ANGIA

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2020

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

MỤC LỤC

	Trang
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 - 36

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 ngày 2 tháng 10 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDCK do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

Hoạt động chính được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 30 Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2020
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán 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 kỳ. 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 2020, 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 1 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

	TÀI SẢN	*Mã số*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
A	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**9.027.464.974.921**	**4.684.824.193.068**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V. 1**	**518.612.185.572**	**138.166.033.448**
1.	Tiền	111		429.852.185.572	88.001.249.132
2.	Các khoản tương đương tiền	112		88.760.000.000	50.164.784.316
II.	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**108.630.406.552**	**140.252.607.068**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V. 2.1	108.630.406.552	140.252.607.068
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.888.663.461.346**	**1.306.926.141.077**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V. 3	274.619.105.688	132.895.880.834
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V. 4	140.702.947.471	108.138.498.921
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V. 5	718.138.601.300	476.969.032.877
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V. 6	761.502.806.887	590.532.728.445
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V. 6	(6.300.000.000)	(1.610.000.000)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**V. 7**	**5.734.218.227.175**	**2.611.316.273.160**
1.	Hàng tồn kho	141		5.734.218.227.175	2.611.316.273.160
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**777.340.694.276**	**488.163.138.315**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V. 8	731.729.523.816	455.121.070.636
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		45.522.987.127	32.953.884.346
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		88.183.333	88.183.333
B	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**737.075.325.732**	**714.088.690.934**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**282.740.423.622**	**37.381.857.255**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	V. 6	282.740.423.622	37.381.857.255
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**37.037.420.274**	**10.975.812.911**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V. 9	35.816.401.699	10.724.812.919
	Nguyên giá	222		42.272.497.682	17.263.970.409
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.456.095.983)	(6.539.157.490)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V. 9	1.221.018.575	250.999.992
	Nguyên giá	228		2.443.440.000	1.299.450.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.222.421.425)	(1.048.450.008)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**V. 9**	**43.697.446.054**	**44.625.595.769**
	Nguyên giá	231		45.758.363.074	45.758.363.074
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.060.917.020)	(1.132.767.305)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**-**	**3.172.876.588**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	3.172.876.588
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**327.426.352.760**	**583.976.327.241**
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	V. 10	647.802.760	57.388.677.241
2.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	V. 10	179.029.000.000	247.638.500.000
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V. 2.2	147.749.550.000	278.949.150.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**46.173.683.022**	**33.956.221.170**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V. 8	18.765.615.718	11.905.281.944
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI. 9	27.408.067.304	22.050.939.226
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**9.764.540.300.653**	**5.398.912.884.002**

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

VND

	NGUỒN VỐN	*Mã số*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
C	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**7.443.802.278.161**	**3.945.462.938.108**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**4.472.192.062.438**	**2.989.776.572.922**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V. 11	853.454.054.293	466.075.575.533
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V. 12	2.553.000.051.766	1.271.714.156.715
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V. 13	63.723.979.509	32.868.461.489
4.	Phải trả người lao động	314		680.000.000	9.000.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V. 14	257.680.999.555	127.407.836.301
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.254.885.600	647.727.273
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V. 15	226.996.123.421	828.690.063.863
8.	Vay ngắn hạn	320	V. 16	509.401.968.294	262.363.751.748
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**2.971.610.215.723**	**955.686.365.186**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V. 14	18.016.438.356	24.457.645.798
2.	Phải trả dài hạn khác	337		579.020.321	545.309.885
3.	Vay dài hạn	338	V. 16	1.973.864.024.081	808.088.662.042
4.	Cổ phiếu ưu đãi	340	V. 17	515.000.400.000	-
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI. 9	440.786.869.414	102.016.704.490
6.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	V. 18	23.363.463.551	20.578.042.971
D	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**2.320.738.022.492**	**1.453.449.945.894**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V. 19**	**2.320.738.022.492**	**1.453.449.945.894**
1.	Vốn cổ phần	411		824.925.170.000	750.000.000.000
	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*824.925.170.000*	*750.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.620.018.200	179.620.018.200
3.	Cổ phiếu quỹ	415		(1.300.000.000)	-
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		704.122.332.375	364.334.165.655
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*289.408.995.655*	*45.886.315.642*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*414.713.336.720*	*318.447.850.013*
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		613.370.501.917	159.495.762.039
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**9.764.540.300.653**	**5.398.912.884.002**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

