

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 41

# 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 ("SGDCKHCM") với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDHCM 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 năm 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 Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Bá Sáng.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.



# 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

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến 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 năm tài chính 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 tại Thuyết minh số 14.1 của 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 đề ngày 4 tháng 3 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.



Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Nguyễn Bá Sáng  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61314331/22013053

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") được lập ngày 4 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như 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 Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Phạm Thị Cẩm Tú  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2266-2018-004-1

Lý Hồng Mỹ  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4175-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 5 tháng 3 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.278.104.008.385</b>	<b>1.096.164.366.716</b>
110	<i>I. Tiền</i>	<b>4</b>	<b>8.061.230.888</b>	<b>27.737.261.484</b>
111	1. Tiền		8.061.230.888	27.737.261.484
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		<b>97.270.406.552</b>	<b>138.617.539.043</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	97.270.406.552	138.617.539.043
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>1.142.259.680.707</b>	<b>903.735.281.472</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	45.645.172.884	116.976.048.338
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	6.824.797.680	16.421.254.634
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	710.183.201.300	520.669.032.877
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	385.906.508.843	251.278.945.623
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(6.300.000.000)	(1.610.000.000)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<b>10</b>	<b>19.255.507.021</b>	<b>12.239.667.592</b>
141	1. Hàng tồn kho		19.255.507.021	12.239.667.592
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>11.257.183.217</b>	<b>13.834.617.125</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	11.257.183.217	13.834.617.125
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.422.351.558.158</b>	<b>808.390.059.260</b>
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		<b>856.990.423.622</b>	<b>199.573.751.181</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	174.250.000.000	174.250.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	682.740.423.622	25.323.751.181
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		<b>37.037.420.274</b>	<b>10.966.479.588</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	35.816.401.699	10.724.812.919
222	Nguyên giá		42.272.497.682	17.263.970.409
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.456.095.983)	(6.539.157.490)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.221.018.575	241.666.669
228	Nguyên giá		2.327.940.000	1.183.950.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.106.921.425)	(942.283.331)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<b>13</b>	<b>52.999.982.974</b>	<b>54.120.321.547</b>
231	1. Nguyên giá		55.450.960.325	55.450.960.325
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.450.977.351)	(1.330.638.778)
250	<i>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</i>		<b>456.558.115.570</b>	<b>531.982.850.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	23.168.750.000	22.244.350.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	1.350.450.000	3.150.850.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	179.029.000.000	247.638.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(5.739.234.430)	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	258.749.150.000	258.949.150.000
260	<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>		<b>18.765.615.718</b>	<b>11.746.656.944</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	18.765.615.718	11.746.656.944
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.700.455.566.543</b>	<b>1.904.554.425.976</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.556.996.125.538</b>	<b>786.858.983.098</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>382.607.148.725</b>	<b>667.032.825.407</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	59.593.028.035	94.052.773.316
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	130.000.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	9.160.984.395	27.759.279.580
314	4. Phải trả người lao động		680.000.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	80.244.480.707	82.037.350.174
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	647.727.273
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	47.842.391.937	61.031.339.881
320	8. Vay ngắn hạn	19	185.086.263.651	271.504.355.183
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.174.388.976.813</b>	<b>119.826.157.691</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		579.020.321	545.309.885
338	2. Vay dài hạn	19	1.167.997.812.044	110.263.550.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	5.812.144.448	9.017.297.806
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.143.459.441.005</b>	<b>1.117.695.442.878</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>1.143.459.441.005</b>	<b>1.117.695.442.878</b>
411	1. Vốn cổ phần		824.925.170.000	750.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		824.925.170.000	750.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.620.018.200	179.620.018.200
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.300.000.000)	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		140.214.252.805	188.075.424.678
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		113.150.254.678	23.182.673.164
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		27.063.998.127	164.892.751.514
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.700.455.566.543</b>	<b>1.904.554.425.976</b>



Nguyễn Thị Mỹ Nhung  
Người lập



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 4 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	127.884.607.649	399.523.068.129
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	127.884.607.649	399.523.068.129
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23, 27	(81.760.619.659)	(133.172.464.342)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		46.123.987.990	266.350.603.787
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	125.311.936.954	104.430.296.934
22 23	6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(79.724.297.602) (71.491.853.691)	(40.930.200.538) (39.746.152.429)
25	7. Chi phí bán hàng	27	(696.550.055)	(2.153.262.180)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25, 27	(84.895.355.575)	(127.425.348.157)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.119.721.712	200.272.089.846
31	10. Thu nhập khác	26	44.667.697.800	24.139.444
32	11. Chi phí khác	26	(16.927.396.620)	(5.034.850.830)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác	26	27.740.301.180	(5.010.711.386)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		33.860.022.892	195.261.378.460
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(6.796.024.765)	(30.368.626.946)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		27.063.998.127	164.892.751.514

Nguyễn Thị Mỹ Nhung  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 4 tháng 3 năm 2021



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>33.860.022.892</b>	<b>195.261.378.460</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		4.368.979.433	2.807.044.455
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		7.224.081.072	(2.554.919.092)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(147.158.146)	(59.780.981)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(153.388.291.606)	(103.809.554.037)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	24	72.438.341.786	39.746.152.429
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(35.644.024.569)</b>	<b>131.390.321.234</b>
09	Giảm các khoản phải thu		4.890.058.778	22.459.602.870
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(7.015.839.429)	67.859.203.579
11	Giảm các khoản phải trả		(235.082.263.921)	(161.258.398.045)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(4.441.524.866)	686.046.512
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	40.000.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(18.756.934.999)	(23.568.999.800)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(25.264.291.658)	(11.192.058.221)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(321.314.820.664)</b>	<b>66.375.718.129</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(31.483.743.500)	(7.523.253.723)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.167.454.545	272.727.273
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(962.429.608.699)	(1.104.711.977.596)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		754.462.572.767	952.731.101.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(719.630.958.356)	(375.195.992.466)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		257.437.860.000	135.934.700.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		30.088.281.840	94.492.907.168
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(670.388.141.403)</b>	<b>(303.999.788.344)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	-	176.400.000.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu quỹ	21.1	(1.300.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.272.418.311.139	629.579.295.679
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(299.091.337.814)	(610.270.747.893)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>972.026.973.325</b>	<b>195.708.547.786</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(19.675.988.742)</b>	<b>(41.915.522.429)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>27.737.261.484</b>	<b>69.652.802.932</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(41.854)	(19.019)
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>8.061.230.888</b>	<b>27.737.261.484</b>



Nguyễn Thị Mỹ Nhung  
Người lập



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 4 tháng 3 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. 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-SGDHCM 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 31 tháng 12 năm 2020 là 197 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 184).

***Sự kiện trọng yếu trong năm - Đại dịch Covid-19***

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng này.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 14.1 của 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 đề ngày 4 tháng 3 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.

**2.2 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 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).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

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 tình hình 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.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua 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 gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

**3.3 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 năm. 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.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.4 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.

**3.5 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 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.

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp 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

**3.7 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 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 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 phát sinh trong năm.

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.10 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*

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 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.

**3.12 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.

**3.13 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 năm, 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 đánh giá lại 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 đánh giá lại 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.

**3.14 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.

**3.15 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Tiền lãi*

Tiền lãi 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*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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 năm 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 năm 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 năm 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 năm 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 năm tài chính 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 năm.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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.

**3.17 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 nói trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**4. TIỀN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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>

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngân hàng (TM số 5.1)	97.270.406.552	138.617.539.043
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	258.749.150.000	258.949.150.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>356.019.556.552</b>	<b>397.566.689.043</b>

**5.1 Đầu tư năm 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 ba (3) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**5.2 Đầu tư năm 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 ("Các công ty phát hành"). Chi tiết như sau:

Bên phát hành	Số cuối năm		Thời gian mua lại CPUĐHL
	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	Không trễ hơn tháng 8 năm 2024
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	Không trễ hơn tháng 4 năm 2023
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>258.749.150.000</b>	

Các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL như sau:

- Các cổ đông sở hữu CPUĐHL 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 sở hữu CPUĐHL 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 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 sở hữu CPUĐHL 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 sở hữu CPUĐHL 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 khoản 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 CPUĐHL 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 sở hữu CPUĐHL 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 thứ tự 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 sở hữu CPUĐHL 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. 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
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia</i> ("Nhà An Gia")	22.012.048.279	-
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i> <i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng</i> <i>Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")</i>	15.151.518.480	15.821.600.950
<i>Công ty TNHH Quản lý và Phát triển</i> <i>Thiên Ân ("Thiên Ân")</i>	5.830.000.000	-
<i>Khách hàng khác</i>	227.982.171	80.137.900.566
<i>Khách hàng khác</i>	1.621.246.614	21.016.546.822
Phải thu từ bên liên quan (TM số 29)	802.377.340	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.645.172.884</b>	<b>116.976.048.338</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Người bán khác	1.904.595.680	137.343.464
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.824.797.680</b>	<b>16.421.254.634</b>

