

ANGIA

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV 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 hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 34

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 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 Vũ Quang Thịnh	Thành viên
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2021

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.

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 liên quan đến 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 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		11.089.800.323.834	9.016.316.498.310
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V. 1	397.638.065.001	518.612.185.572
1.	Tiền	111		290.878.065.001	429.852.185.572
2.	Các khoản tương đương tiền	112		106.760.000.000	88.760.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		118.529.163.580	108.630.406.552
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V. 2.1	118.529.163.580	108.630.406.552
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.123.319.222.976	1.877.514.984.735
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V. 3	229.338.190.928	274.619.105.688
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V. 4	42.201.592.946	129.554.470.860
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V. 5	1.707.783.221.932	718.138.601.300
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V. 6	1.159.796.217.170	761.502.806.887
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V. 6	(15.800.000.000)	(6.300.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	V. 7	6.729.654.700.535	5.734.218.227.175
1.	Hàng tồn kho	141		6.729.654.700.535	5.734.218.227.175
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		720.659.171.742	777.340.694.276
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V. 8	671.869.807.432	731.729.523.816
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		48.700.617.988	45.522.987.127
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		88.746.322	88.183.333
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.475.027.585.222	737.075.325.732
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		1.105.376.684.720	282.740.423.622
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V. 5	990.000.000.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	V. 6	115.376.684.720	282.740.423.622
II.	Tài sản cố định	220		32.720.106.512	37.037.420.274
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V. 9	31.462.575.905	35.816.401.699
	Nguyên giá	222		43.470.622.682	42.272.497.682
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.008.046.777)	(6.456.095.983)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V. 9	1.257.530.607	1.221.018.575
	Nguyên giá	228		3.029.264.000	2.443.440.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.771.733.393)	(1.222.421.425)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V. 9	18.214.002.732	43.697.446.054
	Nguyên giá	231		45.758.363.074	45.758.363.074
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.544.360.342)	(2.060.917.020)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		8.510.341.134	-
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		8.510.341.134	-
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		229.993.505.156	327.426.352.760
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	V. 10	139.929.805.156	647.802.760
2.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	V. 10	639.000.000	179.029.000.000
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V. 2.2	89.424.700.000	147.749.550.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		80.212.944.968	46.173.683.022
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V. 8	14.780.834.618	18.765.615.718
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI. 9	65.432.110.350	27.408.067.304
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		12.564.827.909.056	9.753.391.824.042

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		9.889.238.534.248	7.432.653.801.550
I.	Nợ ngắn hạn	310		5.586.880.995.184	4.461.043.585.827
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V. 11	687.573.797.887	842.305.577.682
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V. 12	3.335.486.653.785	2.553.000.051.766
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V. 13	96.834.993.332	63.723.979.509
4.	Phải trả người lao động	314		-	680.000.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V. 14	294.478.453.677	257.680.999.555
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.217.293.969	7.254.885.600
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V. 15	262.488.104.604	226.996.123.421
8.	Vay ngắn hạn	320	V. 16	888.801.697.930	509.401.968.294
9.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	-
II.	Nợ dài hạn	330		4.302.357.539.064	2.971.610.215.723
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V. 14	18.016.438.356	18.016.438.356
2.	Phải trả dài hạn khác	337	V. 15	1.684.266.861.445	579.020.321
3.	Vay dài hạn	338	V. 16	1.585.071.622.512	1.973.864.024.081
4.	Cổ phiếu ưu đãi	340	V. 17	515.000.400.000	515.000.400.000
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI. 9	475.475.597.010	440.786.869.414
6.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	V. 18	24.526.619.741	23.363.463.551
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.675.589.374.808	2.320.738.022.492
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V. 19	2.675.589.374.808	2.320.738.022.492
1.	Vốn cổ phần	411		827.505.770.000	824.925.170.000
	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>827.505.770.000</i>	<i>824.925.170.000</i>
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.314.188.200	179.620.018.200
3.	Cổ phiếu quỹ	415		-	(1.300.000.000)
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.103.497.526.959	704.122.332.375
	<i>- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>684.122.332.375</i>	<i>289.408.995.655</i>
	<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>419.375.194.584</i>	<i>414.713.336.720</i>
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		565.271.889.649	613.370.501.917
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		12.564.827.909.056	9.753.391.824.042

Phạm Thị Trà My
Người lập

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

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/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2021