Nguyễn Thị Mỹ Nhung	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế Toán Trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 19 tháng 1 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2020

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI. 1	1.679.900.992.055	136.648.130.314	1.753.642.818.367	384.626.718.133
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	VI. 2	(1.430.841.482.746)	(29.847.015.982)	(1.481.813.828.861)	(103.708.085.761)
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		249.059.509.309	106.801.114.332	271.828.989.506	280.918.632.372
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI. 3	183.716.487.972	157.614.967.703	445.510.000.512	212.650.573.762
5. Chi phí tài chính	22	VI. 4	(28.944.480.553)	(9.524.358.687)	(64.544.829.544)	(39.977.263.275)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		*(24.059.197.403)*	*(9.746.667.745)*	*(50.368.291.477)*	*(38.468.986.456)*
6. Lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	24		(3.680.496.400)	55.330.016.201	(14.032.515.295)	54.237.827.241
7. Chi phí bán hàng	25	VI. 5	(122.061.403.265)	(4.402.504.840)	(129.796.417.414)	(6.188.087.324)
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI. 6	(25.449.035.516)	(32.223.460.528)	(86.837.318.486)	(127.781.581.226)
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		252.640.581.547	273.595.774.181	422.127.909.279	373.860.101.550
10. Thu nhập khác	31	VI. 7	26.313.461.896	538.377	78.295.255.625	41.429.156
11. Chi phí khác	32	VI. 8	(4.360.144.919)	(5.568.860.849)	(21.424.494.636)	(7.038.569.437)
12. Lợi nhuận (lỗ) khác	40		21.953.316.977	(5.568.322.472)	56.870.760.989	(6.997.140.281)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		274.593.898.524	268.027.451.709	478.998.670.268	366.862.961.269
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI. 9	(65.090.522.850)	(12.492.962.780)	(74.338.072.276)	(30.368.626.946)
15. Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại	52	VI. 9	39.754.454.957	(670.622.536)	40.087.597.848	(3.266.776.879)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		249.257.830.631	254.863.866.393	444.748.195.840	333.227.557.444
17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		216.262.265.471	259.631.099.509	414.713.336.720	326.497.011.845
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		32.995.565.160	(4.767.233.116)	30.034.859.120	6.730.545.599
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V. 19	2.625	3.147	5.032	4.184
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V. 19	2.625	3.147	5.032	4.184

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 19 tháng 1 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

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		**478.998.670.268**	**366.862.961.269**
Khấu hao và hao mòn	2		4.186.123.898	2.677.537.025
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	3		7.475.420.580	(2.554.919.092)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(393.324.029)	(59.760.101)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(483.342.792.926)	(264.305.137.226)
Chi phí đi vay	6		51.314.779.572	38.468.986.456
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		**58.238.877.363**	**141.089.668.331**
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		(161.256.142.307)	82.027.476.399
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		541.853.318.151	48.831.852.947
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(456.952.279.415)	(366.542.134.632)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		101.650.782.979	20.811.479.345
(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	235.000.000.000
Tiền lãi vay đã trả	14		(17.971.525.904)	(30.630.636.240)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(38.746.136.935)	(146.226.114.053)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	20		**26.816.893.932**	**(15.638.407.903)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(40.582.051.475)	(10.696.130.311)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		1.167.454.545	272.727.273
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(966.838.128.810)	(1.148.152.509.158)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		774.636.160.903	1.152.498.118.863
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(274.645.216.567)	(149.567.337.919)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		253.015.471.327	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		35.130.750.848	69.137.702.635
Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	30		**(218.115.559.229)**	**(86.507.428.617)**

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

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		-	176.400.000.000
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		1.074.035.431.206	758.702.843.465
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(500.991.337.814)	(739.394.295.679)
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	36		-	(286.447.875.270)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	**40**		**571.745.093.392**	**(90.739.327.484)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**380.446.428.095**	**(192.885.164.004)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**138.166.033.448**	**331.051.237.351**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	**61**		**(275.971)**	**(39.899)**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**518.612.185.572**	**138.166.033.448**