**8. 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 (TM số 29)	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 (TM số 29)	174.250.000.000	174.250.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>884.433.201.300</b>	<b>694.919.032.877</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản cho vay tin chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% - 7,5%/năm, 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 tháng 10 năm 2021 đến ngày 17 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	116.280.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2021 đến ngày 17 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	98.120.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2021 đến ngày 23 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	12.884.000.000	Ngày 14 tháng 3 năm 2021
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living")	450.000.000	Ngày 11 tháng 11 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Và Phát triển An Tường ("An Tường")	70.000.000	Ngày 10 tháng 5 năm 2021
Cho vay bên khác	355.889.201.300	
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	139.330.000.000	Từ ngày 23 tháng 6 năm 2021 đến ngày 30 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Hoàng Bách Thiên Ân	108.224.725.000	Từ ngày 23 tháng 12 năm 2021 đến ngày 29 tháng 12 năm 2021
Địa Chỉ Việt	74.713.470.000	Từ ngày 14 tháng 5 năm 2021 đến ngày 18 tháng 9 năm 2021
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	30.122.640.000	Từ ngày 19 tháng 11 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Quản Lý Và Đầu tư Hoàng Long	3.210.000.000	Ngày 10 tháng 12 năm 2021
288.366.300		Ngày 14 tháng 5 năm 2021
<b>Dài hạn - bên liên quan</b>	<b>174.250.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	174.250.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2022
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>884.433.201.300</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. 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 nhận chuyển nhượng vốn trong:	186.591.780.822	226.975.342.466
<i>Công ty Cổ phần Quản lý</i>		
<i>và Phát triển Thịnh Phát ("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 hợp đồng đã thanh lý	84.000.000.000	-
Phải thu tiền lãi	60.118.107.820	11.594.008.593
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư	43.767.400.000	-
Các khoản phải thu khác	11.429.220.201	12.709.594.564
<b>Dài hạn</b>	<b>682.740.423.622</b>	<b>25.323.751.181</b>
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	650.000.000.000	-
<i>HĐHTKD với các bên liên quan (TM số 29)</i>	520.000.000.000	-
<i>HĐHTKD với Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Nam Phương ("Nam Phương") (i)</i>	130.000.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	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 THUẦN</b>	<b>1.062.346.932.465</b>	<b>274.992.696.804</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu bên liên quan - ngắn hạn (TM số 29)</i>	189.954.904.340	145.291.019.371
<i>Phải thu bên liên quan - dài hạn (TM số 29)</i>	520.000.000.000	23.210.066.461
<i>Phải thu bên khác</i>	352.392.028.125	106.491.610.972

(i) Công ty và Nam Phương đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. 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
<i>Dự án An Gia Riverside</i>	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>

**11. 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 bảng quảng cáo	5.429.666.665	10.444.485.456
Chi phí thi công nhà sự kiện	1.237.500.000	-
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 bảng quảng cáo	6.894.000.000	-
Chi phí cải tạo văn phòng	1.745.776.910	-
Công cụ, dụng cụ	967.841.841	516.219.330
Chi phí phát triển thương hiệu	915.033.119	1.970.230.577
Khác	562.690.582	1.671.363.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.022.798.935</b>	<b>25.581.274.069</b>



## 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	16.196.890.909	907.079.500	160.000.000	17.263.970.409
Mua mới	30.371.400.000	-	-	30.371.400.000
Thanh lý trong năm	(5.362.872.727)	-	-	(5.362.872.727)
Số cuối năm	41.205.418.182	907.079.500	160.000.000	42.272.497.682
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	743.724.500	-	743.724.500
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Số đầu năm	(5.700.042.114)	(812.448.706)	(26.666.670)	(6.539.157.490)
Khấu hao trong năm	(3.015.541.722)	(36.461.040)	(32.000.004)	(3.084.002.766)
Thanh lý	3.167.064.273	-	-	3.167.064.273
Số cuối năm	(5.548.519.563)	(848.909.746)	(58.666.674)	(6.456.095.983)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	10.496.848.795	94.630.794	133.333.330	10.724.812.919
Số cuối năm	35.656.898.619	58.169.754	101.333.326	35.816.401.699
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 19.3)	35.493.407.505	-	-	35.493.407.505