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 1	1.131.480.255.291	1.679.900.992.055	1.818.858.294.221	1.753.642.818.367
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI. 1	(10.493.530.004)	-	(10.493.530.004)	-
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI. 1	1.120.986.725.287	1.679.900.992.055	1.808.364.764.217	1.753.642.818.367
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	VI. 2	(932.092.918.147)	(1.430.841.482.746)	(1.409.599.539.119)	(1.481.813.828.861)
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		188.893.807.140	249.059.509.309	398.765.225.098	271.828.989.506
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI. 3	317.256.884.781	183.716.487.972	610.143.063.876	445.510.000.512
5. Chi phí tài chính	22	VI. 4	(51.344.890.383)	(28.944.480.553)	(262.770.859.657)	(64.544.829.544)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(26.498.299.713)	(24.059.197.403)	(123.829.540.318)	(50.368.291.477)
6. Lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	24		(22.700.067.778)	(3.680.496.400)	67.282.002.396	(14.032.515.295)
7. Chi phí bán hàng	25	VI. 5	(118.263.206.259)	(122.061.403.265)	(207.950.840.069)	(129.796.417.414)
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI. 6	(36.028.832.018)	(25.449.035.516)	(113.204.637.015)	(86.837.318.486)
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		277.813.695.483	252.640.581.547	492.263.954.629	422.127.909.279
10. Thu nhập khác	31	VI. 7	3.410.467.563	26.313.461.896	11.398.186.713	78.295.255.625
11. Chi phí khác	32	VI. 8	(8.152.609.637)	(4.360.144.919)	(9.487.371.398)	(21.424.494.636)
12. Lợi nhuận khác	40		(4.742.142.074)	21.953.316.977	1.910.815.315	56.870.760.989
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		273.071.553.409	274.593.898.524	494.174.769.944	478.998.670.268
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI. 9	(90.285.702.580)	(65.090.522.850)	(115.298.409.739)	(74.338.072.276)
15. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	52	VI. 9	38.878.955.023	39.754.454.957	42.290.995.578	40.087.597.848
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		221.664.805.852	249.257.830.631	421.167.355.783	444.748.195.840
17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		214.780.877.728	216.262.265.471	419.375.194.584	414.713.336.720
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		6.883.928.124	32.995.565.160	1.792.161.199	30.034.859.120
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V. 19	2.596	2.564	5.068	4.791
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V. 19	2.596	2.564	5.068	4.791



Nguyễn Thành Châu

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Phạm Thị Trà My
Phạm Thị Trà My
Người lập

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán Quý IV năm 2021

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		494.174.769.944	478.998.670.268
Khấu hao và hao mòn	2		31.584.706.084	4.186.123.898
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	3		10.663.156.190	7.475.420.580
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(2.090.832.743)	(393.324.029)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(566.474.701.193)	(483.342.792.926)
Chi phí đi vay	6		121.641.467.703	51.314.779.572
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		89.498.565.985	58.238.877.363
Giảm/(Tăng) các khoản phải thu	9		251.913.068.593	(150.107.665.696)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10		27.175.459.775	541.853.318.151
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.175.449.417.113	(468.100.756.026)
Tăng chi phí trả trước	12		69.931.652.759	101.650.782.979
Tiền lãi vay đã trả	14		(173.620.332.463)	(17.971.525.904)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(100.198.116.845)	(38.746.136.935)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.340.149.714.917	26.816.893.932
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(10.294.290.134)	(40.582.051.475)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	1.167.454.545
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.214.918.175.199)	(966.838.128.810)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.306.406.833.232	714.636.160.903
Tiền (chi) thu thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(107.937.944.739)	(214.645.216.567)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		109.778.286.000	253.015.471.327
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		71.180.181.027	35.130.750.848
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	30		(1.845.785.109.813)	(218.115.559.229)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán Quý IV năm 2021

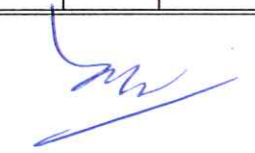
VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		3.574.770.000	-
Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát			-	1.000.000
Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(1.300.000.000)
Tiền thu từ đi vay	33		482.601.322.610	1.074.035.431.206
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.101.514.651.028)	(500.991.337.814)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính	40		(615.338.558.418)	571.745.093.392
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(120.973.953.314)	380.446.428.095
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		518.612.185.572	138.166.033.448
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(167.257)	(275.971)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		397.638.065.001	518.612.185.572



Phạm Thị Trà My
Người lập

Ngày 27 tháng 01 năm 2022



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV 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 Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 207 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 197).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp và năm (5) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	99,80	99,80	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	50,09	50,09	99,98	99,98
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	99,98	99,98
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	99,99	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	-	99,98	-
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc ("Tấn Lộc")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	-	99,98	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Kinh doanh bất động sản	99,99	-	99,98	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

3. Kỳ kế toán năm

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

4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho cùng kỳ kế toán.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí lãi vay được vốn hóa;
- Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- Chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- | | |
|-------------------------|--|
| Hàng hóa | - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Chi phí dịch vụ dở dang | - chi phí ghi nhận theo thực tế phát sinh |

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV 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 hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

6. Khấu hao vào hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

- Phương tiện vận tải	8 năm
- Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm
- Phần mềm máy tính	3 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	3 năm

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản. Căn hộ cho thuê được khấu hao 40 năm.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ kế toán thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

8. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

9. Chi phí trả trước

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

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

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

10. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

11. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

12. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

13. Các khoản dự phòng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

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

14. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

15. Phân chia lợi nhuận

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

16. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

17. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

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

18. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

19. Thông tin bộ phận

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

20. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

IV. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG KHOẢN ĐẦU TƯ

Mua An Tường, Tấn Lộc và Lê Gia ("Nhóm Công ty An Tường")

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 80,48% cổ phần và các thủ tục pháp lý để nắm quyền kiểm soát công ty An Tường (trước đây đã là khoản đầu tư khác của Tập đoàn). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong An Tường được tăng từ 19,5% lên 99,98% và An Tường đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 30 tháng 6 năm 2021. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời nắm quyền kiểm soát Tấn Lộc và Lê Gia do An Tường sở hữu 99,99% quyền biểu quyết trong Tấn Lộc và Lê Gia là công ty con của Tấn Lộc.