Nguyễn Thị Mỹ Nhung	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 19 tháng 1 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 13 ngày 2 tháng 10 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDCK do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

Hoạt động chính được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 30 Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 197 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 184).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có năm (5) công ty con trực tiếp và ba (3) 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	99,80	99,80	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	45,01	50,01	45,01
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Kinh doanh bất động sản	50,00	-	99,98	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,01	45,01	50,01	45,01
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	50,00	-	99,99	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt	Kinh doanh cho thuê văn phòng	-	99,98	-	99,98

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.

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 cấn 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.

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.

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.

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 cấn 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.

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.

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 giả 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 các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

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

IV.1 Mua Hoàng Ân và Phước Lộc ("Nhóm Công ty Hoàng Ân")

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 5% cổ phần và các thủ tục pháp lý để nắm quyền kiểm soát công ty Hoàng Ân (trước đây đã là công ty liên kết của Tập đoàn). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Hoàng Ân được tăng từ 45,01% lên 50,01% và Hoàng Ân đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 26 tháng 6 năm 2020. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời nắm quyền kiểm soát Phước Lộc do Hoàng Ân sở hữu 99,98% quyền biểu quyết trong công ty này.

VND

	Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua
Tài sản	**2.514.869.729.855**
Tiền và các khoản tương đương tiền	71.848.295.213
Các khoản phải thu ngắn hạn	125.667.220.982
Hàng tồn kho	1.945.499.433.507
Chi phí trả trước	368.594.994.731
Tài sản dài hạn khác	3.259.785.422
Nợ phải trả	**1.996.584.206.732**
Phải trả người bán ngắn hạn	171.567.701.032
Vay bên khác	184.400.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	277.155.250.537
Phải trả ngắn hạn khác	1.019.680.577.416
Cổ phần ưu đãi hoàn lại	236.000.200.000
Các khoản phải trả khác	107.599.800.000
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	180.677.747
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	518.285.523.123
Tổng tài sản thuần được hợp nhất (50,01%)	**259.194.590.114**
Lãi do mua rẻ	(7.716.514.746)
Tổng chi phí hợp nhất	**251.478.075.368**
Trong đó:	
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 45,01% vào Nhóm Công ty Hoàng Ân tại ngày mua thêm để đạt được quyền kiểm soát (*)	*233.361.637.012*
Chi phí hợp nhất phát sinh thêm (5%)	*18.116.438.356*

(*) Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của khoản đầu tư 45,01% trong Nhóm Công ty Hoàng Ân tại ngày mua thêm và giá trị của khoản đầu tư đó theo phương pháp vốn chủ sở hữu là 190.654.936.551 VND, được ghi nhận vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

IV.2 Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Sơn Lâm ("Sơn Lâm")

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ 99.99% cổ phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Sơn Lâm theo quyết định Hội đồng Quản trị số 29/2020/QĐ-AGI-PL ngày 29 tháng 9 năm 2020 và số 30/2020/QĐ-AGI-PL ngày 30 tháng 12 năm 2020. Theo đó, khoản lãi 68.996.522.311 VND được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

IV. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

IV.3 Mua Gia Khánh và Western ("Nhóm Công ty Gia Khánh")

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 5% cổ phần và các thủ tục pháp lý để nắm quyền kiểm soát công ty Gia Khánh (trước đây đã là công ty liên kết của Tập đoàn). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Gia Khánh được tăng từ 45,01% lên 50,01% và Gia Khánh đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 31 tháng 12 năm 2020. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời nắm quyền kiểm soát Western do Gia Khánh sở hữu 99,99% quyền biểu quyết trong công ty này.

