

ANGIA

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý I 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 I 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 31 tháng 3 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 I 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 I năm 2021 đề ngày 19 tháng 4 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 19 tháng 4 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.259.272.900.636	1.278.104.008.385
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	928.629.146	8.061.230.888
1.	Tiền	111		928.629.146	8.061.230.888
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		80.763.813.108	97.270.406.552
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	80.763.813.108	97.270.406.552
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.148.217.677.478	1.142.259.680.707
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	32.034.575.649	45.645.172.884
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 4	1.548.350.930	6.824.797.680
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 5	778.489.354.131	710.183.201.300
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 6	342.445.396.768	385.906.508.843
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 6	(6.300.000.000)	(6.300.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	IV. 7	18.892.720.690	19.255.507.021
1.	Hàng tồn kho	141		18.892.720.690	19.255.507.021
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		10.470.060.214	11.257.183.217
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	9.651.776.188	11.257.183.217
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		387.988.375	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		430.295.651	-
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.448.447.084.872	1.422.351.558.158
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		888.447.213.622	856.990.423.622
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 5	174.250.000.000	174.250.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 6	714.197.213.622	682.740.423.622
II.	Tài sản cố định	220		37.323.686.127	37.037.420.274
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 9	35.676.460.874	35.816.401.699
	Nguyên giá	222		43.470.622.682	42.272.497.682
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.794.161.808)	(6.456.095.983)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 9	1.647.225.253	1.221.018.575
	Nguyên giá	228		2.872.051.000	2.327.940.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.224.825.747)	(1.106.921.425)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 9	52.727.031.307	52.999.982.974
	Nguyên giá	231		55.450.960.325	55.450.960.325
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.723.929.018)	(2.450.977.351)
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		455.234.403.967	456.558.115.570
1.	Đầu tư vào công ty con	251	IV. 10	23.168.750.000	23.168.750.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 10	1.350.450.000	1.350.450.000
3.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 10	179.029.000.000	179.029.000.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	IV. 10	(7.062.946.033)	(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		14.714.749.849	18.765.615.718
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 8	14.714.749.849	18.765.615.718
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.707.719.985.508	2.700.455.566.543

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		1.578.413.344.393	1.556.996.125.538
I.	Nợ ngắn hạn	310		405.672.756.595	382.607.148.725
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 11	61.808.127.170	59.593.028.035
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 13	-	9.160.984.395
4.	Phải trả người lao động	314		56.856.870	680.000.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 14	58.650.469.480	80.244.480.707
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 15	46.585.809.594	47.842.391.937
8.	Vay ngắn hạn	320	IV. 16	218.571.493.481	185.086.263.651
9.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	-
II.	Nợ dài hạn	330		1.172.740.587.798	1.174.388.976.813
1.	Phải trả dài hạn khác	337		628.037.583	579.020.321
2.	Vay dài hạn	338	IV. 16	1.166.915.786.536	1.167.997.812.044
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 17	5.196.763.679	5.812.144.448
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.129.306.641.115	1.143.459.441.005
I.	Vốn chủ sở hữu	410	IV. 18	1.129.306.641.115	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>	411a		827.505.770.000	824.925.170.000
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		122.486.682.915	140.214.252.805
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		120.214.252.805	113.150.254.678
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.272.430.110	27.063.998.127
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.707.719.985.508	2.700.455.566.543



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 19 tháng 4 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 I năm 2021

