

# ANGIA

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV 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	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	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 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 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 kèm theo.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong 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 Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để ngày 19 tháng 1 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng 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 1 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

	<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.278.104.008.385</b>	<b>1.096.164.366.716</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>IV. 1</b>	<b>8.061.230.888</b>	<b>27.737.261.484</b>
1.	Tiền	111		8.061.230.888	27.737.261.484
<b>II.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>97.270.406.552</b>	<b>138.617.539.043</b>
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	97.270.406.552	138.617.539.043
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.142.259.680.707</b>	<b>903.735.281.472</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	45.645.172.884	116.976.048.338
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 4	6.824.797.680	16.421.254.634
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 5	710.183.201.300	520.669.032.877
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 6	385.906.508.843	251.278.945.623
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 6	(6.300.000.000)	(1.610.000.000)
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>IV. 7</b>	<b>19.255.507.021</b>	<b>12.239.667.592</b>
1.	Hàng tồn kho	141		19.255.507.021	12.239.667.592
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.257.183.217</b>	<b>13.834.617.125</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	11.257.183.217	13.834.617.125
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.422.351.558.158</b>	<b>808.390.059.260</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>856.990.423.622</b>	<b>199.573.751.181</b>
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	682.740.423.622	25.323.751.181
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>37.037.420.274</b>	<b>10.966.479.588</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 9	35.816.401.699	10.724.812.919
	Nguyên giá	222		42.272.497.682	17.263.970.409
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.456.095.983)	(6.539.157.490)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 9	1.221.018.575	241.666.669
	Nguyên giá	228		2.327.940.000	1.183.950.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.106.921.425)	(942.283.331)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>IV. 9</b>	<b>52.999.982.974</b>	<b>54.120.321.547</b>
	Nguyên giá	231		55.450.960.325	55.450.960.325
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.450.977.351)	(1.330.638.778)
<b>V.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>456.558.115.570</b>	<b>531.982.850.000</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251	IV. 10	23.168.750.000	22.244.350.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 10	1.350.450.000	3.150.850.000
3.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 10	179.029.000.000	247.638.500.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	IV. 10	(5.739.234.430)	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 2.2	258.749.150.000	258.949.150.000
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>18.765.615.718</b>	<b>11.746.656.944</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 8	18.765.615.718	11.746.656.944
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.700.455.566.543</b>	<b>1.904.554.425.976</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
Ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.556.996.125.538</b>	<b>786.858.983.098</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>382.607.148.725</b>	<b>667.032.825.407</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 11	59.593.028.035	94.052.773.316
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV. 12	-	130.000.000.000
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 13	9.160.984.395	27.759.279.580
4.	Phải trả người lao động	314		680.000.000	-
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 14	80.244.480.707	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	47.842.391.937	61.031.339.881
8.	Vay ngắn hạn	320	IV. 16	185.086.263.651	271.504.355.183
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.174.388.976.813</b>	<b>119.826.157.691</b>
1.	Phải trả dài hạn khác	337		579.020.321	545.309.885
2.	Vay dài hạn	338	IV. 16	1.167.997.812.044	110.263.550.000
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 17	5.812.144.448	9.017.297.806
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.143.459.441.005</b>	<b>1.117.695.442.878</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>IV. 18</b>	<b>1.143.459.441.005</b>	<b>1.117.695.442.878</b>
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		(1.300.000.000)	-
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		140.214.252.805	188.075.424.878
	<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>27.063.998.127</i>	<i>164.892.751.514</i>
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.700.455.566.543</b>	<b>1.504.504.554.425.976</b>