	VND *Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua*
Tài sản	**1.463.662.191.168**
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.920.105.301
Các khoản phải thu ngắn hạn	107.805.792.508
Hàng tồn kho	1.323.198.515.228
Chi phí trả trước	16.524.575.202
Thuế GTGT còn được khấu trừ	12.714.242.905
Tài sản dài hạn khác	1.498.960.024
Nợ phải trả	**1.134.595.698.009**
Phải trả người bán ngắn hạn	19.736.866.991
Vay bên khác	659.126.688.006
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	101.104.129.603
Phải trả ngắn hạn khác	650.658.735
Cổ phần ưu đãi hoàn lại	348.000.000.000
Các khoản phải trả khác	5.905.753.648
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	71.601.026
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	329.066.493.159
Tổng tài sản thuần được hợp nhất (50,01%)	**164.566.153.229**
Lãi do mua rẻ	(16.321.097.036)
Tổng chi phí hợp nhất	**148.245.056.193**
Trong đó:	
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 45,01% vào Nhóm Công ty Gia Khánh tại ngày mua thêm để đạt được quyền kiểm soát (*)	*148.145.056.193*
Chi phí hợp nhất phát sinh thêm (5%)	*100.000.000*

(*) Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của khoản đầu tư 45,01% trong Nhóm Công ty Gia Khánh tại ngày mua thêm và giá trị của khoản đầu tư đó theo phương pháp vốn chủ sở hữu là 148.145.056.193 VND, được ghi nhận vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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	891.753.592	803.713.762
Tiền gửi ngân hàng	428.960.431.980	87.197.535.370
Các khoản tương đương tiền (*)	88.760.000.000	50.164.784.316
TỔNG CỘNG	**518.612.185.572**	**138.166.033.448**

(*) Đây là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

2. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	108.630.406.552	140.252.607.068
Đầu tư dài hạn - Đầu tư trái phiếu	20.000.000.000	20.000.000.000
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2)	127.749.550.000	258.949.150.000
TỔNG CỘNG	**256.379.956.552**	**419.201.757.068**

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 Tập đoàn.

2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Công ty	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*	
	Số lượng cổ phần	*Giá trị VND*
Công ty Cổ phần 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	**12.774.955**	**127.749.550.000**

2. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

2.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn* (tiếp theo)

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPƯĐHL 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 CPƯĐHL 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 CPƯĐHL 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 CPƯĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPƯĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông ưu đãi hoàn lại nắm giữ ít nhất 80% các CPƯĐHL 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 CPƯĐHL 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 CPƯĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ không được quyền nhận phân chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của các công ty phát hành.

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ khách hàng	274.619.105.688	132.895.880.834
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	*22.012.048.279*	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	*5.830.000.000*	-
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	*227.982.171*	*80.137.900.566*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng	-	*20.535.019.910*
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	*244.769.227.503*	*31.741.433.446*
Khách hàng khác	*1.779.847.735*	*481.526.912*
TỔNG CỘNG	**274.619.105.688**	**132.895.880.834**

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước nhà cung cấp	**140.702.947.471**	**108.138.498.921**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	*127.600.000.000*	*86.900.000.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	*4.920.202.000*	*5.000.000.000*
Nhà An Gia	*3.178.000.000*	-
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	-	*11.283.911.170*
Các nhà cung cấp khác	*5.004.745.471*	*4.954.587.751*
TỔNG CỘNG	**140.702.947.471**	**108.138.498.921**

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**718.138.601.300**	**476.969.032.877**
Cho vay bên liên quan	354.294.000.000	367.744.500.000
Cho vay bên khác	363.844.601.300	109.224.532.877
TỔNG CỘNG	**718.138.601.300**	**759.584.228.979**