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		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	10.884.860.087	43.017.413.637	10.884.860.087	43.017.413.637
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(17.266.056.795)	(19.549.410.317)	(17.266.056.795)	(19.549.410.317)
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(6.381.196.708)	23.468.003.320	(6.381.196.708)	23.468.003.320
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	70.438.597.475	7.930.780.684	70.438.597.475	7.930.780.684
5. Chi phí tài chính	22	V. 4	(38.874.078.682)	(12.134.626.640)	(38.874.078.682)	(12.134.626.640)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(35.179.046.193)	(10.045.454.013)	(35.179.046.193)	(10.045.454.013)
6. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(134.199.996)	(84.270.565)	(134.199.996)	(84.270.565)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(22.782.391.469)	(17.750.882.510)	(22.782.391.469)	(17.750.882.510)
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.266.730.620	1.429.004.289	2.266.730.620	1.429.004.289
9. Thu nhập khác	31	V. 7	5.700.001	513.462.960	5.700.001	513.462.960
10. Chi phí khác	32	V. 8	(511)	(675.787.174)	(511)	(675.787.174)
11. Lợi nhuận (lỗ) khác	40		5.699.490	(162.324.214)	5.699.490	(162.324.214)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.272.430.110	1.266.680.075	2.272.430.110	1.266.680.075
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	-	(253.336.015)	-	(253.336.015)
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.272.430.110	1.013.344.060	2.272.430.110	1.013.344.060



(Handwritten signature)

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 19 tháng 4 năm 2021

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		2.272.430.110	33.860.022.892
Khấu hao và hao mòn	2		1.728.921.814	849.751.671
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	3		708.330.834	(656.164.092)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(91.990.733)	2.014.607.737
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(35.283.606.742)	(7.930.780.684)
Chi phí đi vay	6		35.523.700.413	10.120.018.407
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động				
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	8		4.857.785.696	38.257.455.931
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	9		27.538.603.343	(129.602.842.030)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		362.786.331	3.631.947.799
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(12.812.038.895)	(67.316.756.656)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		5.656.272.898	3.659.412.974
Tiền lãi vay đã trả	14		(45.837.251.943)	(1.983.471.846)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	IV.13	(6.900.360.053)	(25.368.626.946)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	20		(27.134.202.623)	(178.722.880.774)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(1.742.236.000)	(204.424.000)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(110.706.720.996)	(15.986.280.931)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		106.507.161.609	343.123.032.877
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(31.910.657.534)	(95.580.177.534)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		22.128.742.967	1.096.678.887
Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	30		(15.723.709.954)	232.448.829.299

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		3.574.770.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		72.737.792.311	174.460.067.770
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(40.587.242.209)	(40.559.650.002)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	40		35.725.320.102	133.900.417.768
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(7.132.592.475)	187.626.366.293
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		(9.267)	192.263
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		928.629.146	215.363.820.040



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 19 tháng 4 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 I 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 31 tháng 3 năm 2021 là 187 (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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

4. Kỳ kế toán năm

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

5. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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 I 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 I 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 I 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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	151.073.386	134.238.604
Tiền gửi ngân hàng	777.555.760	7.926.992.284
TỔNG CỘNG	928.629.146	8.061.230.888

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	80.763.813.108	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	339.512.963.108	356.019.556.552

2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Công ty	Ngày 31 tháng 3 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	25.874.915	258.749.150.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý I 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 đầy đủ, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông ưu đãi hoàn lại vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông ưu đãi hoàn lại nắm giữ ít nhất 80% các CPUĐHL đang lưu hành, các công ty phát hành sẽ (i) không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của các công ty phát hành, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;
- Đối với bất kỳ thanh toán cổ tức nào khi các công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của các công ty phát hành, các cổ đông ưu đãi hoàn lại cũng sẽ được quyền nhận và các công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể các công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của các công ty phát hành cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPUĐHL đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán hoặc bất kỳ tài sản nào của các công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ bất kỳ cổ phần đang lưu hành của các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ không được quyền nhận phần 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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu từ khách hàng	32.034.575.649	44.842.795.544
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")</i>	9.395.020.584	22.012.048.279
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")</i>	5.830.000.000	5.830.000.000
<i>Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")</i>	137.616.480	227.982.171
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	15.151.517.969	15.151.518.480
<i>Khách hàng khác</i>	1.520.420.616	1.621.246.614
Phải thu từ bên liên quan	-	802.377.340
<i>Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("An Gia Phú Thịnh")</i>	-	802.377.340
TỔNG CỘNG	32.034.575.649	45.645.172.884

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước nhà cung cấp	1.548.350.930	6.824.797.680
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình</i>	-	4.920.202.000
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	1.548.350.930	1.904.595.680
TỔNG CỘNG	1.548.350.930	6.824.797.680