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Căn hộ cho thuê</i>	<i>Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	34.294.708.948	21.156.251.377	55.450.960.325
Chuyển mục đích sử dụng	9.369.318.258	(9.369.318.258)	-
Số cuối năm	<u>43.664.027.206</u>	<u>11.786.933.119</u>	<u>55.450.960.325</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu năm	(1.330.638.778)	-	(1.330.638.778)
Khấu hao trong năm	(1.120.338.573)	-	(1.120.338.573)
Số cuối năm	<u>(2.450.977.351)</u>	<u>-</u>	<u>(2.450.977.351)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	<u>32.964.070.170</u>	<u>21.156.251.377</u>	<u>54.120.321.547</u>
Số cuối năm	<u>41.213.049.855</u>	<u>11.786.933.119</u>	<u>52.999.982.974</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.802.492.658	1.078.390.691
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.120.338.573	842.577.007

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *TM số 30*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các công ty con ( <i>TM số 14.1</i> )	23.168.750.000	22.244.350.000
Đầu tư vào các công ty liên kết ( <i>TM số 14.2</i> )	1.350.450.000	3.150.850.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác ( <i>TM số 14.3</i> )	179.029.000.000	247.638.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ( <i>TM số 5.2</i> )	258.749.150.000	258.949.150.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(5.739.234.430)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>456.558.115.570</u>	<u>531.982.850.000</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.1 Đầu tư vào các công ty con**

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con (đang hoạt động) như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		
		%	Giá gốc	%	% biểu	Giá gốc
		sở hữu và biểu quyết (%)	đầu tư (VND'000)	sở hữu (%)	quyết (%)	đầu tư (VND'000)
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	18.920.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	1.497.000	99,80	99,80	1.497.000
Hoàng Ân		50,01	1.000.200	-	-	-
Gia Khánh		50,01	1.000.200	-	-	-
AGI & HSR (*)		50,09	751.350	50,09	50,09	751.350
Địa chỉ Việt		-	-	99,98	99,98	19.996.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>23.168.750</b>			<b>22.244.350</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 (TM số 19.1) và khoản vay dài hạn với Hoosiers - VN1 Limited ("Hoosiers") (TM số 29).

**14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết (đang hoạt động) như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		%	Giá gốc	%	Giá gốc
		sở hữu và biểu quyết (%)	đầu tư (VND'000)	sở hữu và biểu quyết (%)	đầu tư (VND'000)
AGI & HVC	Tư vấn quản lý và đầu tư	30,01	450.150	30,01	450.150
AGI & DDC		30,01	450.150	30,01	450.150
AGI & GLC		30,01	450.150	30,01	450.150
Gia Khánh		-	-	45,01	900.200
Hoàng Ân		-	-	45,01	900.200
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.350.450</b>		<b>3.150.850</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số đầu năm		Số cuối năm	
			% biểu quyết	Giá gốc đầu tư	% biểu quyết	Giá gốc đầu tư
			(%)	(VND'000)	(%)	(VND'000)
An Tường	} Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	19,5	390.000	19,5	390.000
Hoosiers Living			-	178.000.000 (*)	-	118.000.000
AGI & ACT			15	639.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>179.029.000</b>		<b>247.638.500</b>

(\*) Khoản đầu tư vào An Tường được thực hiện bằng hình thức CPU'DHL. Các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPU'DHL này tương đương các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPU'DHL được trình bày tại TM số 5.2, ngoại trừ thời điểm mua lại CPU'DHL không được xác định trước.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	59.584.748.940	89.771.669.512
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
Phải trả bên liên quan (TM số 29)	8.279.095	4.281.103.804
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.593.028.035</b>	<b>94.052.773.316</b>

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	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>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	41.321.143.856	23.277.962.266
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	16.307.304.737	29.260.746.522
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>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	73.188.535.954	56.041.260.142
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 29)</i>	7.055.944.753	25.996.090.032

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	37.406.373.465	-
Nhận ký quỹ ký cược	10.390.000.000	-
Mượn tiền	-	60.000.000.000
Các khoản phải trả khác	46.018.472	1.031.339.881
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.842.391.937</b>	<b>61.031.339.881</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 29)</i>	47.796.373.465	60.000.000.000
<i>Phải trả bên khác</i>	46.018.472	1.031.339.881

**19. 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 ngân hàng (TM số 19.1)	80.224.061.364	8.364.551.748
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 29)	74.523.483.368	261.940.603.435
Vay ngắn hạn đơn vị khác (TM số 19.2)	25.000.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 19.3)	5.338.718.919	1.199.200.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.167.997.812.044</b>	<b>110.263.550.000</b>
Phát hành trái phiếu (TM số 19.4)	778.136.397.187	-
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 29)	276.697.000.000	106.844.200.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 19.3)	113.164.414.857	3.419.350.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.353.084.075.695</b>	<b>381.767.905.183</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY (tiếp theo)**

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 năm	550.718.311.139	1.360.950.013.465
Phát hành trái phiếu	777.189.909.092	-
Trả nợ gốc vay	(357.391.337.814)	(1.341.641.465.679)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(147.200.000)	(59.800.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	946.488.095	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.353.084.075.695</u></b>	<b><u>381.767.905.183</u></b>

**19.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

Các 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 thanh toán	Tài sản đảm bảo
VND			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	49.966.011.840	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2021 đến ngày 24 tháng 9 năm 2021	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11	30.258.049.524	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2021 đến ngày 18 tháng 6 năm 2021	Các quyền tài sản phát sinh từ 52.635 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty (TM số 14.1)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>80.224.061.364</u></b>		

**19.2 Vay ngắn hạn đơn vị khác**

Các khoản vay ngắn hạn đơn vị khác của Công ty nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
VND			
Nhà An Gia	<u>25.000.000.000</u>	Từ ngày 10 tháng 12 năm 2021 đến ngày 22 tháng 12 năm 2021	Tín chấp



## 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.3 Vay dài hạn ngân hàng

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Góp vốn đầu tư vào HĐHTKD số 06/2020/HĐHTKD/AG-LG	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Ngân hàng TNHH Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	7.783.783.785	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2021 đến ngày 18 tháng 8 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 12)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	7.300.000.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2021 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025		
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	3.419.349.991	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2021 đến ngày 19 tháng 12 năm 2024		
	<b>118.503.133.776</b>			

Trong đó:

Đến hạn trả	5.338.718.919
Dài hạn	113.164.414.857

#### 19.4 Phát hành trái phiếu

Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng giá trị mệnh giá là 780 tỷ VND nhằm tài trợ vốn lưu động. Chi tiết khoản phát hành trái phiếu như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm VND	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	Ngày 31 tháng 7 năm 2020	Ba mươi lăm (35) tháng kể từ ngày phát hành	599.855.844.157	Thỏa thuận	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM	Ngày 3 tháng 3 năm 2020 Ngày 6 tháng 8 năm 2020	Hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày phát hành	98.958.219.700 79.322.333.330	Thỏa thuận	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
			<b>778.136.397.187</b>		

## 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20. 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 năm 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.

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 21.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	450.000.000.000	71.420.018.200	-	254.982.673.164	776.402.691.364
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 cho cổ đông chiến lược	50.000.000.000	90.000.000.000	-	-	140.000.000.000
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu cho nhân viên ("ESOP")	18.200.000.000	18.200.000.000	-	-	36.400.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	164.892.751.514	164.892.751.514
Số cuối năm	750.000.000.000	179.620.018.200	-	188.075.424.678	1.117.695.442.878
Năm nay	750.000.000.000	179.620.018.200	-	188.075.424.678	1.117.695.442.878
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	74.925.170.000	-	-	(74.925.170.000)	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.300.000.000)	-	(1.300.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	27.063.998.127	27.063.998.127
Số cuối năm	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	140.214.252.805	1.143.459.441.005

(\*) Vào ngày 28 tháng 9 năm 2020, Công ty đã phát hành 7.492.517 cổ phần phổ thông với tỷ lệ 10% (10:1) để trả cổ tức năm 2019 theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 17/2020/NQ-AGI ngày 24 tháng 6 năm 2020. Vào ngày 2 tháng 10 năm 2020, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần lên 824.925.170.000 VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Chi tiết vốn cổ phần**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang Creed Investment VN-1 Limited ("Creed")	31.079.046	310.790.460	37,67	27.000.000	270.000.000	36,00
Cổ đông khác	4.541.500	45.415.000	5,51	9.082.999	90.829.990	12,11
Cổ phiếu quỹ	46.772.554	467.725.540	56,70	38.917.001	389.170.010	51,89
	99.417	994.170	0,12	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.492.517</b>	<b>824.925.170</b>	<b>100</b>	<b>75.000.000</b>	<b>750.000.000</b>	<b>100</b>