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

Đối tượng	*Số cuối năm VND*	*Thời hạn trả gốc*
Ngắn hạn	**718.138.601.300**	
Cho vay bên liên quan	354.294.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	*126.490.000.000*	*Từ ngày 11/10/2021 đến ngày 17/12/2021*
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	*116.280.000.000*	*Từ ngày 25/10/2021 đến ngày 17/12/2021*
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	*98.120.000.000*	*Từ ngày 25/10/2021 đến ngày 23/12/2021*
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	*12.884.000.000*	*Ngày 14/3/2021*
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam ("Hoosiers Living")	*450.000.000*	*Ngày 11/11/2021*
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")	*70.000.000*	*Ngày 10/5/2021*
Cho vay bên khác	363.844.601.300	
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	*139.330.000.000*	*Từ ngày 23/6/2021 đến ngày 2/12/2021*
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách	*108.224.725.000*	*Từ ngày 23/12/2021 đến ngày 29/12/2021*
Thiên Ân	*74.713.470.000*	*Từ ngày 14/5/2021 đến ngày 18/9/2021*
Địa chỉ Việt	*30.122.640.000*	*Từ ngày 19/11/2021 đến ngày 31/12/2021*
Nhà An Gia	*7.955.400.000*	*Ngày 17/12/2021*
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	*3.210.000.000*	*Ngày 10/12/2021*
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Long	*288.366.300*	*Ngày 14/5/2021*
TỔNG CỘNG	**718.138.601.300**	

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**761.502.806.887**	**590.532.728.445**
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	186.591.780.822	226.975.342.466
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát	*130.000.000.000*	*130.000.000.000*
Các công ty khác	*56.591.780.822*	*96.975.342.466*
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	320.417.957.302	322.588.873.537
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	*274.456.379.883*	*268.678.873.537*
Các công ty khác	*45.961.577.419*	*53.910.000.000*
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	43.767.400.000	-
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	84.000.000.000	-
Chi hộ, cho mượn	1.527.631.887	9.043.320.000
Thuế TNDN tạm nộp	19.817.850.146	16.755.390.450
Phải thu tiền lãi	10.473.267.209	10.219.552.584
Đặt cọc	3.214.850.000	2.705.450.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	86.870.070.004	1.192.421.677
Các khoản phải thu khác	4.821.999.517	1.052.377.731
Dài hạn	**282.740.423.622**	**37.381.857.255**
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	250.000.000.000	-
Đặt cọc	32.740.423.622	37.001.564.720
Phải thu tiền lãi	-	380.292.535
TỔNG CỘNG	**1.044.243.230.509**	**627.914.585.700**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.300.000.000)	(1.610.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.037.943.230.509**	**626.304.585.700**
Trong đó		
Phải thu khác từ bên thứ ba	*695.432.139.470*	*482.619.480.642*
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan	*222.511.091.039*	*143.655.442.659*
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan	*120.000.000.000*	*29.662.399*

7. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang	5.698.677.174.776	2.582.731.275.190
Dự án The Sóng (i)	*2.608.806.199.263*	-
Dự án The Westgate (iii)	*1.323.198.515.228*	-
Dự án River Panorama 1 (ii)	*307.992.198.198*	*829.783.521.737*
Dự án River Panorama 2 (ii)	*329.067.344.379*	*823.933.700.447*
Dự án Sky 89 (ii)	*876.854.251.639*	*678.505.750.462*
Dự án Signial	*252.758.666.069*	*250.508.302.544*
Hàng hóa bất động sản	18.098.606.975	18.098.606.975
Chi phí dịch vụ dở dang	16.617.390.878	9.932.027.973
Hàng hóa	825.054.546	554.363.022
TỔNG CỘNG	**5.734.218.227.175**	**2.611.316.273.160**

(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 vay dài hạn của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh (TM số V.16.3).

(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 Quân đội (TM số V.16.4).

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**731.729.523.816**	**455.121.070.636**
Chi phí hoa hồng môi giới	658.624.967.141	411.891.764.715
Quà tặng khách hàng	26.424.102.000	19.261.205.781
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	5.429.666.665	10.444.485.456
Chi phí nhà mẫu	36.660.771.458	7.728.601.196
Chi phí thuê văn phòng	-	2.404.881.819
Chi phí khác	4.590.016.552	3.390.131.669
Dài hạn	**18.765.615.718**	**11.905.281.944**
Chi phí thuê văn phòng	7.680.273.266	7.588.843.335
Chi phí phát triển thương hiệu	7.809.033.119	2.128.855.577
Chi phí cải tạo văn phòng	1.745.776.910	-
Công cụ dụng cụ	967.841.841	516.219.330
Chi phí khác	562.690.582	1.671.363.702
TỔNG CỘNG	**750.495.139.534**	**467.026.352.580**