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

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	778.489.354.131	710.183.201.300
Cho vay bên liên quan	356.680.000.000	354.294.000.000
Cho vay bên khác	421.809.354.131	355.889.201.300
Dài hạn	174.250.000.000	174.250.000.000
Cho vay bên liên quan	174.250.000.000	174.250.000.000
TỔNG CỘNG	952.739.354.131	884.433.201.300

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 31 tháng 3 năm 2021 VND	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	778.489.354.131	
Cho vay bên liên quan	356.680.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vương ("Hưng Vương")	127.044.000.000	Từ ngày 11/10/2021 đến ngày 21/1/2022
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	116.280.000.000	Từ ngày 25/10/2021 đến ngày 17/12/2021
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	99.740.000.000	Từ ngày 25/10/2021 đến ngày 4/2/2022
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	12.977.000.000	Ngày 14/3/2021
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam ("Hoosiers Living")	450.000.000	Ngày 11/11/2021
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	119.000.000	Ngày 17/2/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")	70.000.000	Ngày 10/5/2021
Cho vay bên khác	421.809.354.131	
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	204.843.000.000	Từ ngày 23/6/2021 đến ngày 19/1/2022
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách	112.147.877.831	Từ ngày 23/12/2021 đến ngày 6/1/2022
Thiên Ân	72.543.470.000	Từ ngày 14/5/2021 đến ngày 22/5/2021
Địa chỉ Việt	25.502.640.000	Từ ngày 19/11/2021 đến ngày 31/12/2021
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	6.530.000.000	Ngày 10/12/2021
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Long	138.366.300	Ngày 14/5/2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vương	104.000.000	Ngày 31/1/2022
Dài hạn - Bên liên quan	174.250.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	174.250.000.000	Ngày 16/6/2022
TỔNG CỘNG	952.739.354.131	

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	342.445.396.768	385.906.508.843
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	142.016.438.356	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>	12.016.438.356	56.591.780.822
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	84.000.000.000	84.000.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	43.767.400.000
Phải thu cổ tức được nhận	35.063.000.000	-
Phải thu tiền lãi	70.402.181.595	60.118.107.820
Chi hộ, cho mượn	1.587.631.887	1.527.631.887
Đặt cọc	2.345.000.000	2.345.300.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	5.700.644.930	3.741.692.914
Các khoản phải thu khác	1.330.500.000	3.814.595.400
Dài hạn	714.197.213.622	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	32.440.423.622	32.740.423.622
Phải thu tiền lãi	2.870.790.000	-
TỔNG CỘNG	1.056.642.610.390	1.068.646.932.465
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.300.000.000)	(6.300.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.050.342.610.390	1.062.346.932.465
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	298.869.240.997	352.392.028.125
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i>	231.473.369.393	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 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí dịch vụ dở dang	16.254.604.547	16.617.390.878
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	1.813.061.597	1.813.061.597
Hàng hóa	825.054.546	825.054.546
TỔNG CỘNG	18.892.720.690	19.255.507.021

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	9.651.776.188	11.257.183.217
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	3.445.474.920	5.429.666.665
Chi phí thi công nhà sự kiện	834.240.000	1.237.500.000
Chi phí khác	5.372.061.268	4.590.016.552
Dài hạn	14.714.749.849	18.765.615.718
Chi phí thuê văn phòng	6.240.222.029	7.680.273.266
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	4.960.800.000	6.894.000.000
Chi phí cải tạo văn phòng	1.559.088.875	1.745.776.910
Chi phí phát triển thương hiệu	651.233.756	915.033.119
Công cụ dụng cụ	959.751.643	967.841.841
Chi phí khác	343.653.546	562.690.582
TỔNG CỘNG	24.366.526.037	30.022.798.935