	<i>VND</i> <i>Giá trị hợp lý tạm tính</i> <i>ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản	1.246.536.694.575
Tiền và các khoản tương đương tiền	557.655.261
Các khoản phải thu ngắn hạn	190.669.226.536
Hàng tồn kho	1.046.959.096.473
Chi phí trả trước	6.087.155.275
Tài sản dài hạn khác	2.263.561.030
Nợ phải trả	919.596.843.448
Phải trả người bán ngắn hạn	104.709.907.056
Vay bên khác	613.869.729.100
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	56.226.236.080
Phải trả ngắn hạn	24.363.295.643
Các khoản phải trả khác	120.405.175.569
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22.500.000
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	326.962.351.127
Tổng tài sản thuần được hợp nhất (99,99%)	326.939.124.594
Lãi do mua rẻ	(1.291.670.052)
Tổng chi phí hợp nhất	325.647.454.542
<i>Trong đó:</i>	
<i>Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 19,5% vào Nhóm Công ty An Tường tại ngày mua thêm để đạt được quyền kiểm soát (*)</i>	324.037.854.542
<i>Chi phí hợp nhất phát sinh thêm (80,48%)</i>	1.609.600.000

(*) Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của khoản đầu tư 19,5% trong Nhóm Công ty An Tường tại ngày mua thêm và giá trị của khoản đầu tư đó theo phương pháp vốn chủ sở hữu là 145.647.854.542 VND, được ghi nhận vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.645.180.236	891.753.592
Tiền gửi ngân hàng	289.232.884.765	428.960.431.980
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>106.760.000.000</u>	<u>88.760.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>397.638.065.001</u>	<u>518.612.185.572</u>

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại và khoản đầu tư ngắn hạn vào trái phiếu có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

2. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	63.829.163.580	108.630.406.552
Đầu tư dài hạn - Đầu tư trái phiếu	54.700.000.000	20.000.000.000
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2)	<u>89.424.700.000</u>	<u>127.749.550.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>207.953.863.580</u>	<u>256.379.956.552</u>

2.1 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 sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

2.2 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. Chi tiết như sau:

Công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	<u>2.508.432</u>	<u>25.084.320.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>8.942.470</u>	<u>89.424.700.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 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
- 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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	229.338.190.928	274.619.105.688
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	8.543.194.000	5.830.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	19.309.808.741	22.012.048.279
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	-	227.982.171
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	200.876.036.645	244.769.227.503
Khách hàng khác	609.151.542	1.779.847.735
TỔNG CỘNG	229.338.190.928	274.619.105.688

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước nhà cung cấp	41.001.592.946	129.554.470.860
Công ty Cổ phần Xây dựng và Nội thất Amavi	21.614.867.146	-
Công ty TNHH Việt Lê Nguyễn	4.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Minh Tường	3.891.789.994	-
Nhà An Gia	330.000.000	3.178.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	116.451.523.389
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	-	4.920.202.000
Các nhà cung cấp khác	10.314.935.806	5.004.745.471
Trả trước bên liên quan	1.200.000.000	-
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam ("Hoosiers Living")	1.200.000.000	-
TỔNG CỘNG	42.201.592.946	129.554.470.860

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.707.783.221.932	718.138.601.300
Cho vay bên liên quan	201.324.286.000	354.294.000.000
Cho vay bên khác	<u>1.506.458.935.932</u>	<u>363.844.601.300</u>
Dài hạn	990.000.000.000	-
Cho vay bên liên quan	225.000.000.000	-
Cho vay bên khác	<u>765.000.000.000</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.697.783.221.932</u>	<u>759.584.228.979</u>

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% ~ 12% chủ yếu phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	1.707.783.221.932	
Cho vay bên liên quan	201.324.286.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	166.338.286.000	Từ ngày 4/2/2022 đến ngày 19/12/2022
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	12.977.000.000	Ngày 14/3/2022
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	21.249.000.000	Từ ngày 27/4/2022 đến ngày 29/6/2022
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam ("Hoosiers Living")	450.000.000	Ngày 11/11/2022
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	310.000.000	Ngày 14/4/2022
Cho vay bên khác	1.506.458.935.932	
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	322.787.000.000	Từ ngày 19/1/2022 đến ngày 26/12/2022
Nhà An Gia	545.848.039.801	Ngày 7/2/2022
Thiên Ân	326.000.616.000	Từ ngày 5/5/2022 đến 21/11/2022
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách	175.239.273.831	Từ ngày 28/2/2022 đến ngày 19/12/2022
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Đại Phát	35.000.000.000	Ngày 25/2/2022
Địa chỉ Việt	25.977.640.000	Từ ngày 15/11/2022 đến ngày 26/12/2022
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	23.784.000.000	Ngày 5/12/2022
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Long	138.366.300	Ngày 14/5/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS An Gia Thịnh Vượng	174.000.000	Ngày 31/1/2022
Công ty TNHH Quản lý Và Đầu tư Vĩnh Nguyên	<u>51.510.000.000</u>	Ngày 30/12/2022
Dài hạn - Bên khác	990.000.000.000	
Cho vay bên liên quan	225.000.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	225.000.000.000	Ngày 19/6/2024
Cho vay bên khác	765.000.000.000	
Nhà An Gia	<u>765.000.000.000</u>	Ngày 19/4/2023
TỔNG CỘNG	<u>2.697.783.221.932</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.159.796.217.170	761.502.806.887
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	14.991.780.822	186.591.780.822
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát</i>	-	130.000.000.000
<i>Các công ty khác</i>	14.991.780.822	56.591.780.822
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	318.697.468.331	320.417.957.302
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	274.456.379.883	274.456.379.883
<i>Các công ty khác</i>	44.241.088.448	45.961.577.419
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	293.730.000.000	43.767.400.000
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	158.886.000.000	-
Phải thu tiền lãi	153.733.549.992	10.473.267.209
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	104.221.714.000	84.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên và ban phát triển dự án	104.954.357.731	86.870.070.004
Đặt cọc	8.179.738.902	3.214.850.000
Chi hộ, cho mượn	882.972.034	1.527.631.887
Thuế TNDN tạm nộp	-	19.817.850.146
Các khoản phải thu khác	1.518.635.358	4.821.999.517
Dài hạn	115.376.684.720	282.740.423.622
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	113.280.000.000	250.000.000.000
Đặt cọc	2.096.684.720	32.740.423.622
TỔNG CỘNG	1.275.172.901.890	1.044.243.230.509
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(15.800.000.000)	(6.300.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.259.372.901.890	1.037.943.230.509
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	1.127.017.874.469	695.432.139.470
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i>	132.355.027.421	222.511.091.039
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan</i>	-	120.000.000.000

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	6.695.102.024.617	5.698.677.174.776
<i>Dự án The Sóng (i)</i>	3.157.850.968.719	2.608.806.199.263
<i>Dự án Westgate (ii)</i>	1.607.500.737.867	1.323.198.515.228
<i>Dự án The Standard (iii)</i>	1.176.262.227.906	-
<i>Dự án River Panorama 1</i>	83.142.218.472	307.992.198.198
<i>Dự án River Panorama 2</i>	159.348.581.093	329.067.344.379
<i>Dự án Sky 89</i>	249.489.379.598	876.854.251.639
<i>Dự án Signal</i>	261.507.910.962	252.758.666.069
Hàng hóa bất động sản	16.943.500.000	18.098.606.975
Chi phí dịch vụ dở dang	16.756.807.463	16.617.390.878
Hàng hóa	852.368.455	825.054.546
TỔNG CỘNG	6.729.654.700.535	5.734.218.227.175

- (i) Quyền tài sản, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành thông qua tổ chức thu xếp phát hành là Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TM số V.16.4).
- (ii) Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành thông qua tổ chức thu xếp phát hành là Ngân hàng TMCP Quân đội (TM số V.16.4).
- (iii) Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành thông qua tổ chức thu xếp phát hành là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (TM số V.16.4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	671.869.807.432	731.729.523.816
Chi phí hoa hồng môi giới	640.875.205.870	658.624.967.141
Quà tặng khách hàng	23.143.960.890	26.424.102.000
Chi phí nhà mẫu	2.529.351.817	36.660.771.458
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	-	5.429.666.665
Chi phí khác	5.321.288.855	4.590.016.552
Dài hạn	14.780.834.618	18.765.615.718
Chi phí nhà mẫu	8.851.357.742	-
Chi phí thuê văn phòng	1.920.068.317	7.680.273.266
Chi phí phát triển thương hiệu	1.696.542.932	7.809.033.119
Chi phí cải tạo văn phòng	1.067.547.145	1.745.776.910
Công cụ dụng cụ	1.106.677.222	967.841.841
Chi phí khác	138.641.260	562.690.582
TỔNG CỘNG	686.650.642.050	750.495.139.534

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

	VND				
	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	41.205.418.182	1.067.079.500	2.443.440.000	45.758.363.074	90.474.300.756
Tăng trong năm	-	1.198.125.000	585.824.000	-	1.783.949.000
Số cuối năm	41.205.418.182	2.265.204.500	3.029.264.000	45.758.363.074	92.258.249.756
Hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(5.548.519.571)	(907.576.412)	(1.222.421.425)	(2.060.917.020)	(9.739.434.428)
Trích khấu hao	(5.150.677.260)	(401.273.534)	(549.311.968)	(25.483.443.322)	(31.584.706.084)
Số cuối năm	(10.699.196.831)	(1.308.849.946)	(1.771.733.393)	(27.544.360.342)	(41.324.140.512)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	35.656.898.611	159.503.088	1.221.018.575	43.697.446.054	80.734.866.328
Số cuối năm	30.506.221.351	956.354.554	1.257.530.607	18.214.002.732	50.934.109.244

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.1)	139.929.805.156	647.802.760
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.2)	639.000.000	179.029.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	89.424.700.000	147.749.550.000
TỔNG CỘNG	229.993.505.156	327.426.352.760

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

10.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

	VND Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Số đầu năm	1.350.450.000
Tăng trong năm	72.000.000.000
Giảm do thoái vốn	<u>(405.150.000)</u>
Số cuối năm	<u>72.945.300.000</u>
Phần (lỗ) lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	(702.647.240)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	67.282.002.396
Xử lý hợp nhất khi thoái vốn	<u>405.150.000</u>
Số cuối năm	<u>66.984.505.156</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>647.802.760</u>
Số cuối năm	<u>139.929.805.156</u>

10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm
		% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
An Tường	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	-	178.000.000.000
		-	-	390.000.000
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	<u>639.000.000</u>	<u>639.000.000</u>
TỔNG CỘNG			<u><u>639.000.000</u></u>	<u><u>179.029.000.000</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	685.243.963.074	842.305.577.682
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	206.172.180.859	419.389.105.031
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	280.038.443.588	405.088.474.277
Nhà An Gia	96.284.950.252	7.003.744.000
Công ty TNHH Ricons E&C	70.151.532.479	-
Công ty TNHH Hải Li	10.205.493.705	-
KB One Limited	2.296.816.973	435.214.840
Nhà cung cấp khác	20.094.545.218	10.389.039.534
Phải trả bên liên quan	2.329.834.813	-
Gia Linh	2.329.834.813	-
TỔNG CỘNG	687.573.797.887	842.305.577.682

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	3.335.486.653.785	2.552.965.806.526
Khách hàng khác	-	34.245.240
TỔNG CỘNG	3.335.486.653.785	2.553.000.051.766

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.095.334.411	60.805.896.741
Thuế thu nhập cá nhân	3.223.012.546	1.211.432.350
Thuế giá trị gia tăng	21.959.772.857	843.474.240
Các thuế khác	556.873.518	863.176.178
TỔNG CỘNG	96.834.993.332	63.723.979.509

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí môi giới và tư vấn	14.251.439.919	62.694.740.017
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	16.307.304.737
Chi phí lãi vay	164.072.687.745	87.183.869.307
Chi phí phát triển dự án	96.482.556.919	84.345.316.249
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	5.929.181.621
Chi phí lương thưởng cho nhân viên	910.000.000	5.808.736.815
Các khoản phải trả khác	22.551.104.713	13.428.289.165
TỔNG CỘNG	312.494.892.033	275.697.437.911
<i>Trong đó</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	294.478.453.677	257.680.999.555
<i>Dài hạn</i>	18.016.438.356	18.016.438.356

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	262.488.104.604	226.996.123.421
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	51.146.582.948	72.861.946.815
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	38.064.592.772	122.583.994.163
Thu hộ phí bảo trì các dự án	70.250.307.056	29.851.186.100
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	35.036.000.000	-
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	49.914.000.000	-
Lãi vay phải trả	6.850.905.992	650.658.735
Tiền mượn	3.000.000	-
Các khoản phải trả khác	11.222.715.836	1.048.337.608
Dài hạn	1.684.266.861.445	579.020.321
Nhận ký quỹ, ký cược	1.684.266.861.445	579.020.321
TỔNG CỘNG	1.946.754.966.049	227.575.143.742
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>1.131.854.966.049</i>	<i>227.575.143.742</i>
<i>Phải trả khác ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>49.900.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả khác dài hạn bên liên quan</i>	<i>765.000.000.000</i>	<i>-</i>

16. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	888.801.697.930	509.401.968.294
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số VII)	283.207.500.000	-
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VII)	10.000.000.000	-
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1)	49.289.708.308	98.224.061.363
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 16.2)	281.487.525.907	228.239.188.011
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.3)	5.338.718.925	182.938.718.920
Trái phiếu ngắn hạn và trái phiếu phát hành đến hạn trả (TM số 16.4)	259.478.244.790	-
Dài hạn	1.585.071.622.512	1.973.864.024.081
Vay dài hạn bên liên quan (TM số VII)	-	285.298.500.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.3)	107.825.695.928	454.541.626.899
Trái phiếu phát hành (TM số 16.4)	1.477.245.926.584	1.234.023.897.182
TỔNG CỘNG	2.473.873.320.442	2.483.265.992.375

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.483.265.992.375	1.070.452.413.790
Vay trong năm	474.243.843.601	1.115.825.340.298
Trả nợ gốc vay	(1.101.514.651.028)	(545.591.337.814)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.169.406.394	946.488.095
Tặng do hợp nhất kinh doanh	613.799.729.100	842.026.688.006
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(2.091.000.000)	(393.600.000)
Số cuối năm	<u>2.473.873.320.442</u>	<u>2.483.265.992.375</u>

16.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*)	23.781.836.113	Từ ngày 28/1/2022 đến ngày 29/6/2022
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	<u>25.507.872.195</u>	Từ ngày 28/4/2022 đến ngày 28/6/2022
TỔNG CỘNG	<u>49.289.708.308</u>	

(*) Khoản vay được đảm bảo bằng các quyền tài sản phát sinh từ 5.000.000 cổ phần của Hoàng Ân nắm giữ bởi Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

16. VAY (tiếp theo)

16.2 Vay ngắn hạn bên khác

Chi tiết khoản vay ngắn hạn bên khác để tài trợ vốn lưu động và chịu lãi suất theo thỏa thuận, chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Nhà An Gia	281.487.525.907	Từ ngày 25/7/2022 đến ngày 29/12/2022
TỔNG CỘNG	281.487.525.907	

16.3 Vay dài hạn ngân hàng

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

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30/6/2023
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	5.840.000.000	Từ ngày 9/1/2022 đến ngày 30/12/2025
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	2.459.549.984	Từ ngày 5/1/2022 đến ngày 19/12/2024
Ngân hàng Shinhan Việt Nam	4.864.864.869	Từ ngày 25/1/2022 đến ngày 18/8/2023
TỔNG CỘNG	113.164.414.853	
<i>Trong đó</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả	5.338.718.925	
Vay dài hạn	107.825.695.928	

16.4 Trái phiếu phát hành

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm VND	Lãi suất	Kỳ hạn
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TPHCM Ngày phát hành 3 tháng 3 năm 2020 và 6 tháng 8 năm 2020	179.601.507.570	Thỏa thuận	2 năm
Ngân hàng TMCP Tiên Phong Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2020	599.913.506.497	Thỏa thuận	35 tháng
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Ngày phát hành 27 tháng 3 năm 2020	419.094.920.087	Thỏa thuận	36 tháng
Ngân hàng TMCP Quân đội Ngày phát hành 26 tháng 9 năm 2019	458.237.500.000	Thỏa thuận	36 tháng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset Ngày phát hành 20 tháng 12 năm 2021	79.876.737.220	Thỏa thuận	12 tháng
TỔNG CỘNG	1.736.724.171.374		
<i>Trong đó</i>			
Trái phiếu ngắn hạn	79.876.737.220		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	179.601.507.570		
Trái phiếu dài hạn	1.477.245.926.584		

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. CỔ PHIẾU ƯU ĐÃI PHÂN LOẠI LÀ NỢ PHẢI TRẢ

Đây là các CPUĐHL không có quyền biểu quyết đã phát hành cho các cổ đông của công ty Hoàng Ân, Gia Khánh - các công ty con của Tập đoàn và Hoàng Ân, Gia Khánh cam kết mua lại tất cả CPUĐHL đang lưu hành của cổ đông ưu đãi, không trễ hơn tháng 8/2024, hoặc thời gian khác theo quyết định Đại hội đồng cổ đông của công ty Hoàng Ân, Gia Khánh.

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 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	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Số đầu năm	750.000.000.000	179.620.018.200	-	364.334.165.655	159.495.762.039	1.453.449.945.894
Cổ tức bằng cổ phiếu	74.925.170.000	-	-	(74.925.170.000)	-	-
Thu hồi cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP")	-	-	(1.300.000.000)	-	-	(1.300.000.000)
Thay đổi do mua công ty con mới	-	-	-	-	423.839.880.758	423.839.880.758
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	414.713.336.720	30.034.859.120	444.748.195.840
Số cuối năm	<u>824.925.170.000</u>	<u>179.620.018.200</u>	<u>(1.300.000.000)</u>	<u>704.122.332.375</u>	<u>613.370.501.917</u>	<u>2.320.738.022.492</u>
Năm nay						
Số đầu năm	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	704.122.332.375	613.370.501.917	2.320.738.022.492
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
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(49.914.000.000)	(49.914.000.000)
Thay đổi do mua công ty con mới	-	-	-	-	23.226.533	23.226.533
Chia quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(20.000.000.000)	-	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	419.375.194.584	1.792.161.199	421.167.355.783
Số cuối năm	<u>827.505.770.000</u>	<u>179.314.188.200</u>	<u>-</u>	<u>1.103.497.526.959</u>	<u>565.271.889.649</u>	<u>2.675.589.374.808</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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	824.925.170.000	750.000.000.000
Phát hành cổ phần ESOP	2.580.600.000	-
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	74.925.170.000
Vốn góp cuối năm	<u>827.505.770.000</u>	<u>824.925.170.000</u>

19.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phần được phép phát hành	82.750.577	82.492.517
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phần phổ thông	82.750.577	82.492.517
Cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông	-	(99.417)
Cổ phần đang lưu hành Cổ phần phổ thông	82.750.577	82.393.100

19.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND) (i)	419.375.194.584	414.713.336.720
Trừ: quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	<u>419.375.194.584</u>	<u>394.713.336.720</u>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	82.750.577	82.393.100
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	<u>82.750.577</u>	<u>82.393.100</u>
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.068	4.791
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.068	4.791

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2021 do phân phối lợi nhuận năm 2021 chưa được thông qua

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

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

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ dài hạn	1.085.607.394.722	1.627.905.053.564	1.711.814.360.254	1.628.826.302.148
Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	31.932.817.487	41.487.542.181	87.404.177.899	108.154.521.604
Doanh thu dịch vụ khác	3.446.513.078	10.508.396.310	9.146.226.064	16.661.994.615
TỔNG CỘNG	1.120.986.725.287	1.679.900.992.055	1.808.364.764.217	1.753.642.818.367

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán và cho thuê căn hộ dài hạn	908.550.735.195	1.394.751.468.129	1.313.980.603.985	1.395.598.855.035
Giá vốn dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	19.946.377.586	35.007.251.368	81.869.212.870	76.656.276.453
Giá vốn dịch vụ khác	3.595.805.366	1.082.763.249	13.749.722.264	9.558.697.373
TỔNG CỘNG	932.092.918.147	1.430.841.482.746	1.409.599.539.119	1.481.813.828.861

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư	-	148.145.056.193	145.647.854.542	338.799.992.744
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	255.405.150.000	28.349.942.409	255.405.150.000	71.299.539.825
Lãi tiền gửi, cho vay	37.436.502.304	3.824.023.565	180.554.472.073	31.981.945.595
Lãi chênh lệch tỷ giá	22.324.399.621	2.973.035.798	26.444.754.405	3.004.000.000
Khác	2.090.832.856	424.430.007	2.090.832.856	424.522.348
TỔNG CỘNG	317.256.884.781	183.716.487.972	610.143.063.876	445.510.000.512

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	26.498.299.713	24.059.197.403	123.829.540.318	50.368.291.477
Chi phí cố định phải trả do thực hiện HĐHTKD	20.231.500.001	-	115.583.766.666	-
Chiết khấu thanh toán	1.347.470.828	3.594.207.465	9.227.370.076	7.658.297.893
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.805	(553.578.535)	45.359	30.693
Chi phí khác	3.267.612.036	1.844.654.220	14.130.137.238	6.518.209.481
TỔNG CỘNG	51.344.890.383	28.944.480.553	262.770.859.657	64.544.829.544

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Chi phí hoa hồng môi giới	99.295.836.271	104.764.493.022	160.299.357.184	
Chi phí nhà mẫu, sự kiện	7.484.924.142	16.013.221.979	35.801.600.458	22.518.105.213	
Chi phí khác	11.482.445.846	1.283.688.264	11.849.882.427	2.513.819.179	
TỔNG CỘNG	118.263.206.259	122.061.403.265	207.950.840.069	129.796.417.414	

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Chi phí nhân viên	8.297.156.372	3.256.037.019	28.969.396.003	
Chi phí đồ dùng văn phòng	423.122.833	267.251.991	1.498.315.911	1.013.973.572	
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.442.263.580	1.300.847.175	9.500.000.000	3.135.669.413	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.391.600.837	15.509.945.087	43.334.117.795	47.676.459.584	
Dự phòng phải thu khó đòi	418.446.912	4.000.000.000	5.418.446.912	4.690.000.000	
Chi phí khác	11.056.241.484	1.114.954.244	24.484.360.394	3.623.955.227	
TỔNG CỘNG	36.028.832.018	25.449.035.516	113.204.637.015	86.837.318.486	

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	2.520.792.174	9.875.865.873	9.208.287.496	
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	16.321.097.036	1.291.670.052	24.037.611.782	
Thu nhập khác	889.675.389	116.498.987	898.229.165	803.168.472	
TỔNG CỘNG	3.410.467.563	26.313.461.896	11.398.186.713	78.295.255.625	

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Các khoản phạt (Lỗ)/Lãi từ thanh lý TSCĐ	8.105.967.604	4.022.671.660	9.440.728.611	
Chi phí khác	46.642.033	338.636.446	46.642.787	1.337.882.310	
TỔNG CỘNG	8.152.609.637	4.360.144.919	9.487.371.398	21.424.494.636	

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

9.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	96.294.929.496	74.442.407.564
Tạm trích 1% thuế TNDN	18.766.429.154	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) các năm trước	237.051.089	(104.335.288)
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	<u>(42.290.995.578)</u>	<u>(40.087.597.848)</u>
TỔNG CỘNG	<u>73.007.414.161</u>	<u>34.250.474.428</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>494.174.769.944</u>	<u>478.998.670.268</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	98.834.953.989	95.799.734.054
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	1.281.442.104	2.553.677.000
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa các năm trước	-	(104.335.288)
Lỗi thuế trong năm chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	30.629.640.167	9.572.873.356
(Lợi nhuận) lỗ từ công ty liên kết	(13.537.430.479)	2.806.503.059
Lỗ từ các năm trước chuyển sang	(31.513.646)	(457.133.372)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa các năm trước	237.051.089	-
Điều chỉnh hợp nhất	(29.390.655.860)	(73.097.128.870)
Điều chỉnh khác	20.497.468	196.493.355
Điều chỉnh giảm số thuế phải nộp theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	<u>(15.036.570.671)</u>	<u>(3.020.208.866)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>73.007.414.161</u>	<u>34.250.474.428</u>

9.2 Thuế TNDN hiện hành

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

9.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	29.820.401.256	21.543.177.845	5.819.626.561	2.825.561.682
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>35.611.709.094</u>	<u>5.864.889.459</u>	<u>29.746.819.635</u>	<u>(2.227.179.050)</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>65.432.110.350</u>	<u>27.408.067.304</u>		
Trích bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm trước	-	-	(14.812.959.102)	-
Chênh lệch đánh giá lại hàng tồn kho và vốn hóa chi phí lãi vay	<u>(475.475.597.010)</u>	<u>(440.786.869.414)</u>	<u>21.537.508.484</u>	<u>39.489.215.216</u>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(475.475.597.010)</u>	<u>(440.786.869.414)</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			<u>42.290.995.578</u>	<u>40.087.597.848</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

VII. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky89				
Hoosiers	Cổ đồng	Lãi vay Chia cổ tức	14.856.397.311 49.900.000.000	16.259.195.619 -
Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7				
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay Lãi cho vay	93.000.000 777.955.396	1.911.000.000 -
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	Bên liên quan	Cho vay Thu gốc cho vay	5.010.000.000 4.700.000.000	- -
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	Cho vay Thu gốc cho vay Lãi cho vay	- 116.280.000.000 2.819.391.783	166.280.000.000 50.000.000.000 1.752.723.286
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Bên liên quan	Cho vay Lãi cho vay Vay Thu gốc cho vay Trả gốc vay	117.958.286.000 5.465.353.037 - 49.740.000.000 -	122.720.000.000 777.858.414 14.000.000.000 27.460.000.000 14.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Bên liên quan	Cho vay Lãi vay Thu gốc cho vay	554.000.000 3.077.991.370 127.044.000.000	126.490.000.000 1.762.954.109 -
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn	71.600.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	Bên liên quan	Cho vay Lãi cho vay	10.732.000.000 484.580.959	- -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn 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
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác				
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Đông thành viên chủ chốt	Nhận góp vốn BCC	765.000.000.000	200.000.000.000
		Rút vốn BCC	-	200.000.000.000
		Lãi hợp đồng BCC	52.033.333.333	2.784.000.000
		Cho vay	391.000.000	-
		Lãi cho vay	203.424.658	-
		Đi vay	10.000.000.000	-

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Hoosiers Living	Bên liên quan	Phí quản lý	1.200.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	166.338.286.000	98.120.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	12.977.000.000	12.884.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	21.249.000.000	-
Hoosiers Living	Bên liên quan	Cho vay	450.000.000	450.000.000
Hưng Vượng	Bên liên quan	Cho vay	-	126.490.000.000
Đặng Dương	Bên liên quan	Cho vay	-	116.280.000.000
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	-	70.000.000
<i>(Công ty con từ 30 tháng 6 năm 2021)</i>				
Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	310.000.000	-
TỔNG CỘNG			201.324.286.000	354.294.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	25.221.714.000	130.000.000.000
		Lãi cho vay	1.914.143.831	1.136.188.435
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	9.159.766.737	942.509.590
Tấn Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	107.178.081
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ	-	330.000.000
<i>(Công ty con từ 30 tháng 6 năm 2021)</i>				
Lê Gia	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	103.215.960
<i>(Công ty con từ 30 tháng 6 năm 2021)</i>				
Hưng Vượng	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	1.762.954.109
Đặng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	1.752.723.286
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	561.114.247	-
Ban phát triển dự án	Bên liên quan	Tạm ứng	94.971.714.934	85.617.810.881
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	526.573.672	529.597.478
TỔNG CỘNG			132.355.027.421	222.511.091.039
Phải thu dài hạn khác				
Lê Gia	Bên liên quan	Vốn góp BCC	-	120.000.000.000
<i>(Công ty con từ 30 tháng 6 năm 2021)</i>				
Phải trả người bán ngắn hạn				
Gia Linh	Bên liên quan	Chi phí mua đồ dùng nhà mẫu	2.329.834.813	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

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

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả				
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	46.867.284.229	35.371.235.539
Creed	Cổ đông	Dịch vụ tư vấn	205.820.692	1.510.300.915
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi từ hợp đồng BCC	52.236.757.991	-
Hoosiers Living	Bên liên quan	Dịch vụ quản lý	2.019.216.625	-
TỔNG CỘNG			101.329.079.537	36.881.536.454
Phải trả ngắn hạn khác				
Hoosiers	Cổ đông	Cổ tức	49.900.000.000	-
Phải trả dài hạn khác				
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Vốn góp BCC	765.000.000.000	-
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả				
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Vay	10.000.000.000	-
Hoosiers	Cổ đông	Vay	283.207.500.000	-
TỔNG CỘNG			293.207.500.000	-
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	-	285.298.500.000

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	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc	Tài sản thế chấp
Gia Ân	10.000.000.000	Ngày 23/9/2022	
Hoosiers - Khoản 1	177.292.500.000	Ngày 5/6/2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty
Hoosiers - Khoản 2	105.915.000.000	Ngày 5/6/2022	
TỔNG CỘNG	293.207.500.000		

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	VND	
		Thu nhập Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	492.870.000	1.171.870.000
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch kiêm Phó TGĐ	496.250.000	1.055.250.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	129.010.434	-
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	759.241.739	769.717.123
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	666.666.672	666.666.672
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	666.666.672	666.666.672
TỔNG CỘNG		3.210.705.517	4.330.170.467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

VIII. 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:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.435.357.265	-
Trên 1 - 5 năm	9.203.354.846	13.638.712.111
TỔNG CỘNG	13.638.712.111	13.638.712.111

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.177.074.194	1.206.885.380
Trên 1 - 5 năm	1.067.230.026	4.196.305.817
TỔNG CỘNG	2.244.304.220	5.403.191.197

IX. 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 hợp nhất của Tập đoàn.



Phạm Thị Trà My
 Người lập

Ngày 27 tháng 01 năm 2022



Nguyễn Thành Châu
 Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
 Người đại diện theo pháp luật