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

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 31/12/2019	16.196.890.909	1.067.079.500	1.299.450.000	45.758.363.074	64.321.783.483
Tăng trong kỳ	30.371.400.000	-	1.143.990.000	-	31.515.390.000
Thanh lý	(5.362.872.727)	-	-	-	(5.362.872.727)
Tại 31/12/2020	41.205.418.182	1.067.079.500	2.443.440.000	45.758.363.074	90.474.300.756
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2019	(5.700.042.122)	(839.115.368)	(1.048.450.008)	(1.132.767.305)	(8.720.374.803)
Trích khấu hao	(3.015.541.722)	(68.461.044)	(173.971.417)	(928.149.715)	(4.186.123.898)
Thanh lý	3.167.064.273	-	-	-	3.167.064.273
Tại 31/12/2020	(5.548.519.571)	(907.576.412)	(1.222.421.425)	(2.060.917.020)	(9.739.434.428)
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2019	10.496.848.787	227.964.132	250.999.992	44.625.595.769	55.601.408.680
Tại 31/12/2020	35.656.898.611	159.503.088	1.221.018.575	43.697.446.054	80.734.866.328

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)	647.802.760	57.388.677.241
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.2)	179.029.000.000	247.638.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	147.749.550.000	278.949.150.000
TỔNG CỘNG	**327.426.352.760**	**583.976.327.241**

10.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*
		% sở hữu (%)	*Giá trị đầu tư VND*	*Giá trị đầu tư VND*
Hoàng Ân	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	-	56.038.227.241
AGI & DDC		30,01	479.460.926	450.150.000
AGI & GLC		30,01	-	450.150.000
AGI & HVC		30,01	168.341.834	450.150.000
TỔNG CỘNG			**647.802.760**	**57.388.677.241**

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

VND

	Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.150.850.000
Tăng trong kỳ	-
Giảm do hợp nhất kinh doanh	(1.800.400.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.350.450.000
Phần lãi (lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	54.237.827.241
Phần lỗ từ công ty liên kết	(14.032.515.295)
Giảm do hợp nhất kinh doanh	(40.906.300.461)
Giảm khác	(1.658.725)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(702.647.240)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	57.388.677.241
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	647.802.760

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

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	- (*) 19,5	178.000.000.000 390.000.000	118.000.000.000 390.000.000
AGI & ACT	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	-	129.248.500.000
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	639.000.000	-
TỔNG CỘNG			**179.029.000.000**	**247.638.500.000**

(*) 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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả nhà cung cấp	**853.454.054.293**	**461.794.471.729**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	*419.389.105.031*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	*416.236.950.888*	*452.792.640.623*
Nhà An Gia	*7.003.744.000*	-
Nhà cung cấp khác	*10.824.254.374*	*9.001.831.106*
Phải trả bên liên quan	-	**4.281.103.804**
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng	-	*4.281.103.804*
TỔNG CỘNG	**853.454.054.293**	**466.075.575.533**

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	2.552.965.806.526	1.141.714.156.715
Công ty TNHH Covestcons - mua căn hộ dự án	-	130.000.000.000
Khách hàng khác	34.245.240	-
TỔNG CỘNG	**2.553.000.051.766**	**1.271.714.156.715**

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.805.896.741	30.104.964.036
Thuế thu nhập cá nhân	1.211.432.350	1.395.487.020
Thuế giá trị gia tăng	843.474.240	103.720.863
Các thuế khác	863.176.178	1.264.289.570
TỔNG CỘNG	**63.723.979.509**	**32.868.461.489**

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí môi giới và tư vấn	62.694.740.017	50.634.633.829
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	16.307.304.737	29.260.746.522
Chi phí lãi vay	87.183.869.307	39.396.805.651
Chi phí phát triển dự án	84.345.316.249	5.462.672.927
Chi phí pháp lý	5.929.181.621	2.940.000.000
Chi phí lương thưởng cho nhân viên	5.808.736.815	11.892.246.972
Các khoản phải trả khác	13.428.289.165	12.278.376.198
TỔNG CỘNG	**275.697.437.911**	**151.865.482.099**
Trong đó		
Ngắn hạn	*257.680.999.555*	*127.407.836.301*
Dài hạn	*18.016.438.356*	*24.457.645.798*