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

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

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 31/12/2020	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	544.111.000	-	1.742.236.000
Tại 31/3/2021	<u>41.205.418.182</u>	<u>2.265.204.500</u>	<u>2.872.051.000</u>	<u>55.450.960.325</u>	<u>101.793.634.007</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	(1.287.669.315)	(50.396.510)	(117.904.322)	(272.951.667)	(1.728.921.814)
Tại 31/3/2021	<u>(6.836.188.886)</u>	<u>(957.972.922)</u>	<u>(1.224.825.747)</u>	<u>(2.723.929.018)</u>	<u>(11.742.916.573)</u>
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2020	<u>35.656.898.611</u>	<u>159.503.088</u>	<u>1.221.018.575</u>	<u>52.999.982.974</u>	<u>90.037.403.248</u>
Tại 31/3/2021	<u>34.369.229.296</u>	<u>1.307.231.578</u>	<u>1.647.225.253</u>	<u>52.727.031.307</u>	<u>90.050.717.434</u>

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào các công ty con (TM số 10.1)	23.168.750.000	23.168.750.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.2)	1.350.450.000	1.350.450.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.3)	179.029.000.000	179.029.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	<u>258.749.150.000</u>	<u>258.749.150.000</u>
TỔNG CỘNG	462.297.350.000	462.297.350.000
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	<u>(7.062.946.033)</u>	<u>(5.739.234.430)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>455.234.403.967</u>	<u>456.558.115.570</u>

10.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100,00	18.920.000.000	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
Địa chỉ Việt	Kinh doanh cho thuê văn phòng	-	-	-
TỔNG CỘNG			<u>23.168.750.000</u>	<u>23.168.750.000</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, 52.635 và 22.500 cổ phần của AGI & HSR thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 và khoản vay dài hạn với Hoosiers (TM số IV.16).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý I 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 31 tháng 3 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
AGI & DDC	}	30,01	450.150.000	450.150.000
AGI & GLC		30,01	450.150.000	450.150.000
AGI & HVC		30,01	450.150.000	450.150.000
Gia Khánh		-	-	-
Hoàng Ân		-	-	-
TỔNG CỘNG			1.350.450.000	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 31 tháng 3 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	178.000.000.000
		19,5	390.000.000	390.000.000
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	639.000.000	639.000.000
TỔNG CỘNG			179.029.000.000	179.029.000.000

(*) Khoản đầu tư vào An Tường được thực hiện bằng hình thức CPUĐHL. Các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL này tương đương các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL được trình bày tại TM số 2.2, ngoại trừ các bên không xác định trước thời gian bên phát hành phải mua lại CPUĐHL.

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả nhà cung cấp	61.808.127.170	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	6.808.127.170	4.584.748.940
TỔNG CỘNG	61.808.127.170	59.593.028.035

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý I 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 31 tháng 3 năm 2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.900.360.053	-	(6.900.360.053)	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.045.365.682	2.049.024.358	(3.094.390.040)	-
Thuế giá trị gia tăng	399.100.151	285.090.425	(684.190.576)	-
Các thuế khác	816.158.509	486.638.360	(1.302.796.869)	-
TỔNG CỘNG	9.160.984.395	2.820.753.143	(11.981.737.538)	-

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả liền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	16.307.304.737
Chi phí lãi vay	29.886.895.679	41.321.143.856
Chi phí thưởng cho nhân viên	-	5.808.736.815
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí môi giới và tư vấn	1.510.300.915	1.510.300.915
Các khoản phải trả khác	13.026.170.149	12.456.994.384
TỔNG CỘNG	58.650.469.480	80.244.480.707

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Lãi vay phải trả	38.182.415.892	37.406.373.465
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	8.320.000.000	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	53.393.702	16.018.472
TỔNG CỘNG	46.585.809.594	47.842.391.937
<i>Trong đó</i>		
<i> Phải trả bên khác</i>	<i>83.393.702</i>	<i>46.018.472</i>
<i> Phải trả bên liên quan</i>	<i>46.502.415.892</i>	<i>47.796.373.465</i>