Nguyễn Thị Mỹ Nhung  
Người lập

Ngày 19 tháng 1 năm 2021



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  
Quý IV năm 2020

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		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	50.527.251.520	135.742.879.082	127.884.607.649	399.523.068.129
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(37.695.456.821)	(35.845.488.566)	(81.760.619.659)	(133.172.464.342)
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.831.794.699	99.897.390.516	46.123.987.990	266.350.603.787
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	45.840.921.742	77.457.447	125.311.936.954	104.430.296.934
5. Chi phí tài chính	22	V. 4	(30.400.881.185)	(5.602.862.386)	(79.724.297.602)	(40.930.200.538)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(27.651.344.466)	(5.825.171.444)	(71.491.853.691)	(39.746.152.429)
6. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(192.595.318)	(384.457.726)	(696.550.055)	(2.153.262.180)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(24.194.353.971)	(32.137.915.783)	(84.895.355.575)	(127.425.348.157)
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.884.885.967	61.849.612.068	6.119.721.712	200.272.089.846
9. Thu nhập khác	31	V. 7	7.153.937.736	4	44.667.697.800	24.139.444
10. Chi phí khác	32	V. 8	(337.473.258)	(3.592.328.782)	(16.927.396.620)	(5.034.850.830)
11. Lợi nhuận (lỗ) khác	40		6.816.464.478	(3.592.328.778)	27.740.301.180	(5.010.711.386)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.701.350.445	58.257.283.290	33.860.022.892	195.261.378.460
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	(1.690.942.001)	(13.919.162.627)	(6.796.024.765)	(30.368.626.946)
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.010.408.444	44.338.120.663	27.063.998.127	164.892.751.514



*(Handwritten signature)*

Nguyễn Thị Mỹ Nhung  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 19 tháng 1 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		33.860.022.892	195.261.378.460
Khấu hao và hao mòn	2		4.368.979.433	2.807.044.455
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	3		7.224.081.072	(2.554.919.092)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(147.158.146)	(59.780.981)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(153.387.691.606)	(103.809.554.037)
Chi phí đi vay	6		72.438.341.786	39.746.152.429
<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>(35.643.424.569)</b>	<b>131.390.321.234</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		4.890.058.778	22.459.602.870
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(7.015.839.429)	67.859.203.579
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(235.050.617.421)	(161.258.398.045)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		(4.441.524.866)	686.046.512
(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	40.000.000.000
Tiền lãi vay đã trả	14		(18.756.934.999)	(23.568.999.800)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	IV.13	(25.264.291.658)	(11.192.058.221)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(321.282.574.164)</b>	<b>66.375.718.129</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(31.515.390.000)	(7.523.253.723)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		1.167.454.545	272.727.273
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(962.268.128.810)	(1.104.711.977.596)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		754.301.092.878	952.731.101.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(719.630.958.356)	(375.195.992.466)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		257.437.260.000	135.934.700.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		30.088.281.840	94.492.907.168
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(670.420.387.903)</b>	<b>(303.999.788.344)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	176.400.000.000
Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(1.300.000.000)	-
Tiền thu từ đi vay	33		1.272.418.311.139	629.579.295.679
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(299.091.337.814)	(610.270.747.893)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>972.026.973.325</b>	<b>195.708.547.786</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(19.675.988.742)</b>	<b>(41.915.522.429)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>27.737.261.484</b>	<b>69.652.802.932</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>(41.854)</b>	<b>(19.019)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>8.061.230.888</b>	<b>27.737.261.484</b>



Nguyễn Thị Mỹ Nhung  
Người lập

Ngày 19 tháng 1 năm 2021



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV 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 31 tháng 12 năm 2020 là 197 (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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)  
Quý IV 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 (tiếp theo)  
 Quý IV 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 (tiếp theo)  
 Quý IV 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

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 dư 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 (tiếp theo)  
Quý IV 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 (tiếp theo)  
Quý IV 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 (tiếp theo)  
 Quý IV 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	134.238.604	98.885.409
Tiền gửi ngân hàng	7.926.992.284	27.638.376.075
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.061.230.888</b>	<b>27.737.261.484</b>

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	97.270.406.552	138.617.539.043
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2)	258.749.150.000	258.949.150.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>356.019.556.552</b>	<b>397.566.689.043</b>

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 31 tháng 12 năm 2020	
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	6.899.980	68.999.800.000
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")	3.583.474	35.834.740.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.874.915</b>	<b>258.749.150.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý IV 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	44.842.795.544	116.976.048.338
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	22.012.048.279	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	5.830.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	227.982.171	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	15.151.518.480	15.821.600.950
Khách hàng khác	1.621.246.614	481.526.912
Phải thu từ bên liên quan	802.377.340	-
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("An Gia Phú Thịnh")	802.377.340	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.645.172.884</b>	<b>116.976.048.338</b>

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước nhà cung cấp	6.824.797.680	16.421.254.634
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	4.920.202.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	-	11.283.911.170
Các nhà cung cấp khác	1.904.595.680	137.343.464
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.824.797.680</b>	<b>16.421.254.634</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>710.183.201.300</b>	<b>520.669.032.877</b>
Cho vay bên liên quan	354.294.000.000	411.444.500.000
Cho vay bên khác	355.889.201.300	109.224.532.877
<b>Dài hạn</b>	<b>174.250.000.000</b>	<b>174.250.000.000</b>
Cho vay bên liên quan	<u>174.250.000.000</u>	<u>174.250.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>884.433.201.300</u></b>	<b><u>694.919.032.877</u></b>

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% ~ 7,5% chủ yếu phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
<b>Ngắn hạn</b>	<b>710.183.201.300</b>	
Cho vay bên liên quan	354.294.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vương ("Hưng Vương")	126.490.000.000	Từ ngày 11/10/2021 đến ngày 17/12/2021
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	116.280.000.000	Từ ngày 25/10/2021 đến ngày 17/12/2021
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	98.120.000.000	Từ ngày 25/10/2021 đến ngày 23/12/2021
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	12.884.000.000	Ngày 14/3/2021
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam ("Hoosiers Living")	450.000.000	Ngày 11/11/2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")	70.000.000	Ngày 10/5/2021
Cho vay bên khác	355.889.201.300	
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	139.330.000.000	Từ ngày 23/6/2021 đến ngày 2/12/2021
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách	108.224.725.000	Từ ngày 23/12/2021 đến ngày 29/12/2021
Thiên Ân	74.713.470.000	Từ ngày 14/5/2021 đến ngày 18/9/2021
Địa chỉ Việt	30.122.640.000	Từ ngày 19/11/2021 đến ngày 31/12/2021
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	3.210.000.000	Ngày 10/12/2021
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Long	288.366.300	Ngày 14/5/2021
<b>Dài hạn - Bên liên quan</b>	<b>174.250.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	<u>174.250.000.000</u>	Ngày 16/6/2022
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>884.433.201.300</u></b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>385.906.508.843</b>	<b>251.278.945.623</b>
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	186.591.780.822	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>	56.591.780.822	96.975.342.466
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	84.000.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	43.767.400.000	-
Phải thu tiền lãi	60.118.107.820	11.594.008.593
Chi hộ, cho mượn	1.527.631.887	9.156.820.000
Đặt cọc	2.345.300.000	2.345.450.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	3.741.692.914	800.121.677
Các khoản phải thu khác	3.814.595.400	407.202.887
<b>Dài hạn</b>	<b>682.740.423.622</b>	<b>25.323.751.181</b>
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	650.000.000.000	-
Đặt cọc	32.740.423.622	2.113.684.720
Phải thu tiền lãi	-	23.210.066.461
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.068.646.932.465</b>	<b>276.602.696.804</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.300.000.000)	(1.610.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.062.346.932.465</b>	<b>274.992.696.804</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	352.392.028.125	106.491.610.972
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i>	189.954.904.340	145.291.019.371
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan</i>	520.000.000.000	23.210.066.461

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dịch vụ dở dang	16.617.390.878	9.932.027.973
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	1.813.061.597	1.813.061.597
Hàng hóa	825.054.546	494.578.022
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.255.507.021</b>	<b>12.239.667.592</b>

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.257.183.217</b>	<b>13.834.617.125</b>
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	5.429.666.665	10.444.485.456
Chi phí thi công nhà sự kiện	1.237.500.000	-
Chi phí khác	4.590.016.552	3.390.131.669
<b>Dài hạn</b>	<b>18.765.615.718</b>	<b>11.746.656.944</b>
Chi phí thuê văn phòng	7.680.273.266	7.588.843.335
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	6.894.000.000	-
Chi phí cải tạo văn phòng	1.745.776.910	-
Chi phí phát triển thương hiệu	915.033.119	1.970.230.577
Công cụ dụng cụ	967.841.841	516.219.330
Chi phí khác	562.690.582	1.671.363.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.022.798.935</b>	<b>25.581.274.069</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

**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
<b>Nguyên giá</b>					
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	30.371.400.000	-	1.143.990.000	-	31.515.390.000
Thanh lý	(5.362.872.727)	-	-	-	(5.362.872.727)
Tại 31/12/2020	41.205.418.182	1.067.079.500	2.327.940.000	55.450.960.325	100.051.398.007
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
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	(3.015.541.722)	(68.461.044)	(164.638.094)	(1.120.338.573)	(4.368.979.433)
Thanh lý	3.167.064.273	-	-	-	3.167.064.273
Tại 31/12/2020	(5.548.519.571)	(907.576.412)	(1.106.921.425)	(2.450.977.351)	(10.013.994.759)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại 31/12/2019	10.496.848.787	227.964.132	241.666.669	54.120.321.547	65.086.801.135
Tại 31/12/2020	35.656.898.611	159.503.088	1.221.018.575	52.999.982.974	90.037.403.248

**10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (TM số 10.1)	23.168.750.000	22.244.350.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.2)	1.350.450.000	3.150.850.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.3)	179.029.000.000	247.638.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	258.749.150.000	258.949.150.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>462.297.350.000</b>	<b>531.982.850.000</b>
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	(5.739.234.430)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>456.558.115.570</b>	<b>531.982.850.000</b>

**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	Số cuối năm		Số đầu năm
		% 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
	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,01	1.000.200.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,00	1.000.200.000	-
AGI & HSR (*)	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	751.350.000	751.350.000
Địa chỉ Việt	Kinh doanh cho thuê văn phòng	-	-	19.996.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>23.168.750.000</b>	<b>22.244.350.000</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 52.635 và 22.500 cổ phần của AGI & HSR thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 và khoản vay dài hạn với Hoosiers (TM số IV.16).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV 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	Số cuối năm		Số đầu năm
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
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
Gia Khánh		-	-	900.200.000
Hoàng Ân		-	-	900.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.350.450.000</b>	<b>3.150.850.000</b>

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	Số cuối năm		Số đầu năm
		% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
An Tường	Tư vấn quản lý và đầu tư	- (*)	178.000.000.000	118.000.000.000
		19,5	390.000.000	390.000.000
AGI & ACT	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	-	129.248.500.000
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	639.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>179.029.000.000</b>	<b>247.638.500.000</b>

(\*) Khoản đầu tư vào An Tường được thực hiện bằng hình thức CPUĐHL. Các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL này tương đương các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL được trình bày tại TM số 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả nhà cung cấp</b>	<b>59.584.748.940</b>	<b>89.771.669.512</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	55.000.000.000	86.000.000.000
Nhà cung cấp khác	4.584.748.940	3.771.669.512
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>8.279.095</b>	<b>4.281.103.804</b>
An Gia Phú Thuận	8.279.095	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng ("Nam Hưng")	-	4.281.103.804
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.593.028.035</b>	<b>94.052.773.316</b>

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Covestcons - mua căn hộ dự án	-	130.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.368.626.946	6.796.024.765	(25.264.291.658)	6.900.360.053
Thuế thu nhập cá nhân	1.299.987.020	8.167.977.133	(8.422.598.471)	1.045.365.682
Thuế giá trị gia tăng	103.720.863	4.614.023.461	(4.318.644.173)	399.100.151
Các thuế khác	986.944.751	1.894.220.455	(2.065.006.697)	816.158.509
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.759.279.580</b>	<b>21.472.245.814</b>	<b>(40.070.540.999)</b>	<b>9.160.984.395</b>

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	16.307.304.737	29.260.746.522
Chi phí lãi vay	41.321.143.856	23.277.962.266
Chi phí thưởng cho nhân viên	5.808.736.815	11.892.246.972
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí môi giới và tư vấn	1.510.300.915	2.876.565.986
Các khoản phải trả khác	12.456.994.384	11.889.828.428
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.244.480.707</b>	<b>82.037.350.174</b>

**15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	37.406.373.465	-
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	10.390.000.000	-
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	16.018.472	1.001.339.881
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.842.391.937</b>	<b>61.031.339.881</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	46.018.472	1.031.339.881
<i>Phải trả bên liên quan</i>	47.796.373.465	60.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

16. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>185.086.263.651</b>	<b>271.504.355.183</b>
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VI)	74.523.483.368	261.940.603.435
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1)	80.224.061.363	8.364.551.748
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 16.2)	25.000.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.3)	5.338.718.920	1.199.200.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.167.997.812.044</b>	<b>110.263.550.000</b>
Vay dài hạn bên liên quan (TM số VI)	276.697.000.000	106.844.200.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.3)	113.164.414.857	3.419.350.000
Trái phiếu phát hành (TM số 16.4)	778.136.397.187	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.353.084.075.695</u></b>	<b><u>381.767.905.183</u></b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	381.767.905.183	362.519.157.397
Vay trong kỳ	1.327.908.220.231	1.360.950.013.465
Trả nợ gốc vay	(357.391.337.814)	(1.341.641.465.679)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	946.488.095	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(147.200.000)	(59.800.000)
Số cuối năm	<u>1.353.084.075.695</u>	<u>381.767.905.183</u>

16.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Khoản vay 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	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
	VND	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*)	30.258.049.524	Từ ngày 28/1/2021 đến ngày 29/4/2021
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	<u>49.966.011.839</u>	Từ ngày 28/1/2021 đến ngày 23/9/2021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>80.224.061.363</u></b>	

(\*) Khoản vay được đảm bảo bằng các quyền tài sản phát sinh từ 52.635 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty.

16.2 Vay ngắn hạn bên khác

Chi tiết khoản vay ngắn hạn bên khác để tài trợ vốn lưu động như sau:

Đối tượng	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
	VND	
Nhà An Gia	<u>25.000.000.000</u>	Ngày 10/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2020

16. VAY (tiếp theo)

16.3 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt	7.300.000.000	Từ ngày 9/1/2021 đến ngày 30/12/2025
Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam	3.419.349.992	Từ ngày 5/1/2021 đến ngày 19/12/2024
Ngân hàng Shinhan Việt Nam	7.783.783.785	Từ ngày 25/1/2021 đến ngày 18/8/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.503.133.777</b>	
<i>Trong đó</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả	5.338.718.920	
Vay dài hạn	113.164.414.857	

16.4 Trái phiếu phát hành

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm 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	178.280.553.030	Thỏa thuận	2 năm
Ngân hàng TMCP Tiên Phong Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2020	599.855.844.157	Thỏa thuận	35 tháng
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>778.136.397.187</b>		

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 (tiếp theo)  
Quý IV 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	VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>					
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	-	-	-	164.892.751.514	164.892.751.514
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>750.000.000.000</u>	<u>179.620.018.200</u>	<u>-</u>	<u>188.075.424.678</u>	<u>1.117.695.442.878</u>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	750.000.000.000	179.620.018.200	-	188.075.424.678	1.117.695.442.878
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	74.925.170.000	-	-	(74.925.170.000)	-
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành theo Chương trình ESOP	-	-	(1.300.000.000)	-	(1.300.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	27.063.998.127	27.063.998.127
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>824.925.170.000</u>	<u>179.620.018.200</u>	<u>(1.300.000.000)</u>	<u>140.214.252.805</u>	<u>1.143.459.441.005</u>

(i) Vào ngày 28 tháng 9 năm 2020, Công ty đã phát hành 7.492.517 cổ phần thưởng theo tỷ lệ 10% (10:1) để trả cổ tức bằng cổ phiếu 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, SKHBT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNEKDN 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 (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2020

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
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
Cổ tức bằng cổ phiếu	74.925.170.000	-
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>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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>	(99.417)	-
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	82.393.100	75.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV 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

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán căn hộ	-	20.577.154.799	-	99.876.633.057
Doanh thu dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	47.269.121.207	114.206.986.960	121.064.977.693	296.659.215.840
Doanh thu dịch vụ khác	3.258.130.313	958.737.323	6.819.629.956	2.987.219.232
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.527.251.520</b>	<b>135.742.879.082</b>	<b>127.884.607.649</b>	<b>399.523.068.129</b>

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	-	17.203.886.895	-	77.219.561.332
Giá vốn dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	36.963.048.813	17.699.332.400	78.802.280.722	53.001.177.517
Giá vốn dịch vụ khác	732.408.008	942.269.271	2.958.338.937	2.951.725.493
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.695.456.821</b>	<b>35.845.488.566</b>	<b>81.760.619.659</b>	<b>133.172.464.342</b>

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	28.343.500.000	-	69.731.500.000	-
Lãi tiền gửi, cho vay	6.958.884.706	302.676.466	36.384.824.604	50.291.641.492
Lãi hợp đồng BCC	10.391.378.890	-	19.017.490.002	-
Cổ tức	-	-	-	54.078.874.461
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	147.158.146	(225.219.019)	178.122.348	59.780.981
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.840.921.742</b>	<b>77.457.447</b>	<b>125.311.936.954</b>	<b>104.430.296.934</b>

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	27.651.344.466	5.825.171.444	71.491.853.691	39.746.152.429
Dự phòng các khoản đầu tư	1.111.880.705	-	5.739.234.430	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	(206.998.206)	(358.809.058)	-	136.000.000
Chi phí khác	1.844.654.220	136.500.000	2.493.209.481	1.048.048.109
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.400.881.185</b>	<b>5.602.862.386</b>	<b>79.724.297.602</b>	<b>40.930.200.538</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới	-	189.926.645	-	872.455.328
Chi phí khác	192.595.318	194.531.081	696.550.055	1.280.806.852
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>192.595.318</b>	<b>384.457.726</b>	<b>696.550.055</b>	<b>2.153.262.180</b>

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	3.256.037.019	15.598.028.283	26.697.260.690	50.443.069.509
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.277.907.688	15.187.384.719	45.970.702.036	71.057.048.733
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.300.847.175	487.097.034	3.126.336.090	1.918.550.777
Chi phí đồ dùng văn phòng	267.251.991	250.991.402	1.013.973.572	862.463.451
Dự phòng phải thu khó đòi	4.000.000.000	-	4.690.000.000	-
Chi phí khác	1.092.310.098	614.414.345	3.397.083.187	3.144.215.687
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.194.353.971</b>	<b>32.137.915.783</b>	<b>84.895.355.575</b>	<b>127.425.348.157</b>

7. THU NHẬP KHÁC

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	7.152.000.000	-	44.152.000.000	-
Thu nhập khác	1.937.736	4	515.697.800	24.139.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.153.937.736</b>	<b>4</b>	<b>44.667.697.800</b>	<b>24.139.444</b>

8. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí bị phạt và bồi thường	-	3.588.928.767	15.808.314.000	4.091.852.761
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	(1.163.187)	-	119.263.000	560.961.916
Chi phí khác	338.636.445	3.400.015	999.819.620	382.036.153
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>337.473.258</b>	<b>3.592.328.782</b>	<b>16.927.396.620</b>	<b>5.034.850.830</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV 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	6.900.360.053	30.368.626.946
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	<u>(104.335.288)</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.796.024.765</u></b>	<b><u>30.368.626.946</u></b>

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	33.860.022.892	195.261.378.460
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	6.772.004.578	39.052.275.692
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	3.085.652.641	2.132.126.146
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	<u>(104.335.288)</u>	<u>-</u>
Điều chỉnh giảm số thuế phải nộp theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/9/2020	<u>(2.957.297.166)</u>	<u>-</u>
Cổ tức miễn thuế	<u>-</u>	<u>(10.815.774.892)</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>6.796.024.765</u></b>	<b><u>30.368.626.946</u></b>

**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 (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

**VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Nhận tiền ký quỹ thực hiện dịch vụ	12.000.000.000	-
		Hoàn tiền ký quỹ	1.610.000.000	-
		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	-
		Cho vay	-	20.300.000.000
		Nhận cổ tức	-	54.078.874.461
		Vay	-	120.000.000.000
Hoosiers	Cổ đông	Trả gốc vay	-	120.000.000.000
		Lãi vay	5.345.605.878	8.280.715.066
AGI & ACT	Bên liên quan	Trả gốc vay	-	186.056.000.000
		Lãi cho vay	1.911.000.000	10.660.000.000
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi cho vay	684.195.613	-
		Cho vay	1.911.000.000	10.660.000.000
		Trả gốc vay	205.400.000.000	216.815.645.679
		Vay	46.382.879.933	334.939.291.717
Creed	Cổ đông	Lãi vay	14.652.207.908	20.173.788.794
		Doanh thu môi giới và tư vấn	7.858.311.009	40.834.242.556
		Phí dịch vụ	2.138.066.857	3.590.132.141
Hoàng Ân	Công ty con	Phí dịch vụ	2.138.066.857	3.590.132.141
		Cho vay	-	485.540.200.000
		Mua CPUĐHL	-	62.099.800.000
		Thu tiền cho vay	-	444.640.000.000
		Góp vốn	-	900.200.000
Kiến Văn	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	9.847.881.095
		Cho vay	-	9.847.881.095
		Phạt vi phạm hợp đồng	37.000.000.000	-
		Thu gốc cho vay	97.540.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Bên liên quan	Lãi cho vay	8.762.340.822	4.435.850.959
		Cho vay	-	97.540.000.000
		Cho vay	166.280.000.000	52.000.000.000
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	50.000.000.000	102.532.589.000
		Cho vay	1.752.723.286	463.383.207
		Lãi cho vay	1.752.723.286	463.383.207
An Tường	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	240.000.000.000	-
		Cho vay	-	240.000.000.000
		Lãi cho vay	681.863.015	-
		Mua CPUĐHL	60.000.000.000	118.000.000.000
		Trả tiền mượn	60.000.000.000	-
		Chi hộ	6.429.591.877	-
		Hoàn trả tiền chi hộ	13.164.711.877	-
Cho vay	29.824.753.151	180.000.000.000		
Thu gốc cho vay	29.824.753.151	180.000.000.000		
Mượn tiền	-	60.000.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

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

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

			VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
Địa chỉ Việt	Công ty con	Cho vay	14.590.000.000	23.400.000.000		
		Thu gốc cho vay	37.990.000.000	-		
		Vay	-	7.914.520.000		
		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	10.533.797.045	9.851.124.978		
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Sơn Lâm	Công ty con	Góp vốn	12.299.000.000	-		
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Phí môi giới	-	20.094.000.813		
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	6.600.000.000	168.815.800.000		
		Thu gốc cho vay	22.800.000.000	152.615.800.000		
		Mua CPUĐHL	-	69.099.800.000		
		Lãi cho vay	637.643.835	3.062.457.123		
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		
		Cho vay	122.720.000.000	2.860.000.000		
		Thu gốc cho vay	27.460.000.000	148.029.450.000		
		Lãi cho vay	777.858.414	6.015.937.260		
Phước Lộc	Công ty con	Góp vốn BCC	400.000.000.000	-		
		Lãi hợp đồng BCC	16.013.490.002	-		
		Vay	194.300.000.000	73.700.000.000		
		Trả nợ vay	52.700.000.000	-		
		Cho vay	15.728.000.000	12.739.793.404		
		Thu gốc cho vay	15.728.000.000	12.739.793.404		
		Chi phí lãi vay	5.669.863.015	-		
		Thu nhập bán hàng hóa	473.577.987	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Bên liên quan	Góp vốn BCC	120.000.000.000	-		
		Lãi hợp đồng BCC	220.000.000	-		
		Cho vay	18.709.623.412	-		
		Thu gốc cho vay	18.709.623.412	-		
		Lãi cho vay	8.913.219	-		
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Đồng thành viên chủ chốt	Góp vốn BCC	200.000.000.000	-		
		Thu hoàn vốn BCC	200.000.000.000	-		
		Lãi hợp đồng BCC	2.784.000.000	-		
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vương ("Hưng Vương")	Bên liên quan	Cho vay	126.490.000.000	30.000.000.000		
		Lãi cho vay	1.762.954.109	1.148.752.671		
		Thu gốc cho vay	-	30.430.000.000		
		Vay	-	67.037.650.000		
		Trả gốc vay	-	67.037.650.000		
		Lãi vay	-	1.148.752.671		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
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:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	802.377.340	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Hưng Vượng	Bên liên quan	Cho vay	126.490.000.000	-
Đặng Dương	Bên liên quan	Cho vay	116.280.000.000	-
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	98.120.000.000	2.860.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	12.884.000.000	10.973.000.000
Hoosiers Living	Bên liên quan	Cho vay	450.000.000	-
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	70.000.000	-
Tấn Lộc	Bên liên quan	Cho vay	-	240.000.000.000
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho vay	-	97.540.000.000
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
An Gia Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	-	171.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>354.294.000.000</b>	<b>411.444.500.000</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	130.000.000.000	130.000.000.000
		Lãi cho vay	1.136.188.435	451.992.822
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	33.714.201.107	-
		Chi hộ	330.000.000	7.065.120.000
An Tường	Bên liên quan	Lãi cho vay	103.215.960	17.753.425
		Lãi hợp đồng BCC	16.013.490.002	-
Hưng Vượng	Bên liên quan	Lãi cho vay	1.762.954.109	-
		Lãi cho vay	1.752.723.286	100.923.890
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	942.509.590	170.378.081
		Lãi cho vay	107.178.081	789.041.096
Tấn Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	-
		Lãi hợp đồng BCC	220.000.000	-
Lê Gia	Bên liên quan	Lãi cho vay	8.913.219	-
		Lãi cho vay	-	4.435.850.959
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho mượn	-	10.000.000
		Lãi cho vay	-	1.284.739.726
CRE & AGI	Công ty con	Lãi cho vay	-	237.336.987
		Cho mượn	-	113.500.000
Địa chỉ Việt	Công ty con	Lãi cho vay	-	269.958.904
		Lãi cho vay	-	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	-
		Tạm ứng, lãi cho vay	3.863.530.551	344.423.481
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	3.863.530.551	344.423.481
		Tạm ứng, lãi cho vay	<b>189.954.904.340</b>	<b>145.291.019.371</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>189.954.904.340</b>	<b>145.291.019.371</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV 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	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Phước Lộc	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	400.000.000.000	-
Lê Gia	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	120.000.000.000	-
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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>520.000.000.000</b>	<b>23.210.066.461</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Dịch vụ khác	8.279.095	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Dịch vụ môi giới	-	4.281.103.804
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.279.095</b>	<b>4.281.103.804</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay	5.545.643.838	507.260.273
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	1.510.300.915	2.824.910.779
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	-	-
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	-	22.613.864.184
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi vay	-	50.054.796
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>7.055.944.753</b>	<b>25.996.090.032</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	37.266.072.092	-
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Nhận đặt cọc	10.390.000.000	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	140.301.373	-
An Tường	Bên liên quan	Nhận tiền mượn	-	60.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>47.796.373.465</b>	<b>60.000.000.000</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Vay	27.723.483.368	186.740.603.435
Phước Lộc	Công ty con	Vay	45.300.000.000	73.700.000.000
Gia Khánh	Công ty liên kết	Vay	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>74.523.483.368</b>	<b>261.940.603.435</b>