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	72.861.946.815	751.554.708.938
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	122.583.994.163	11.334.574.518
Thu hộ phí bảo trì các dự án	29.851.186.100	-
Tiền mượn	-	60.000.000.000
Các khoản phải trả khác	1.698.996.343	5.800.780.407
TỔNG CỘNG	**226.996.123.421**	**828.690.063.863**
Trong đó		
Phải trả bên khác	*226.996.123.421*	*768.690.063.863*
Phải trả bên liên quan	-	*60.000.000.000*

16. VAY

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**509.401.968.294**	**262.363.751.748**
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VII)	-	75.200.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1)	98.224.061.363	8.364.551.748
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 16.2)	228.239.188.011	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.3)	182.938.718.920	178.799.200.000
Dài hạn	**1.973.864.024.081**	**808.088.662.042**
Vay dài hạn bên liên quan (TM số VII)	285.298.500.000	285.692.100.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.3)	454.541.626.899	522.396.562.042
Trái phiếu phát hành (TM số 16.4)	1.234.023.897.182	-
TỔNG CỘNG	**2.483.265.992.375**	**1.070.452.413.790**

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Ngày 1 tháng 1	1.070.452.413.790	362.519.157.397
Vay trong kỳ	1.115.825.340.298	1.016.940.493.465
Trả nợ gốc vay	(545.591.337.814)	(997.631.945.679)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	946.488.095	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	842.026.688.006	688.684.508.607
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(393.600.000)	(59.800.000)
Ngày 31 tháng 12	2.483.265.992.375	1.070.452.413.790

16. VAY (tiếp theo)

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 (*)	48.258.049.524	Từ ngày 28/1/2021 đến ngày31/5/2021
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	49.966.011.839	Từ ngày 28/1/2021 đến ngày 23/9/2021
TỔNG CỘNG	**98.224.061.363**	

(*) 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 và chịu lãi suất theo thỏa thuận, chi tiết như sau:

Đối tượng	*Số cuối năm VND*	*Thời hạn trả gốc*
Nhà An Gia	228.239.188.011	Từ ngày 15/3/2021 đến ngày 20/12/2021

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 Công thương Việt Nam - CN11 (*)	518.977.212.042	Từ ngày 25/1/2021 đến ngày 4/8/2023
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30/6/2023
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	7.300.000.000	Từ ngày 9/1/2021 đến ngày 30/12/2025
Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam	3.419.349.992	Từ ngày 5/1/2021 đến ngày 19/12/2024
Ngân hàng Shinhan Việt Nam	7.783.783.785	Từ ngày 25/1/2021 đến ngày 18/8/2023
TỔNG CỘNG	**637.480.345.819**	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	*182.938.718.920*	
Vay dài hạn	*454.541.626.899*	

(*) Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền tài sản, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Cụm dự án Khu dân cư Phường Phú Thuận.

16.4 *Trái phiếu phát hành*

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

Tổ chức thu xếp phát hành	*Số cuối năm VND*	*Lãi suất*	*Kỳ hạn*
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TPHCM			
Ngày phát hành 3 tháng 3 năm 2020 và 6 tháng 8 năm 2020	178.280.553.030	Thỏa thuận	2 năm
Ngân hàng TMCP Tiên Phong			
Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2020	599.855.844.157	Thỏa thuận	35 tháng
Ngân hàng TMCP Quân đội			
Ngày phát hành 26 tháng 9 năm 2019	455.887.499.995	Thỏa thuận	3 năm
TỔNG CỘNG	**1.234.023.897.182**		