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

16. VAY

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	218.571.493.481	185.086.263.651
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VI)	81.923.483.368	74.523.483.368
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1)	69.309.291.196	80.224.061.363
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 16.2)	62.000.000.000	25.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.3)	5.338.718.917	5.338.718.920
Dài hạn	1.166.915.786.536	1.167.997.812.044
Vay dài hạn bên liên quan (TM số VI)	276.605.000.000	276.697.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.3)	111.829.735.129	113.164.414.857
Trái phiếu phát hành (TM số 16.4)	778.481.051.407	778.136.397.187
TỔNG CỘNG	1.385.487.280.017	1.353.084.075.695

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Tại ngày 1/1	1.353.084.075.695	381.767.905.183
Vay trong kỳ	72.737.792.311	186.670.522.316
Trả nợ gốc vay	(40.587.242.209)	(54.559.650.002)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	344.654.220	74.564.394
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(92.000.000)	2.014.800.000
Tại ngày 31/3	1.385.487.280.017	515.968.141.891

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 31 tháng 3 năm 2021 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*)	31.742.187.454	Từ ngày 18/4/2021 đến ngày 28/9/2021
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	37.567.103.742	Từ ngày 29/4/2021 đến ngày 23/9/2021
TỔNG CỘNG	69.309.291.196	

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

16,2 Vay ngắn hạn bên khác

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

Đối tượng	Ngày 31 tháng 3 năm 2021 VND	Thời hạn trả gốc
Nhà An Gia	62.000.000.000	Từ ngày 10/12/2021 đến ngày 22/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý I 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 31 tháng 3 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	6.935.000.000	Từ ngày 9/4/2021 đến ngày 30/12/2025
Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam	3.179.399.990	Từ ngày 5/4/2021 đến ngày 19/12/2024
Ngân hàng Shinhan Việt Nam	7.054.054.056	Từ ngày 25/4/2021 đến ngày 18/8/2023
TỔNG CỘNG	117.168.454.046	
<i>Trong đó</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả	5.338.718.917	
Vay dài hạn	111.829.735.129	

16.4 Trái phiếu phát hành

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 31 tháng 3 năm 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	178.610.791.665	Thỏa thuận	2 năm
Ngân hàng TMCP Tiên Phong			
Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2020	599.870.259.742	Thỏa thuận	35 tháng
TỔNG CỘNG	778.481.051.407		

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 dự thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với căn hộ đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được trích lập từ 1% đến 2% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế của Ban Tổng Giám đốc.

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

B09-DN

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 31 tháng 3 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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.013.344.060	1.013.344.060
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2020	<u>750.000.000.000</u>	<u>179.620.018.200</u>	-	<u>189.088.768.738</u>	<u>1.118.708.786.938</u>
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 31 tháng 3 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 năm	-	-	-	2.272.430.110	2.272.430.110
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	<u>827.505.770.000</u>	<u>179.314.188.200</u>	-	<u>122.486.682.915</u>	<u>1.129.306.641.115</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 tri 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 I 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 ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	824.925.170.000	750.000.000.000
Phát hành cổ phần ESOP	<u>2.580.600.000</u>	<u>-</u>
Vốn góp cuối kỳ	<u>827.505.770.000</u>	<u>750.000.000.000</u>

18.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 31 tháng 3 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 I 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 I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	10.610.620.205	41.162.849.380	10.610.620.205	41.162.849.380
Doanh thu dịch vụ khác	274.239.882	1.854.564.257	274.239.882	1.854.564.257
TỔNG CỘNG	10.884.860.087	43.017.413.637	10.884.860.087	43.017.413.637

VND

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	16.993.105.128	18.788.295.404	16.993.105.128	18.788.295.404
Giá vốn dịch vụ khác	272.951.667	761.114.913	272.951.667	761.114.913
TỔNG CỘNG	17.266.056.795	19.549.410.317	17.266.056.795	19.549.410.317

VND

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	-	-	-
Lãi tiền gửi, cho vay	16.946.150.075	7.930.780.684	16.946.150.075	7.930.780.684
Lãi hợp đồng BCC	18.337.456.667	-	18.337.456.667	-
Cổ tức	35.063.000.000	-	35.063.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	91.990.733	-	91.990.733	-
TỔNG CỘNG	70.438.597.475	7.930.780.684	70.438.597.475	7.930.780.684