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần (Cổ phiếu quỹ cũng được trình bày theo mệnh giá). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	750.000.000.000	450.000.000.000
Cổ tức	74.925.170.000	-
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
Phát hành mới	-	50.000.000.000
Số cuối năm	<u>824.925.170.000</u>	<u>750.000.000.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	74.925.170.000	-

**21.4 Cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	82.492.517	75.000.000
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	82.492.517	75.000.000
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	99.417	-
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	82.393.100	75.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>127.884.607.649</b>	<b>399.523.068.129</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị</i>	61.710.070.764	133.779.164.906
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn</i>	54.054.906.929	162.880.050.934
<i>Doanh thu từ bán căn hộ</i>	-	99.876.633.057
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	12.119.629.956	2.987.219.232
	<u>127.884.607.649</u>	<u>399.523.068.129</u>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>127.884.607.649</b>	<b>399.523.068.129</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	120.026.296.640	276.481.540.634
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	7.858.311.009	123.041.527.495

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VND Năm trước
Chuyển nhượng các khoản đầu tư	69.731.500.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	36.384.824.604	50.291.641.492
Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	19.017.490.002	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	178.122.348	59.780.981
Cổ tức	-	54.078.874.461
	<u>125.311.936.954</u>	<u>104.430.296.934</u>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	40.546.783.430	26.781.288.611
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	36.109.493.023	26.219.888.910
Giá vốn bán căn hộ	-	77.219.561.332
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	5.104.343.206	2.951.725.489
	<u>81.760.619.659</u>	<u>133.172.464.342</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	72.438.341.786	39.746.152.429
Dự phòng các khoản đầu tư	5.739.234.430	-
Khác	1.546.721.386	1.184.048.109
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>79.724.297.602</u></b>	<b><u>40.930.200.538</u></b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.970.702.036	71.057.048.733
Chi phí nhân viên	26.697.260.690	50.443.069.509
Chi phí dự phòng	4.690.000.000	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.126.336.090	1.918.550.777
Công cụ, dụng cụ	1.013.973.572	862.463.451
Khác	3.397.083.187	3.144.215.687
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>84.895.355.575</u></b>	<b><u>127.425.348.157</u></b>

**26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>44.667.697.800</b>	<b>24.139.444</b>
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	44.152.000.000	-
Khác	515.697.800	24.139.444
<b>Chi phí khác</b>	<b>16.927.396.620</b>	<b>5.034.850.830</b>
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	15.808.314.000	4.091.852.761
Lỗ thanh lý tài sản cố định	119.263.000	560.961.916
Khác	999.819.620	382.036.153
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b><u>27.740.301.180</u></b>	<b><u>(5.010.711.386)</u></b>

**27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	83.480.827.274	76.662.958.419
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.778.773.807	98.710.792.672
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.368.979.433	2.807.044.455
Giá vốn bán căn hộ	-	77.219.561.332
Khác	13.723.944.775	7.350.717.801
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>167.352.525.289</u></b>	<b><u>262.751.074.679</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. 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.

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.900.360.053	30.368.626.946
Thuế TNDN trích thừa năm trước	(104.335.288)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.796.024.765</b>	<b>30.368.626.946</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>33.860.022.892</b>	<b>195.261.378.460</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	6.772.004.578	39.052.275.691
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	2.377.652.641	862.415.892
Thuế TNDN được giảm theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	(2.957.297.166)	-
Thuế TNDN trích thừa năm trước	(104.335.288)	-
Cổ tức không chịu thuế	-	(10.815.774.892)
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	708.000.000	1.269.710.255
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>6.796.024.765</b>	<b>30.368.626.946</b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 năm 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 năm.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. 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:

