |
| Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1) | 55.341.739.585 | 8.364.551.748 |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.2) | 178.679.500.008 | 178.799.200.000 |
| Dài hạn | 867.121.130.972 | 808.088.662.042 |
| Vay dài hạn bên liên quan (TM số VI) | 291.079.500.000 | 285.692.100.000 |
| Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.2) | 477.756.612.032 | 522.396.562.042 |
| Trái phiếu phát hành (TM số 16.3) | <u>98.285.018.940</u> | <u>-</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>1.148.242.370.565</u> | <u>1.070.452.413.790</u> |

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

| | VND | |
|--|--|--|
| | Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019 |
| Ngày 1 tháng 1 | 1.070.452.413.790 | 362.519.157.397 |
| Vay trong kỳ | 171.287.642.383 | 27.779.693.998 |
| Trả nợ gốc vay | (98.959.650.002) | (3.979.700.000) |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 74.564.394 | - |
| (Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay | <u>5.387.400.000</u> | <u>151.200.000</u> |
| Ngày 31 tháng 3 | <u>1.148.242.370.565</u> | <u>386.470.351.395</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

16. VAY (tiếp theo)

16.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

| Ngân hàng | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 VND | Thời hạn trả gốc |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 6.313.955.118 | Ngày 30/9/2020 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 49.027.784.467 | Từ ngày 30/9/2020 đến ngày 3/12/2020 |
| TỔNG CỘNG | 55.341.739.585 | |

16.2 Vay dài hạn ngân hàng

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích phát triển dự án bất động sản, mua phương tiện vận tải và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

| Đối tượng | Ngày 31 tháng 3 năm 2020 VND | Thời hạn trả gốc |
|--|------------------------------------|--------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN11 (*) | 652.177.212.042 | Từ ngày 27/4/2020 đến ngày 4/8/2023 |
| Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam | 4.139.199.998 | Từ ngày 5/4/2020 đến ngày 5/3/2024 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 119.700.000 | Từ ngày 25/4/2020 đến ngày 27/6/2020 |
| TỔNG CỘNG | 656.436.112.040 | |
| Trong đó | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 178.679.500.008 | |
| Vay dài hạn | 477.756.612.032 | |

(*) Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền tài sản, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Cụm dự án Khu dân cư Phường Phú Thuận.

16.3 Trái phiếu phát hành

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

| Tổ chức thu xếp phát hành | Ngày 31 tháng 3 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 | 98.285.018.940 | Thỏa thuận | 2 năm |

17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dự 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 *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 kết thúc ngày 31 tháng 3 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") | 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) | - | - |
| Cổ tức của cổ đông không kiểm soát | - | - | - | (54.295.623.457) | (54.295.623.457) |
| Khác | - | - | 59.245.626 | 700.000 | 59.945.626 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | (10.844.868.547) | 2.235.422.948 | (8.609.445.599) |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 | 700.000.000.000 | 89.620.018.200 | 35.100.692.721 | (11.818.645.493) | 812.902.065.428 |
| Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020 | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 750.000.000.000 | 179.620.018.200 | 364.334.165.655 | 159.495.762.039 | 1.453.449.945.894 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | 735.130.857 | (40.145.746) | 694.985.111 |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 | 750.000.000.000 | 179.620.018.200 | 365.069.296.512 | 159.455.616.293 | 1.454.144.931.005 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

| | VND | |
|--|--|--|
| | <i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i> | <i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i> |
| 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 | - | 231.800.000.000 |
| Vốn góp cuối kỳ | <u>750.000.000.000</u> | <u>700.000.000.000</u> |

18.3 Cổ phiếu phổ thông

| | <i>Số lượng cổ phần</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i> |
| Cổ phần được phép phát hành | 75.000.000 | 75.000.000 |
| Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 75.000.000 | 75.000.000 |
| Cổ phần đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 75.000.000 | 75.000.000 |

18.4 Lãi trên cổ phiếu

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

| | <i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i> | <i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i> |
|---|--|--|
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 735.130.857 | (10.844.868.547) |
| Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ | 75.000.000 | 68.402.444 |
| Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ | 75.000.000 | 68.402.444 |
| Lãi trên cổ phiếu (VND) | | |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 10 | (159) |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 10 | (159) |

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I 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 THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Quý I | | Lũy kế từ đầu năm | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| | | | | |
| Doanh thu từ bán căn hộ | - | 4.259.709.406 | - | 4.259.709.406 |
| Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị | 40.914.994.460 | 12.073.041.230 | 40.914.994.460 | 12.073.041.230 |
| Doanh thu dịch vụ khác | 1.938.734.740 | 956.666.500 | 1.938.734.740 | 956.666.500 |
| TỔNG CỘNG | 42.853.729.200 | 17.289.417.136 | 42.853.729.200 | 17.289.417.136 |

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Quý I | | Lũy kế từ đầu năm | |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| | | | | |
| Giá vốn bán căn hộ | - | 2.327.968.547 | - | 2.327.968.547 |
| Giá vốn dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị | 18.598.088.580 | 6.684.441.742 | 18.598.088.580 | 6.684.441.742 |
| Giá vốn dịch vụ khác | 1.350.433.468 | 606.006.798 | 1.350.433.468 | 606.006.798 |
| TỔNG CỘNG | 19.948.522.048 | 9.618.417.087 | 19.948.522.048 | 9.618.417.087 |

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý I | | Lũy kế từ đầu năm | |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| | | | | |
| Lãi tiền gửi, cho vay | 5.170.126.312 | 13.527.834.864 | 5.170.126.312 | 13.527.834.864 |
| Khác | 38.821 | 870 | 38.821 | 870 |
| TỔNG CỘNG | 5.170.165.133 | 13.527.835.734 | 5.170.165.133 | 13.527.835.734 |

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý I | | Lũy kế từ đầu năm | |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| | | | | |
| Chi phí lãi vay | 3.397.337.351 | 4.730.278.941 | 3.397.337.351 | 4.730.278.941 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 5.387.216.062 | 151.195.489 | 5.387.216.062 | 151.195.489 |
| Chi phí khác | 316.277.327 | 478.577.777 | 316.277.327 | 478.577.777 |
| TỔNG CỘNG | 9.100.830.740 | 5.360.052.207 | 9.100.830.740 | 5.360.052.207 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

VND

| | Quý I | | Lũy kế từ đầu năm | |
|--------------|---------------|-------------|-------------------|-------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí khác | 2.479.800.536 | 408.038.033 | 2.479.800.536 | 408.038.033 |

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

| | Quý I | | Lũy kế từ đầu năm | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nhân viên | 6.483.963.581 | 11.392.751.012 | 6.483.963.581 | 11.392.751.012 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 241.815.654 | 174.683.408 | 241.815.654 | 174.683.408 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 539.976.432 | 446.982.132 | 539.976.432 | 446.982.132 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 10.117.587.646 | 10.283.903.871 | 10.117.587.646 | 10.283.903.871 |
| Chi phí khác | 716.320.714 | 1.729.110.479 | 716.320.714 | 1.729.110.479 |
| TỔNG CỘNG | 18.099.664.027 | 24.027.430.902 | 18.099.664.027 | 24.027.430.902 |

7. THU NHẬP KHÁC

VND

| | Quý I | | Lũy kế từ đầu năm | |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng | 2.032.126.885 | - | 2.032.126.885 | - |
| Thu nhập khác | 568.490.912 | 24.077.708 | 568.490.912 | 24.077.708 |
| TỔNG CỘNG | 2.600.617.797 | 24.077.708 | 2.600.617.797 | 24.077.708 |

8. CHI PHÍ KHÁC

VND

| | Quý I | | Lũy kế từ đầu năm | |
|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| Các khoản phạt | 160.881.901 | 5.488.015 | 160.881.901 | 5.488.015 |
| Lỗ từ thanh lý TSCĐ | - | 560.961.916 | - | 560.961.916 |
| Chi phí khác | 959.588.743 | 378.635.719 | 959.588.743 | 378.635.719 |
| TỔNG CỘNG | 1.120.470.644 | 945.085.650 | 1.120.470.644 | 945.085.650 |

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

9.1 Chi phí thuế TNDN

| | Năm nay | VND Năm trước |
|---|----------------------|----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 1.779.603.836 | - |
| Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại | 366.449.208 | (908.247.702) |
| TỔNG CỘNG | 2.146.053.044 | (908.247.702) |

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 | 2.841.038.155 | (9.517.693.301) |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty | 568.207.631 | (1.903.538.660) |
| <i>Các điều chỉnh</i> | | |
| Chi phí không được trừ | 796.376 | 1.089.399.589 |
| Lỗ thuế trong năm chưa được ghi nhận thuế hoãn lại | 2.170.211.841 | - |
| (Lãi) lỗ từ công ty liên kết | (593.162.804) | - |
| Điều chỉnh hợp nhất | - | (94.108.631) |
| Chi phí thuế TNDN | 2.146.053.044 | (908.247.702) |

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 và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

9.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn 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> | | VND |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i> | <i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i> | <i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i> | |
| Chi phí bán hàng chưa được tính vào chi phí tính thuế | 14.396.627.967 | 13.958.870.717 | 437.757.250 | | - |
| Lợi nhuận chưa thực hiện | 8.093.232.799 | 8.092.068.509 | 1.164.290 | | 908.247.702 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 22.489.860.766 | 22.050.939.226 | | | |
| Chênh lệch đánh giá lại hàng tồn kho và vốn hóa chi phí lãi vay | (102.822.075.238) | (102.016.704.490) | (805.370.748) | | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại | (102.822.075.238) | (102.016.704.490) | (366.449.208) | | 908.247.702 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý I năm 2020

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn 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 ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020 | Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019 |
| Hoosiers | Cổ đồng | Lãi vay | 4.026.853.742 | 3.612.023.013 |
| AGI & ACT | Bên liên quan | Cho vay | 43.000.000 | 2.900.000.000 |
| | | Lãi cho vay | 162.455.012 | - |
| Creed | Cổ đồng | Phí dịch vụ | 1.085.962.555 | - |
| Hoàng Ân | Công ty liên kết | Cho vay | - | 72.000.000.000 |
| | | Góp vốn | - | 1.999.600.000 |
| | | Lãi cho vay | - | 2.188.273.973 |
| Kiến Văn | Bên liên quan | Lãi cho vay | 988.384.657 | 748.467.945 |
| | | Cho vay | - | 61.520.000.000 |
| 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 | - | 790.203.287 |
| 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 | 6.004.118.479 | - |
| | | Cho vay | 1.200.000.000 | - |
| Nam Hưng | Đồng thành viên chủ chốt | Phí môi giới | - | 11.891.296.623 |
| Gia Khánh | Công ty liên kết | Cho vay | 6.600.000.000 | - |
| | | Thu gốc cho vay | 22.800.000.000 | - |
| | | Lãi cho vay | 637.643.835 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") | Bên liên quan | Vay | 10.600.000.000 | - |
| | | Trả nợ vay | 38.700.000.000 | - |
| | | Chi phí lãi vay | 1.757.232.877 | - |
| | | Thu nhập bán hàng hóa | 473.577.987 | - |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") | Bên liên quan | Vay | 14.000.000.000 | - |
| | | Trả gốc vay | 14.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng") | Bên liên quan | Cho vay | - | 30.000.000.000 |
| | | Lãi vay | - | 346.635.617 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý I 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:

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | | Ngày 31 tháng 3 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 | 11.016.000.000 | 10.973.000.000 |
| Gia Linh | Bên liên quan | Cho vay | 2.860.000.000 | 2.860.000.000 |
| An Tường | Bên liên quan | Cho vay | 1.200.000.000 | - |
| 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 |
| Gia Khánh | Công ty liên kết | Cho vay | - | 16.200.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | 112.669.000.000 | 367.744.500.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | | | | |
| AGI & ACT | Bên liên quan | Tạm ứng | 130.000.000.000 | 130.000.000.000 |
| | | Lãi cho vay | 614.447.834 | 451.992.822 |
| An Tường | Bên liên quan | Chi hộ | 13.069.238.479 | 7.065.120.000 |
| | | Lãi cho vay | 18.986.302 | 17.753.425 |
| Kiến Văn | Bên liên quan | Lãi cho vay | 5.424.235.616 | 4.435.850.959 |
| | | Cho mượn | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Tấn Lộc | Bên liên quan | Lãi cho vay | 107.178.081 | 789.041.096 |
| Gia Khánh | Công ty liên kết | Lãi cho vay | 269.958.904 | 269.958.904 |
| Gia Linh | Bên liên quan | Lãi cho vay | 241.682.191 | 170.378.081 |
| Đặng Dương | Bên liên quan | Lãi cho vay | 100.923.890 | 100.923.890 |
| Các bên liên quan khác | Bên liên quan | Tạm ứng, lãi cho vay | 2.518.003.642 | 344.423.482 |
| TỔNG CỘNG | | | 152.374.654.939 | 143.655.442.659 |
| Phải thu dài hạn khác | | | | |
| Nam Hưng | Đồng thành viên chủ chốt | Lãi cho vay | - | 29.662.399 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | | | | |
| Nam Hưng | Đồng thành viên chủ chốt | Dịch vụ môi giới và tư vấn | - | 4.281.103.804 |
| Chi phí phải trả | | | | |
| Phước Lộc | Bên liên quan | Lãi vay | 1.639.260.273 | 507.260.273 |
| Gia Khánh | Công ty liên kết | Lãi vay | 72.493.153 | 50.054.796 |
| Creed | Cổ đông | Dịch vụ tư vấn | 2.824.910.779 | 2.824.910.779 |
| Hoosiers | Cổ đông | Lãi vay | 28.484.499.540 | 24.457.645.798 |
| TỔNG CỘNG | | | 33.021.163.745 | 27.839.871.646 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý I 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 31 tháng 3 năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i> |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Phải trả ngắn hạn khác | | | | |
| An Tường | Bên liên quan | Nhận tiền mượn | - | 60.000.000.000 |
| Vay ngắn hạn | | | | |
| Phước Lộc | Bên liên quan | Vay | 45.600.000.000 | 73.700.000.000 |
| Gia Khánh | Công ty liên kết | Vay | 1.500.000.000 | 1.500.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | 47.100.000.000 | 75.200.000.000 |

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 31 tháng 3 năm 2020</i> | <i>Thời hạn trả gốc</i> |
|------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Phước Lộc | 45.600.000.000 | Từ ngày 3/12/2020 đến ngày 31/12/2020 |
| Gia Khánh | 1.500.000.000 | Ngày 12/6/2020 |
| TỔNG CỘNG | 47.100.000.000 | |

| <i>Vay dài hạn</i> | <i>Cổ đông</i> | <i>Vay</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i> |
|--------------------|----------------|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Hoosiers | | | 291.079.500.000 | 285.692.100.000 |

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 31 tháng 3 năm 2020</i> | <i>Thời hạn trả gốc</i> | <i>Tài sản thế chấp</i> |
|--------------------|---------------------------------|-------------------------|--|
| Hoosiers - Khoản 1 | 182.220.500.000 | Ngày 5/6/2022 | 22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty |
| Hoosiers - Khoản 2 | 108.859.000.000 | Ngày 5/6/2022 | |
| TỔNG CỘNG | 291.079.500.000 | | |

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:

| | <i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i> | <i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i> |
|--------------------------------|--|--|
| Thù lao Hội đồng Quản trị | 333.333.336 | - |
| Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc | 1.157.280.000 | 1.041.614.806 |
| TỔNG CỘNG | 1.490.613.336 | 1.041.614.806 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2020

VII. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

Tập đoàn 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 31 tháng 3 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| Đến 1 năm | 2.175.897.876 | 2.048.589.490 |
| Trên 1 - 5 năm | 5.450.516.813 | 6.018.312.536 |
| Trên 5 năm | 10.512.727 | - |
| TỔNG CỘNG | <u>7.636.927.416</u> | <u>8.066.902.026</u> |

VIII. SỰ KIẾN 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 Tập đoàn.



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 17 tháng 4 năm 2020



Nguyễn Thành Châu
Kế Toán Trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám Đốc