VND

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	35.179.046.193	10.045.454.013	35.179.046.193	10.045.454.013
Dự phòng các khoản đầu tư	1.323.711.603	-	1.323.711.603	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	2.014.607.737	-	2.014.607.737
Chi phí khác	2.371.320.886	74.564.890	2.371.320.886	74.564.890
TỔNG CỘNG	38.874.078.682	12.134.626.640	38.874.078.682	12.134.626.640

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý I năm 2021

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí khác	134.199.996	84.270.565	134.199.996	84.270.565

VND

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	8.386.604.336	6.483.963.581	8.386.604.336	6.483.963.581
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.070.075.983	9.893.055.505	12.070.075.983	9.893.055.505
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.336.315.436	533.851.431	1.336.315.436	533.851.431
Chi phí đồ dùng văn phòng	298.551.748	241.815.654	298.551.748	241.815.654
Chi phí khác	690.843.966	598.196.339	690.843.966	598.196.339
TỔNG CỘNG	22.782.391.469	17.750.882.510	22.782.391.469	17.750.882.510

VND

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	5.700.001	513.462.960	5.700.001	513.462.960

VND

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí bị phạt và bồi thường	-	30.054.000	-	30.054.000
Chi phí khác	511	645.733.174	511	645.733.174
TỔNG CỘNG	511	675.787.174	511	675.787.174

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý I 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 ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	253.336.015

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 ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.272.430.110	1.266.680.075
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	454.486.022	253.336.015
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	321.638.596	-
Cổ tức miễn thuế	(7.012.600.000)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây	(984.040.400)	-
Lỗi thuế trong kỳ	7.220.515.782	-
Chi phí thuế TNDN	-	253.336.015

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 I 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
			ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng				
Phước Lộc	Công ty con	Lãi hợp đồng BCC	11.800.000.000	-
		Vay	6.500.000.000	10.600.000.000
		Trả nợ vay	-	38.700.000.000
		Chi phí lãi vay	6.086.815.069	1.757.232.877
		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	2.150.383.562	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vương ("Hưng Vương")	Bên liên quan	Cho vay	554.000.000	-
		Lãi cho vay	2.347.053.286	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Bên liên quan	Lãi cho vay	1.832.856.164	-
		Cho vay	1.620.000.000	-
		Vay	-	14.000.000.000
		Trả gốc vay	-	14.000.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án WestGate				
Gia Khánh	Công ty con	Cho vay	-	6.600.000.000
(Từ ngày 30 tháng 12 năm 2020)		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	900.000.000	15.382.879.933
		Lãi vay	753.850.645	5.304.721.950
		Doanh thu môi giới và tư vấn	-	247.854.920
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	2.711.451.420	2.578.220.510
		Cổ tức được nhận	35.063.000.000	-
Hooslers	Cổ đông	Lãi vay	1.312.628.534	1.343.394.712
Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7				
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	93.000.000	43.000.000
		Lãi cho vay	191.323.890	162.455.012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý I 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 ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 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	2.070.000.000 -	- 12.000.000.000
Creed	Cổ đồng	Phí dịch vụ	-	1.085.962.555
CRE & AGI	Công ty con	Hoàn nhập lãi cho vay Thu gốc cho vay	- -	473.123.288 1.400.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard				
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc	Bên liên quan	Thu gốc cho vay Lãi cho vay	- -	240.000.000.000 681.863.015
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Bên liên quan	Lãi hợp đồng BCC	3.666.666.667	-
An Tường	Bên liên quan	Mua CPUĐHL Trả tiền mượn Chi hộ Cho vay	- - - -	60.000.000.000 60.000.000.000 6.004.118.479 1.200.000.000