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>Số cuối năm</i>	<i>Thời hạn trả gốc</i>
An Gia Phú Thịnh	27.723.483.368	Ngày 20/8/2021
Phước Lộc	45.300.000.000	Từ ngày 3/12/2021 đến ngày 31/12/2021
Gia Khánh	1.500.000.000	Ngày 12/6/2021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.523.483.368</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV 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	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Vay dài hạn</b>					
Phước Lộc	Công ty con	Vay	170.000.000.000	-	
Hoosiers	Cổ đồng	Vay	<u>106.697.000.000</u>	<u>106.844.200.000</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<u><b>276.697.000.000</b></u>	<u><b>106.844.200.000</b></u>	

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:

Đối tượng	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc	Tài sản thế chấp
Hoosiers	106.697.000.000	Ngày 5/6/2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR năm giữ bởi Công ty
Phước Lộc	<u>170.000.000.000</u>	Ngày 30/6/2023	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>276.697.000.000</b></u>		

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:

			VND	
	Năm nay	Năm trước		
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.333.333.344	444.444.448		
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	<u>2.497.728.000</u>	<u>6.389.672.806</u>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>3.831.061.344</b></u>	<u><b>6.834.117.254</b></u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2020

**VII. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết đi thuê hoạt động***

Công ty hiện đang đi thuê văn phòng kinh doanh 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:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Trên 1 - 5 năm	12.398.829.192	-

***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:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đến 1 năm	1.122.316.164	2.048.589.490
Trên 1 - 5 năm	3.965.786.016	6.018.312.536
Trên 5 năm	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.088.102.180</b>	<b>8.066.902.026</b>

**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 của Công ty.



Nguyễn Thị Mỹ Nhung  
 Người lập

Ngày 19 tháng 1 năm 2021



Nguyễn Thành Châu  
 Kế Toán Trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
 Người đại diện theo pháp luật