			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>
<b><i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng</i></b>				
Phước Lộc	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD	400.000.000.000	-
		Vay	194.300.000.000	103.700.000.000
		Trả gốc vay	52.700.000.000	30.000.000.000
		Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	16.013.490.002	-
		Cho vay	15.728.000.000	12.739.793.404
		Thu gốc cho vay	15.728.000.000	12.739.793.404
		Lãi đi vay	5.669.863.015	-
<b><i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27</i></b>				
Đặng Dương	Bên liên quan	Cho vay	166.280.000.000	52.000.000.000
		Thu gốc cho vay	50.000.000.000	102.523.000.000
		Lãi cho vay	1.752.723.286	-
		Vay	-	79.500.000.000
		Trả gốc vay	-	79.500.000.000
Hưng Vượng	Bên liên quan	Cho vay	126.490.000.000	30.000.000.000
		Lãi cho vay	1.762.954.109	-
		Trả gốc vay	-	67.037.650.000
		Vay	-	67.037.650.000
		Thu gốc cho vay	-	30.430.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	122.720.000.000	2.860.000.000
		Thu gốc cho vay	27.460.000.000	148.029.450.000
		Vay	14.000.000.000	73.000.000.000
		Trả gốc vay	14.000.000.000	73.000.000.000
		Lãi cho vay	777.858.414	6.015.937.260
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
		Vay	-	2.000.000.000
		Trả gốc vay	-	2.000.000.000
<b><i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án West Gate</i></b>				
Gia Khánh	Công ty con	Thu gốc cho vay	22.800.000.000	152.615.800.000
		Cho vay	6.600.000.000	168.815.800.000
		Lãi cho vay	637.643.835	3.062.457.123
		Mua CPUĐHL	-	69.099.800.000
		Vay	-	1.500.000.000
Góp vốn	-	900.200.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. 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>
<b><i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89</i></b>				
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Công ty con	Trả gốc vay	205.400.000.000	216.815.645.679
		Vay	46.382.879.933	334.939.291.717
		Thu hộ	20.332.879.933	-
		Lãi đi vay	14.652.207.908	20.173.788.794
		Doanh thu môi giới và tư vấn	7.858.311.009	40.834.242.556
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	10.533.797.045	9.851.124.978
Hoosiers	Cổ đông	Lãi đi vay	5.345.605.878	8.280.715.066
		Trả gốc vay	-	186.056.000.000
		Chia cổ tức	-	8.911.570.000
<b><i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7</i></b>				
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	1.911.000.000	10.973.000.000
Thịnh Phát	Bên liên quan	Vay	-	5.000.000.000
		Trả gốc vay	-	5.000.000.000
<b><i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án Newtech</i></b>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Ván ("Kiến Ván")	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	97.550.000.000	-
		Tiền phạt vi phạm hợp đồng	37.000.000.000	-
		Lãi cho vay	8.762.340.822	4.435.850.959
		Cho vay	-	97.540.000.000
<b><i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline</i></b>				
CRE & AGI	Công ty con	Thu gốc cho vay	20.300.000.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần	18.920.000.000	-
		Hoàn nhập lãi cho vay	1.243.568.219	-
		Vay	-	120.000.000.000
		Trả gốc vay	-	120.000.000.000
		Nhận cổ tức	-	54.078.874.461
		Cho vay	-	20.300.000.000
		Lãi cho vay	-	1.284.739.726
		Phú Thuận	Công ty con	Nhận ký quỹ
Hoàn trả ký quỹ	1.610.000.000			-
Vay	-			216.095.000.000
Trả gốc vay	-			216.095.000.000
Bán căn hộ	-			20.577.154.800
Cho vay	-			17.900.000.000
Creed	Cổ đông	Thu gốc cho vay	-	17.900.000.000
		Phí dịch vụ	2.138.066.857	4.676.094.696

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. 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	
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard</b>					
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc ("Tấn Lộc")	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	240.000.000.000	-	
		Hoàn nhập lãi cho vay	681.863.015	-	
		Cho vay	-	240.000.000.000	
Lê Gia	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTKD	120.000.000.000	-	
		Cho vay	18.709.623.412	-	
		Thu gốc cho vay	18.709.623.412	-	
An Tường	Bên liên quan	Mua CPUĐHL	60.000.000.000	118.000.000.000	
		Trả tiền mượn	60.000.000.000	-	
		Cho vay	29.824.753.151	180.000.000.000	
		Thu gốc cho vay	29.754.753.151	180.000.000.000	
		Chi hộ Mượn tiền	6.429.591.877	7.057.120.000	
			-	60.000.000.000	
<b>Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác</b>					
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Góp vốn HĐHTKD	200.000.000.000	-	
		Rút vốn HĐHTKD	200.000.000.000	-	
		Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	2.784.000.000	-	
Địa Chỉ Việt (đến tháng 6 năm 2020)	Công ty con trước đây	Thu gốc cho vay	37.990.000.000	-	
		Tạm ứng tiền thuê văn phòng	21.232.640.000	-	
		Cho vay	14.590.000.000	23.400.000.000	
		Góp vốn	-	19.996.000.000	
		Vay	-	7.914.520.000	
		Trả gốc vay	-	7.914.520.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng ("Nam Hưng")	Đồng thành viên chủ chốt	Phí môi giới	-	20.094.000.813	
Ban quản lý dự án	Bên liên quan	Tạm ứng	36.240.990.545	11.770.424.086	
		Thu hoàn ứng	29.947.769.409	-	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

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

				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><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>					
Phú Thịnh	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	802.377.340	-	
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></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 trước đây	Cho vay	-	23.400.000.000	
CRE & AGI	Công ty con	Cho vay	-	20.300.000.000	
Gia Khánh	Công ty con	Cho vay	-	16.200.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng	Bên liên quan trước đây	Cho vay	-	171.500.000	
			<b>354.294.000.000</b>	<b>411.444.500.000</b>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></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	-	
Phước Lộc	Công ty con	Lãi cho vay	16.013.490.002	-	
Hưng Vượng	Bên liên quan	Lãi cho vay	1.762.954.109	-	
Đặng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	1.752.723.286	100.923.890	
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ	330.000.000	7.065.120.000	
		Lãi cho vay	103.215.960	17.753.425	
Kiến Văn	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	4.435.850.959	
		Cho mượn	-	10.000.000	
Khác	Bên liên quan	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	5.142.131.441	3.209.378.275	
			<b>189.954.904.340</b>	<b>145.291.019.371</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 về cho vay dài hạn</b>					
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	<u>174.250.000.000</u>	<u>174.250.000.000</u>	
<b>Phải thu dài hạn khác</b>					
Phước Lộc	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD (i)	400.000.000.000	-	
Lê Gia	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTKD (ii)	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	
			<u><b>520.000.000.000</b></u>	<u><b>23.210.066.461</b></u>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ tư vấn	8.279.095	-	
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Dịch vụ môi giới	-	4.281.103.804	
			<u><b>8.279.095</b></u>	<u><b>4.281.103.804</b></u>	
<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 tư vấn	1.510.300.915	2.824.910.779	
Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	-	22.613.864.184	
Gia Khánh	Công ty con	Lãi vay	-	50.054.796	
			<u><b>7.055.944.753</b></u>	<u><b>25.996.090.032</b></u>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>					
Phú Thịnh	Công ty con	Thu hộ	37.266.072.092	-	
Phú Thuận	Công ty con	Nhận đặt cọc	10.390.000.000	-	
Gia Khánh	Công ty con	Lãi vay	140.301.373	-	
An Tường	Bên liên quan	Mượn tiền	-	60.000.000.000	
			<u><b>47.796.373.465</b></u>	<u><b>60.000.000.000</b></u>	

(i) Công ty và Phước Lộc hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Sóng trong thời gian ba mươi lăm (35) tháng kể từ ngày 10 tháng 8 năm 2020.

(ii) Công ty và Lê Gia hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Standard trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 ngắn hạn</b>				
Phước Lộc	Công ty con	Vay tín chấp	45.300.000.000	73.700.000.000
Phú Thịnh	Công ty con	Vay tín chấp	27.723.483.368	186.740.603.435
Gia Khánh	Công ty con	Vay tín chấp	1.500.000.000	1.500.000.000
			<b>74.523.483.368</b>	<b>261.940.603.435</b>

Chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Lãi suất %	Mục đích
Phước Lộc	45.300.000.000	Từ ngày 3 tháng 12 năm 2021 đến ngày 30 tháng 12 năm 2021	Thỏa thuận	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Phú Thịnh	27.723.483.368	Ngày 20 tháng 8 năm 2021		
Gia Khánh	1.500.000.000	Ngày 12 tháng 6 năm 2021		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.523.483.368</b>			

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	106.697.000.000	106.844.200.000
			<b>276.697.000.000</b>	<b>106.844.200.000</b>

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

Đối tượng	Số cuối năm VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ	Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
Phước Lộc	170.000.000.000		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Tin chấp
Hoosiers	106.697.000.000	4.600.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty (TM số 14.1)
	<b>276.697.000.000</b>			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**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:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	1.193.902.700	3.439.368.903
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng giám đốc	1.077.415.300	3.033.328.903
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	666.666.672	222.222.224
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	666.666.672	222.222.224
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.604.651.344</b>	<b>6.917.142.254</b>

**30. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 - 5 năm	13.638.712.104	-

**Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.206.885.384	1.713.382.307
Trên 1 - 5 năm	4.196.305.820	3.941.591.198
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.403.191.204</b>	<b>5.654.973.505</b>

**Cam kết góp vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có khoản cam kết trị giá 1.499.700.000 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.498.700.000 VND) liên quan tới việc góp vốn vào các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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



Nguyễn Thị Mỹ Nhung  
Người lập



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 4 tháng 3 năm 2021