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 31 tháng 3 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				
Hưng Vượng	Bên liên quan	Cho vay	127.044.000.000	126.490.000.000
Đặng Dương	Bên liên quan	Cho vay	116.280.000.000	116.280.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	99.740.000.000	98.120.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	12.977.000.000	12.884.000.000
Hoosiers Living	Bên liên quan	Cho vay	450.000.000	450.000.000
Gia Ân	Bên liên quan	Cho vay	119.000.000	-
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	70.000.000	70.000.000
TỔNG CỘNG			356.680.000.000	354.294.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý I 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 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<i>VND</i>				
<i>Phải thu về cho vay dài hạn</i>				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	130.000.000.000	130.000.000.000
		Lãi cho vay	1.327.512.325	1.136.188.435
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	36.425.652.527	33.714.201.107
		Cổ tức	35.063.000.000	-
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ	330.000.000	330.000.000
		Lãi cho vay	104.510.480	103.215.960
Phước Lộc	Công ty con	Lãi hợp đồng		
		BCC	7.800.000.001	16.013.490.002
Hưng Vượng	Bên liên quan	Lãi cho vay	4.110.007.395	1.762.954.109
Đặng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	3.903.106.848	1.752.723.286
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	2.775.365.754	942.509.590
Tấn Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	107.178.081	107.178.081
Lê Gia	Bên liên quan	Lãi hợp đồng		
		BCC	3.877.753.448	220.000.000
		Lãi cho vay	8.913.219	8.913.219
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	5.640.369.315	3.863.530.551
TỔNG CỘNG			231.473.369.393	189.954.904.340
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
Phước Lộc	Công ty con	Vốn đầu tư		
		BCC	400.000.000.000	400.000.000.000
Lê Gia	Bên liên quan	Vốn đầu tư		
		BCC	120.000.000.000	120.000.000.000
TỔNG CỘNG			520.000.000.000	520.000.000.000
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Dịch vụ khác	-	8.279.095
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>				
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay	11.632.458.907	5.545.643.838
Creed	Cổ đồng	Phí dịch vụ	1.510.300.915	1.510.300.915
Hoosiers	Cổ đồng	Lãi vay	1.312.628.534	-
TỔNG CỘNG			14.455.388.356	7.055.944.753
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	38.019.922.737	37.266.072.092
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Nhận đặt cọc	8.320.000.000	10.390.000.000
Gia Khánh	Công ty con	Lãi vay phải trả	162.493.155	140.301.373
TỔNG CỘNG			46.502.415.892	47.796.373.465

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Vay ngắn hạn				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Vay	28.623.483.368	27.723.483.368
Phước Lộc	Công ty con	Vay	51.800.000.000	45.300.000.000
Gia Khánh	Công ty con	Vay	1.500.000.000	1.500.000.000
TỔNG CỘNG			81.923.483.368	74.523.483.368

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

Đối tượng	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Thời hạn trả gốc
An Gia Phú Thịnh	28.623.483.368	Từ ngày 20/8/2021 đến ngày 24/3/2022
Phước Lộc	51.800.000.000	Từ ngày 3/12/2021 đến ngày 29/3/2022
Gia Khánh	1.500.000.000	Ngày 12/6/2021
TỔNG CỘNG	81.923.483.368	

Vay dài hạn				
Phước Lộc	Công ty con	Vay	170.000.000.000	170.000.000.000
Hoosiers	Cổ đồng	Vay	106.605.000.000	106.697.000.000
TỔNG CỘNG			276.605.000.000	276.697.000.000

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

Đối tượng	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Thời hạn trả gốc	Tài sản thế chấp
Hoosiers	106.605.000.000	Ngày 5/6/2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty
Phước Lộc	170.000.000.000	Ngày 30/6/2023	Tín chấp
TỔNG CỘNG	276.605.000.000		

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	VND	
		Thu nhập lũy kế Q1 Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	113.250.000	623.250.000
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch kiêm Phó TGĐ	114.030.000	534.030.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	166.666.668	166.666.668
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	166.666.668	166.666.668
TỔNG CỘNG		560.613.336	1.490.613.336

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý I 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 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trên 1 - 5 năm	<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 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đến 1 năm	1.682.235.544	1.206.885.380
Trên 1 - 5 năm	<u>5.388.040.629</u>	<u>4.196.305.817</u>
TỔNG CỘNG	<u>7.070.276.173</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.



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 19 tháng 4 năm 2021



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật