

ANGIA

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ,

Quý III năm 2021



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 32

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 ngày 24 tháng 2 năm 2021.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 Võ Thị Sáu, 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

Ông Nguyễn Trung Tín là Phó Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày và cho kỳ kế toán Quý III năm 2021.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; 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 giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán Quý III năm 2021 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán Quý III năm 2021 đề ngày 28 tháng 10 năm 2021

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Ngày 30 tháng 9 năm 2021

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.374.443.143.473	1.278.104.008.385
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	10.553.093.077	8.061.230.888
1.	Tiền	111		10.553.093.077	8.061.230.888
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		139.481.686.912	97.270.406.552
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	139.481.686.912	97.270.406.552
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.198.536.254.507	1.142.259.680.707
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	112.059.281.357	45.645.172.884
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 4	167.751.057	6.824.797.680
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 5	713.993.334.131	710.183.201.300
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 6	383.615.887.962	385.906.508.843
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 6	(11.300.000.000)	(6.300.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	IV. 7	19.540.492.231	19.255.507.021
1.	Hàng tồn kho	141		19.540.492.231	19.255.507.021
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		6.331.616.746	11.257.183.217
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	6.331.616.746	11.257.183.217
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.223.636.641.770	1.422.351.558.158
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		696.979.742.372	856.990.423.622
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 5	-	174.250.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 6	696.979.742.372	682.740.423.622
II.	Tài sản cố định	220		34.270.416.347	37.037.420.274
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 9	32.867.204.228	35.816.401.699
	Nguyên giá	222		43.470.622.682	42.272.497.682
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.603.418.454)	(6.456.095.983)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 9	1.403.212.119	1.221.018.575
	Nguyên giá	228		2.913.764.000	2.327.940.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.510.551.881)	(1.106.921.425)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 9	21.598.010.692	52.999.982.974
	Nguyên giá	231		55.450.960.325	55.450.960.325
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(33.852.949.633)	(2.450.977.351)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		7.226.344.030	-
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		7.226.344.030	-
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		455.348.552.719	456.558.115.570
1.	Đầu tư vào công ty con	251	IV. 10	203.168.350.000	23.168.750.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 10	1.750.450.000	1.350.450.000
3.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 10	639.000.000	179.029.000.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	IV. 10	(8.958.397.281)	(5.739.234.430)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 2.2	258.749.150.000	258.749.150.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		8.213.575.610	18.765.615.718
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 8	8.213.575.610	18.765.615.718
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.598.079.785.243	2.700.455.566.543

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Ngày 30 tháng 9 năm 2021

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		1.422.299.885.593	1.556.996.125.538
I.	Nợ ngắn hạn	310		538.482.313.739	382.607.148.725
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 11	63.816.653.715	59.593.028.035
2.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 13	13.182.091.140	9.160.984.395
3.	Phải trả người lao động	314		-	680.000.000
4.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 14	62.412.964.715	80.244.480.707
5.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 15	43.522.363.055	47.842.391.937
6.	Vay ngắn hạn	320	IV. 16	335.548.241.114	185.086.263.651
7.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	-
II.	Nợ dài hạn	330		883.817.571.854	1.174.388.976.813
1.	Phải trả dài hạn khác	337		570.569.283	579.020.321
2.	Vay dài hạn	338	IV. 16	879.059.466.584	1.167.997.812.044
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 17	4.187.535.987	5.812.144.448
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.175.779.899.650	1.143.459.441.005
I.	Vốn chủ sở hữu	410	IV. 18	1.175.779.899.650	1.143.459.441.005
1.	Vốn cổ phần	411		827.505.770.000	824.925.170.000
	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>827.505.770.000</i>	<i>824.925.170.000</i>
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.314.188.200	179.620.018.200
3.	Cổ phiếu quỹ	415		-	(1.300.000.000)
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		168.959.941.450	140.214.252.805
	- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>120.214.252.805</i>	<i>113.150.254.678</i>
	- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>48.745.688.645</i>	<i>27.063.998.127</i>
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.598.079.785.243	2.700.455.566.543

Phạm Thị Trà My
 Người lập

Ngày 28 tháng 10 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 III năm 2021

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	82.311.089.506	12.351.656.383	162.490.105.878	77.357.356.129
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(36.677.021.704)	(10.888.590.712)	(93.324.807.566)	(44.065.162.838)
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		45.634.067.802	1.463.065.671	69.165.298.312	33.292.193.291
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	34.632.600.267	61.769.838.720	154.496.782.611	79.471.015.212
5. Chi phí tài chính	22	V. 4	(34.866.792.737)	(23.697.933.736)	(108.998.848.684)	(49.323.416.417)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(32.509.686.225)	(22.252.111.449)	(100.257.181.507)	(43.840.509.225)
6. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(105.211.730)	(208.519.694)	(366.018.496)	(503.954.737)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(15.054.174.987)	(19.963.411.892)	(64.769.108.929)	(60.701.001.604)
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.240.488.615	19.363.039.069	49.528.104.814	2.234.835.745
9. Thu nhập khác	31	V. 7	291.069	297.086	6.041.083	37.513.760.064
10. Chi phí khác	32	V. 8	237.051.008	-	(71.120.001)	(16.589.923.362)
11. (Lỗ) lợi nhuận khác	40		237.342.077	297.086	(65.078.918)	20.923.836.702
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		30.477.830.692	19.363.336.155	49.463.025.896	23.158.672.447
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	(717.337.251)	(4.016.161.790)	(717.337.251)	(5.105.082.764)
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		29.760.493.441	15.347.174.365	48.745.688.645	18.053.589.683

Trần Thị Trà My

Phạm Thị Trà My
Người lập

Ngày 28 tháng 10 năm 2021

Nguyễn Thành Châu

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán Quý III năm 2021

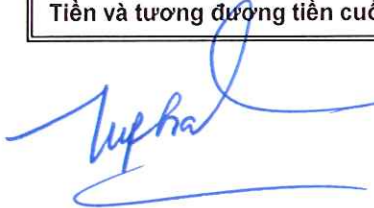
VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		49.463.025.896	23.158.672.447
Khấu hao và hao mòn	2		35.952.925.209	2.716.125.825
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	3		6.594.554.390	2.730.308.409
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(1.540.854.671)	206.998.206
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(152.955.927.827)	(100.541.364.823)
Chi phí đi vay	6		101.291.144.167	44.442.343.100
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		38.804.867.164	(27.286.916.836)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		58.708.435.070	46.527.072.709
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(284.985.210)	(5.207.373.216)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(66.921.727)	(86.891.968.520)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		15.477.606.579	(6.026.183.468)
Tiền lãi vay đã trả	14		(108.365.449.376)	(14.348.507.279)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	IV.13	(7.137.411.142)	(25.264.291.658)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	20		(2.863.858.642)	(118.498.168.268)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(9.010.293.030)	(26.766.847.000)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	258.363.636
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(357.326.230.964)	(389.918.697.688)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		485.554.817.773	446.244.801.111
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(36.895.600.000)	(669.530.958.356)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	55.769.260.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		57.427.733.038	9.981.732.690
Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	30		139.750.426.817	(573.962.345.607)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán Quý III năm 2021

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		3.574.770.000	-
Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(1.000.000.000)
Tiền thu từ đi vay	33		93.820.045.578	933.715.036.413
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(231.789.376.235)	(226.030.656.913)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	40		(134.394.560.657)	706.684.379.500
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		2.492.007.518	14.223.865.625
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		8.061.230.888	27.737.261.484
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(145.329)	1.794
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		10.553.093.077	41.961.128.903



Phạm Thị Trà My
Người lập

Ngày 28 tháng 10 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 III năm 2021

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 14 ngày 24 tháng 2 năm 2021.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-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 Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 207 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 197).

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho Kỳ kế toán Quý III năm 2021.

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 III năm 2021

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 III năm 2021

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 III năm 2021

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

9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí

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

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

10. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

12. Các khoản dự phòng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

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 III năm 2021**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 III năm 2021

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	127.879.352	134.238.604
Tiền gửi ngân hàng	10.425.213.725	7.926.992.284
TỔNG CỘNG	<u>10.553.093.077</u>	<u>8.061.230.888</u>

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	139.481.686.912	97.270.406.552
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2)	258.749.150.000	258.749.150.000
TỔNG CỘNG	<u>398.230.836.912</u>	<u>356.019.556.552</u>

2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Công ty.

2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Công ty	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	
	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
TỔNG CỘNG	<u>25.874.915</u>	<u>258.749.150.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu từ khách hàng	112.059.281.357	44.842.795.544
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	89.007.940.000	5.830.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	7.123.234.559	22.012.048.279
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	532.089.559	227.982.171
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	15.151.517.969	15.151.518.480
Khách hàng khác	244.499.270	1.621.246.614
Phải thu từ bên liên quan	-	802.377.340
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("An Gia Phú Thịnh")	-	802.377.340
TỔNG CỘNG	112.059.281.357	45.645.172.884

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước nhà cung cấp	167.751.057	6.824.797.680
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	-	4.920.202.000
Các nhà cung cấp khác	167.751.057	1.904.595.680
TỔNG CỘNG	167.751.057	6.824.797.680

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	713.993.334.131	710.183.201.300
Cho vay bên liên quan	268.828.000.000	354.294.000.000
Cho vay bên khác	445.165.334.131	355.889.201.300
Dài hạn	-	174.250.000.000
Cho vay bên liên quan	-	174.250.000.000
TỔNG CỘNG	<u>713.993.334.131</u>	<u>884.433.201.300</u>

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	Ngày 30 tháng 9 năm 2021 VND	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	713.993.334.131	
Cho vay bên liên quan	268.828.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	174.250.000.000	Ngày 16/6/2022
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	57.685.000.000	Từ ngày 23/12/2021 đến ngày 17/5/2022
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	12.977.000.000	Ngày 14/3/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Lê Gia ("Lê Gia")	12.500.000.000	Ngày 26/9/2022
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	10.781.000.000	Từ ngày 27/4/2022 đến 29/6/2022
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam ("Hoosiers Living")	450.000.000	Ngày 11/11/2021
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	115.000.000	Ngày 14/4/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")	70.000.000	Ngày 31/12/2021
Cho vay bên khác	445.165.334.131	
Công ty TNHH Phát triển Hưng An ("Hưng An")	210.987.000.000	Từ ngày 5/11/2021 đến ngày 23/6/2022
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách Thiên Ân	108.820.457.831	Từ ngày 23/12/2021 đến ngày 27/4/2022
Địa chỉ Việt	75.703.870.000	Từ ngày 18/9/2021 đến ngày 1/7/2022
Địa chỉ Việt	32.102.640.000	Từ ngày 19/11/2021 đến ngày 31/12/2021
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	17.289.000.000	Ngày 10/12/2021
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Long	138.366.300	Ngày 14/5/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng	124.000.000	Ngày 31/1/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		VND
Ngắn hạn	383.615.887.962	385.906.508.843
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	144.991.780.822	186.591.780.822
<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>	14.991.780.822	56.591.780.822
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	84.000.000.000	84.000.000.000
Phải thu cổ tức được nhận	50.090.000.000	-
Phải thu tiền lãi	96.627.983.859	60.118.107.820
Chi hộ, cho mượn	1.089.131.887	1.527.631.887
Đặt cọc	2.345.000.000	2.345.300.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	3.757.599.318	3.741.692.914
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	43.767.400.000
Các khoản phải thu khác	714.392.076	3.814.595.400
Dài hạn	696.979.742.372	682.740.423.622
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	678.886.000.000	650.000.000.000
Đặt cọc	9.165.423.622	32.740.423.622
Phải thu tiền lãi	8.928.318.750	-
TỔNG CỘNG	1.080.595.630.334	1.068.646.932.465
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.300.000.000)	(6.300.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.069.295.630.334	1.062.346.932.465
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	298.132.616.881	352.392.028.125
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i>	251.163.013.453	189.954.904.340
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan</i>	520.000.000.000	520.000.000.000

7. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		VND
Chi phí dịch vụ dở dang	16.875.062.179	16.617.390.878
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	1.813.061.597	1.813.061.597
Hàng hóa	852.368.455	825.054.546
TỔNG CỘNG	19.540.492.231	19.255.507.021

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		VND
Ngắn hạn	6.331.616.746	11.257.183.217
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	28.462.375	5.429.666.665
Chi phí thi công nhà sự kiện	-	1.237.500.000
Chi phí khác	6.303.154.371	4.590.016.552
Dài hạn	8.213.575.610	18.765.615.718
Chi phí thuê văn phòng	3.360.119.554	7.680.273.266
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	2.553.010.799	6.894.000.000
Chi phí cải tạo văn phòng	1.213.121.755	1.745.776.910
Chi phí phát triển thương hiệu	193.397.497	915.033.119
Công cụ dụng cụ	785.256.394	967.841.841
Chi phí khác	108.669.611	562.690.582
TỔNG CỘNG	14.545.192.356	30.022.798.935

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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

	VND				
	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 31/12/2020	41.205.418.182	1.067.079.500	2.327.940.000	55.450.960.325	100.051.398.007
Tăng trong kỳ	-	1.198.125.000	585.824.000	-	1.783.949.000
Tại 30/9/2021	<u>41.205.418.182</u>	<u>2.265.204.500</u>	<u>2.913.764.000</u>	<u>55.450.960.325</u>	<u>101.835.347.007</u>
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2020	(5.548.519.571)	(907.576.412)	(1.106.921.425)	(2.450.977.351)	(10.013.994.759)
Trích khấu hao	(3.863.007.945)	(284.314.526)	(403.630.456)	(31.401.972.282)	(35.952.925.209)
Tại 30/9/2021	<u>(9.411.527.516)</u>	<u>(1.191.890.938)</u>	<u>(1.510.551.881)</u>	<u>(33.852.949.633)</u>	<u>(45.966.919.968)</u>
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2020	35.656.898.611	159.503.088	1.221.018.575	52.999.982.974	90.037.403.248
Tại 30/9/2021	<u>31.793.890.666</u>	<u>1.073.313.562</u>	<u>1.403.212.119</u>	<u>21.598.010.692</u>	<u>55.868.427.039</u>

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào các công ty con (TM số 10.1)	203.168.350.000	23.168.750.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.2)	1.750.450.000	1.350.450.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.3)	639.000.000	179.029.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	258.749.150.000	258.749.150.000
TỔNG CỘNG	464.306.950.000	462.297.350.000
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	(8.958.397.281)	(5.739.234.430)
GIÁ TRỊ THUẬN	455.348.552.719	456.558.115.570

10.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
An Tường	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	179.999.600.000	-
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	18.920.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	1.497.000.000	1.497.000.000
Hoàng Ân	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,01	1.000.200.000	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	1.000.200.000
AGI & HSR (*)	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	751.350.000	751.350.000
TỔNG CỘNG			203.168.350.000	23.168.750.000

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, 22.500 cổ phần của AGI & HSR thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn đến hạn trả với Hoosiers (TM số IV.16).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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

10.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
AGI & DDC	} Tư vấn quản lý và đầu tư	30,01	450.150.000	450.150.000
AGI & GLC		30,01	450.150.000	450.150.000
AGI & HVC		30,01	450.150.000	450.150.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát		40	400.000.000	-
TỔNG CỘNG			1.750.450.000	1.350.450.000

10.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		% 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
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	-	390.000.000
		15	639.000.000	639.000.000
TỔNG CỘNG			639.000.000	179.029.000.000

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả nhà cung cấp	63.816.653.715	59.584.748.940
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	55.000.000.000	55.000.000.000
Nhà cung cấp khác	8.816.653.715	4.584.748.940
TỔNG CỘNG	63.816.653.715	59.593.028.035

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 9 năm 2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.900.360.053	717.337.251	(7.137.411.142)	480.286.162
Thuế thu nhập cá nhân	1.045.365.682	4.428.781.497	(5.068.353.200)	405.793.979
Thuế giá trị gia tăng	399.100.151	12.581.101.424	(684.190.576)	12.296.010.999
Các thuế khác	816.158.509	1.058.550.286	(1.874.708.795)	-
TỔNG CỘNG	9.160.984.395	18.785.770.458	(14.764.663.713)	13.182.091.140

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	16.307.304.737
Chi phí lãi vay	33.333.947.930	41.321.143.856
Chi phí thưởng cho nhân viên	2.637.416.233	5.808.736.815
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí môi giới và tư vấn	875.597.164	1.510.300.915
Các khoản phải trả khác	11.338.900.651	12.456.994.384
TỔNG CỘNG	62.412.964.715	80.244.480.707

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Lãi vay phải trả	37.285.301.522	37.406.373.465
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	6.102.164.250	10.390.000.000
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	30.000.000	30.000.000
Các khoản phải trả khác	104.897.283	16.018.472
TỔNG CỘNG	43.522.363.055	47.842.391.937
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	246.061.533	46.018.472
<i>Phải trả bên liên quan</i>	43.276.301.522	47.796.373.465

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

16. VAY

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	335.548.241.114	185.086.263.651
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1)	27.082.253.267	80.224.061.363
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số VI)	105.156.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.3)	5.338.718.912	5.338.718.920
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VI)	10.000.000.000	74.523.483.368
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 16.2)	8.700.000.000	25.000.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (TM số 16.4)	179.271.268.935	-
Dài hạn	879.059.466.584	1.167.997.812.044
Vay dài hạn bên liên quan (TM số VI)	170.000.000.000	276.697.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.2)	109.160.375.672	113.164.414.857
Trái phiếu phát hành (TM số 16.4)	599.899.090.912	778.136.397.187
TỔNG CỘNG	<u>1.214.607.707.698</u>	<u>1.353.084.075.695</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
Số đầu kỳ	1.353.084.075.695	381.767.905.183
Vay trong kỳ	144.320.045.578	955.504.945.505
Trả nợ gốc vay	(282.289.376.235)	(250.630.656.913)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.033.962.660	601.833.875
(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(1.541.000.000)	207.000.000
Số cuối kỳ	<u>1.214.607.707.698</u>	<u>1.087.451.027.650</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	Ngày 30 tháng 9 năm 2021 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*)	<u>27.082.253.267</u>	Từ ngày 29/12/2021 đến ngày 29/3/2022

(*) Khoản vay được đảm bảo bằng các quyền tài sản phát sinh từ 5.000.000 cổ phần của Hoàng Ân 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	Ngày 30 tháng 9 năm 2021 VND	Thời hạn trả gốc
Nhà An Gia	<u>8.700.000.000</u>	Ngày 25/7/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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	Ngày 30 tháng 9 năm 2021 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	6.205.000.000	Từ ngày 9/10/2021 đến ngày 30/12/2025
Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam	2.699.499.986	Từ ngày 5/10/2021 đến ngày 19/12/2024
Ngân hàng Shinhan Việt Nam	5.594.594.598	Từ ngày 25/10/2021 đến ngày 18/8/2023
TỔNG CỘNG	114.499.094.584	
<i>Trong đó</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	5.338.718.912	
<i>Vay dài hạn</i>	109.160.375.672	

16.4 Trái phiếu phát hành

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 9 năm 2021 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	179.271.268.935	Thỏa thuận	2 năm
Ngân hàng TMCP Tiên Phong			
Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2020	599.899.090.912	Thỏa thuận	35 tháng
TỔNG CỘNG	779.170.359.847		
<i>Trong đó</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	179.271.268.935		
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	599.899.090.912		

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 III năm 2021

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	750.000.000.000	179.620.018.200	-	188.075.424.678	1.117.695.442.878
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành theo Chương trình ESOP	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	74.925.170.000	-	-	(74.925.170.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	18.053.589.683	18.053.589.683
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>824.925.170.000</u>	<u>179.620.018.200</u>	<u>(1.000.000.000)</u>	<u>131.203.844.361</u>	<u>1.134.749.032.561</u>
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	140.214.252.805	1.143.459.441.005
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP") (i)	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	3.574.770.000
Chia quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	48.745.688.645	48.745.688.645
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>827.505.770.000</u>	<u>179.314.188.200</u>	<u>-</u>	<u>168.959.941.450</u>	<u>1.175.779.899.650</u>

(i) Vào ngày 7 tháng 1 năm 2021, Công ty đã hoàn tất phát hành thêm 258.060 cổ phần phổ thông và tái phát hành 99.417 trị giá 1.300.000.000 VND với giá 10.000 VND/cổ phần theo Chương trình ESOP của Công ty theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 17/2020/QĐ-AGI-PL ngày 24 tháng 6 năm 2020. Vào ngày 24 tháng 2 năm 2021, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần trị giá 3.574.770.000 VND nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	824.925.170.000	750.000.000.000
Phát hành cổ phần ESOP	2.580.600.000	-
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	74.925.170.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>827.505.770.000</u>	<u>824.925.170.000</u>

18.3 Cổ phiếu phổ thông

	<u>Số lượng cổ phần</u>	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cổ phiếu được phép phát hành	82.750.577	82.492.517
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	82.750.577	82.492.517
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	(99.417)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	82.750.577	82.393.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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

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

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Doanh thu cho thuê căn hộ	77.785.392.768	229.716.269	106.838.745.466	921.248.584
Doanh thu dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	4.465.696.738	11.721.602.084	55.471.360.412	73.795.856.486
Doanh thu dịch vụ khác	60.000.000	400.338.030	180.000.000	2.640.251.059
TỔNG CỘNG	82.311.089.506	12.351.656.383	162.490.105.878	77.357.356.129

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Giá vốn dịch vụ cho thuê	20.497.308.142	272.951.667	31.401.972.282	847.386.906
Giá vốn dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	16.179.713.562	10.156.182.704	61.922.835.284	41.839.231.909
Giá vốn dịch vụ khác	-	459.456.341	-	1.378.544.023
TỔNG CỘNG	36.677.021.704	10.888.590.712	93.324.807.566	44.065.162.838

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Lãi tiền gửi, cho vay	14.806.592.550	11.732.882.782	47.360.942.410	29.425.939.898
Lãi hợp đồng BCC	18.685.315.000	8.626.111.112	55.504.985.417	8.626.111.112
Cổ tức	-	-	50.090.000.000	-
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	41.388.000.000	-	41.388.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.140.692.717	22.844.826	1.540.854.784	30.964.202
TỔNG CỘNG	34.632.600.267	61.769.838.720	154.496.782.611	79.471.015.212

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Chi phí lãi vay	32.509.686.225	22.252.111.449	100.257.181.507	43.840.509.225
Dự phòng các khoản đầu tư	785.785.625	1.265.103.312	3.219.162.851	4.627.353.725
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	(170.184.274)	-	206.998.206
Chi phí khác	1.571.320.887	350.903.249	5.522.504.326	648.555.261
TỔNG CỘNG	34.866.792.737	23.697.933.736	108.998.848.684	49.323.416.417

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

VND

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí khác	105.211.730	208.519.694	366.018.496	503.954.737

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	6.693.900.768	7.424.487.602	20.672.239.631	23.441.223.671
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.101.161.046	10.715.009.675	32.127.933.208	31.692.794.348
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.360.710.492	773.167.908	4.057.736.420	1.825.488.915
Chi phí đồ dùng văn phòng	376.454.901	230.930.458	1.075.193.078	746.721.581
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	5.000.000.000	690.000.000
Chi phí khác	521.947.780	819.816.249	1.836.006.592	2.304.773.089
TỔNG CỘNG	15.054.174.987	19.963.411.892	64.769.108.929	60.701.001.604

7. THU NHẬP KHÁC

VND

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	-	-	-	37.000.000.000
Thu nhập khác	291.069	297.086	6.041.083	513.760.064
TỔNG CỘNG	291.069	297.086	6.041.083	37.513.760.064

8. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí bị phạt và bồi thường	(237.051.089)	-	71.119.408	15.808.314.000
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	-	-	-	120.426.187
Chi phí khác	81	-	593	661.183.175
TỔNG CỘNG	(237.051.008)	-	71.120.001	16.589.923.362

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
Chi phí thuế TNDN hiện hành	480.286.162	5.209.418.052
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	<u>237.051.089</u>	<u>(104.335.288)</u>
TỔNG CỘNG	<u>717.337.251</u>	<u>5.105.082.764</u>

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

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	49.463.025.896	23.158.672.447
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	9.892.605.179	4.631.734.489
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	589.721.383	577.683.563
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	237.051.089	(104.335.288)
Cổ tức miễn thuế	(10.018.000.000)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây	<u>15.959.600</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>717.337.251</u>	<u>5.105.082.764</u>

9.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán	VND
			chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng				
Phước Lộc	Công ty con	Lãi hợp đồng BCC	35.590.000.000	6.459.444.445
		Vay	19.500.000.000	14.600.000.000
		Trả nợ vay	64.800.000.000	39.000.000.000
		Cho vay	-	15.728.000.000
		Thu gốc cho vay	-	15.728.000.000
		Chi phí lãi vay	16.481.363.014	4.045.424.659
		Nhận tiền mượn	2.000.000.000	-
		Trả tiền mượn	2.000.000.000	-
		Góp vốn BCC	-	400.000.000.000
		Thu nhập bán hàng hóa	-	473.577.987
Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27				
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Bên liên quan	Lãi cho vay	2.819.391.783	-
		Thu gốc cho vay	116.280.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Bên liên quan	Cho vay	554.000.000	-
		Lãi cho vay	3.077.991.370	-
		Thu gốc cho vay	127.044.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Bên liên quan	Lãi cho vay	4.207.165.069	164.651.176
		Cho vay	9.305.000.000	-
		Thu gốc cho vay	49.740.000.000	2.860.000.000
		Trả gốc vay	-	14.000.000.000
		Vay	-	14.000.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án WestGate				
Gia Khánh	Công ty con	Trả gốc vay	1.500.000.000	-
		Lãi vay	29.095.887	-
		Cho vay	-	6.600.000.000
		Thu gốc cho vay	-	22.800.000.000
		Lãi cho vay	-	637.643.835
Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Vay	13.700.000.000	30.382.879.933
		Lãi vay	19.229.431	14.018.710.232
		Trả gốc vay	41.423.483.368	151.700.000.000
		Doanh thu môi giới và tư vấn	-	7.128.877.063
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	8.306.410.146	5.156.441.021
		Cổ tức được nhận	50.090.000.000	-
Hoosiers	Cổ đồng	Lãi vay	3.961.414.831	4.011.394.847
Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7				
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	93.000.000	295.000.000
		Lãi cho vay	581.700.492	497.376.984

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline				
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Hoàn tiền ký quỹ Nhận tiền ký quỹ thực hiện dịch vụ	4.399.000.000 -	200.000.000 12.000.000.000
Creed	Cổ đồng	Phí dịch vụ	320.469.600	1.046.778.655
CRE & AGI	Công ty con	Hoàn nhập lãi cho vay Thu gốc cho vay Nhận chuyển nhượng cổ phần	- - -	1.243.568.219 20.300.000.000 18.920.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Công ty con	Lãi hợp đồng BCC Cho vay Lãi cho vay	10.986.666.667 12.500.000.000 10.273.973	- 12.039.363.412 148.575.293
An Tường	Công ty con	Mua CPU ĐHL Trả tiền mượn Chi hộ Cho vay	- - - -	60.000.000.000 60.000.000.000 6.429.591.877 29.824.753.151
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc ("Tấn Lộc")	Công ty con	Thu gốc cho vay Lãi cho vay	- -	240.000.000.000 681.863.015
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác				
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Đồng thành viên chủ chốt	Đi vay Góp vốn BCC Lãi hợp đồng BCC	10.000.000.000 - -	- 200.000.000.000 2.166.666.667

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	802.377.340
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	-
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	57.685.000.000	98.120.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	12.977.000.000	12.884.000.000
Lê Gia	Công ty con	Cho vay	12.500.000.000	-
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	10.781.000.000	-
Hoosiers Living	Bên liên quan	Cho vay	450.000.000	450.000.000
Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	115.000.000	-
An Tường	Công ty con	Cho vay	70.000.000	70.000.000
Hưng Vượng	Bên liên quan	Cho vay	-	126.490.000.000
Đặng Dương	Bên liên quan	Cho vay	-	116.280.000.000
TỔNG CỘNG			268.828.000.000	354.294.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<i>VND</i>				
Phải thu về cho vay dài hạn				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	-	174.250.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	130.000.000.000	130.000.000.000
		Lãi cho vay	1.717.888.927	1.136.188.435
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	42.020.611.253	33.714.201.107
		Cổ tức	50.090.000.000	-
An Tường	Công ty con	Chi hộ	330.000.000	330.000.000
		Lãi cho vay	107.142.671	103.215.960
Phước Lộc	Công ty con	Lãi hợp đồng		
		BCC	8.060.000.001	16.013.490.002
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	5.149.674.659	942.509.590
Tấn Lộc	Công ty con	Lãi cho vay	107.178.081	107.178.081
Lê Gia	Công ty con	Lãi hợp đồng		
		BCC	11.206.666.667	220.000.000
		Lãi cho vay	10.273.973	8.913.219
Hưng Vương	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	1.762.954.109
Đặng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	1.752.723.286
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	2.363.577.221	3.863.530.551
TỔNG CỘNG			<u>251.163.013.453</u>	<u>189.954.904.340</u>
Phải thu dài hạn khác				
Phước Lộc	Công ty con	Vốn đầu tư		
		BCC	400.000.000.000	400.000.000.000
Lê Gia	Công ty con	Vốn đầu tư		
		BCC	120.000.000.000	120.000.000.000
TỔNG CỘNG			<u>520.000.000.000</u>	<u>520.000.000.000</u>
Phải trả người bán ngắn hạn				
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Dịch vụ khác	-	8.279.095
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay	15.365.671.235	5.545.643.838
Creed	Cổ đồng	Phí dịch vụ	875.597.164	1.510.300.915
Hoosiers	Cổ đồng	Lãi vay	1.329.258.387	-
Gia Ân	Bên liên quan	Lãi vay	14.383.562	-
TỔNG CỘNG			<u>17.584.910.348</u>	<u>7.055.944.753</u>
Phải trả ngắn hạn khác				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	37.285.301.522	37.266.072.092
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Nhận đặt cọc	5.991.000.000	10.390.000.000
Gia Khánh	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	140.301.373
TỔNG CỘNG			<u>43.276.301.522</u>	<u>47.796.373.465</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	105.156.000.000	-
Gia Ân	Bên liên quan	Vay	10.000.000.000	-
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Vay	-	27.723.483.368
Phước Lộc	Công ty con	Vay	-	45.300.000.000
Gia Khánh	Công ty con	Vay	-	1.500.000.000
TỔNG CỘNG			115.156.000.000	74.523.483.368

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

<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Thời hạn trả gốc</i>
Hoosiers	105.156.000.000	Ngày 5/6/2022
Gia Ân	10.000.000.000	Ngày 23/9/2022
TỔNG CỘNG	115.156.000.000	

<i>Vay dài hạn</i>				
Phước Lộc	Công ty con	Vay	170.000.000.000	170.000.000.000
Hoosiers	Cổ đông	Vay	-	106.697.000.000
TỔNG CỘNG			170.000.000.000	276.697.000.000

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

<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Thời hạn trả gốc</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Phước Lộc	170.000.000.000	Ngày 30/6/2023	Tín chấp

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>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập lũy kế Quý III</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	341.750.000	1.020.750.000
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch kiêm Phó TGD	344.090.000	903.090.000
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	558.150.000	547.357.123
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	500.000.004	500.000.004
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	500.000.004	500.000.004
TỔNG CỘNG		2.243.990.008	3.471.197.131

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đến 1 năm	2.772.098.290	-
Trên 1 - 5 năm	<u>10.866.613.821</u>	<u>13.638.712.111</u>
TỔNG CỘNG	<u>13.638.712.111</u>	<u>13.638.712.111</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đến 1 năm	1.279.737.316	1.206.885.380
Trên 1 - 5 năm	<u>1.568.844.287</u>	<u>4.196.305.817</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.848.581.603</u>	<u>5.403.191.197</u>

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

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



Phạm Thị Trà My
Người lập

Ngày 28 tháng 10 năm 2021



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo
pháp luật