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 CPƯĐHL 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 CPƯĐHL đang lưu hành của cổ đông ưu đãi, không trễ hơn tháng 8/2024, hoặc thời gian khác theo quyết định của 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.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	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*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	450.000.000.000	71.420.018.200	-	277.686.315.642	40.240.855.016	839.347.188.858
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP")	18.200.000.000	18.200.000.000	-	-	-	36.400.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	231.800.000.000	-	-	(231.800.000.000)	-	-
Phát hành cổ phần riêng lẻ cho cổ đông chiến lược	50.000.000.000	90.000.000.000	-	-	-	140.000.000.000
Cổ tức của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(54.295.623.457)	(54.295.623.457)
Thay đổi do mua công ty con mới	-	-	-	-	159.519.323.049	159.519.323.049
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	(8.049.161.832)	7.300.661.832	(748.500.000)
Khác	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	326.497.011.845	6.730.545.599	333.227.557.444
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	750.000.000.000	179.620.018.200	-	364.334.165.655	159.495.762.039	1.453.449.945.894
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	750.000.000.000	179.620.018.200	-	364.334.165.655	159.495.762.039	1.453.449.945.894
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	74.925.170.000	-	-	(74.925.170.000)	-	-
Thay đổi do mua công ty con mới	-	-	-	-	423.839.880.758	423.839.880.758
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành theo Chương trình ESOP	-	-	(1.300.000.000)	-	-	(1.300.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	414.713.336.720	30.034.859.120	444.748.195.840
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	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

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

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 kỳ	750.000.000.000	450.000.000.000
Phát hành cổ phần ESOP	-	18.200.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	231.800.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	74.925.170.000	-
Phát hành cổ phần cho cổ đông chiến lược	-	50.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	824.925.170.000	750.000.000.000

19.3 *Cổ phiếu phổ thông*

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phần được phép phát hành	82.492.517	75.000.000
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phần phổ thông	*82.492.517*	*75.000.000*
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	*(99.417)*	-
Cổ phần đang lưu hành		
Cổ phần phổ thông	*82.393.100*	*75.000.000*

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 thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	**414.713.336.720**	**326.497.011.845**
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	82.421.724	78.043.403
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	**82.421.724**	**78.043.403**
Lãi trên cổ phiếu *(VND)*		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.032	4.184
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.032	4.184

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 kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

VND

	Quý IV		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Doanh thu từ bán căn hộ	1.628.826.302.148	25.521.780.204	1.628.826.302.148	104.821.258.462
Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	46.539.687.261	110.024.865.515	113.206.666.684	276.222.086.191
Doanh thu dịch vụ khác	4.535.002.646	1.101.484.595	11.609.849.535	3.583.373.480
TỔNG CỘNG	**1.679.900.992.055**	**136.648.130.314**	**1.753.642.818.367**	**384.626.718.133**

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý IV		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Giá vốn bán căn hộ	1.395.598.855.035	11.402.814.594	1.395.598.855.035	51.308.597.235
Giá vốn dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	37.014.704.020	16.735.669.310	78.663.729.105	43.034.894.350
Giá vốn dịch vụ khác	(1.772.076.309)	1.708.532.078	7.551.244.721	9.364.594.176
TỔNG CỘNG	**1.430.841.482.746**	**29.847.015.982**	**1.481.813.828.861**	**103.708.085.761**

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	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	160.086.004.485	338.799.992.744	160.086.004.485
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	28.349.942.409	-	71.299.539.825	-
Lãi tiền gửi, cho vay	6.828.023.565	(2.245.817.763)	34.985.945.595	52.504.767.416
Lãi chênh lệch tỷ giá	393.558.146	(225.239.899)	424.522.348	59.780.981
Khác	(92.341)	20.880	-	20.880
TỔNG CỘNG	**183.716.487.972**	**157.614.967.703**	**445.510.000.512**	**212.650.573.762**

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	24.059.197.403	9.746.667.745	50.368.291.477	38.468.986.456
Chiết khấu thanh toán	3.594.207.465	-	7.658.297.893	-
Chi phí tài chính thanh toán trước hạn	-	-	4.025.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(553.578.535)	(358.809.058)	30.693	136.000.000
Chi phí khác	1.844.654.220	136.500.000	2.493.209.481	1.372.276.819
TỔNG CỘNG	**28.944.480.553**	**9.524.358.687**	**64.544.829.544**	**39.977.263.275**

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

104.764.493.022 VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới	104.764.493.022	3.209.154.539	104.764.493.022	4.907.280.472
Chi phí nhà mẫu, sự kiện	16.013.221.979	-	22.518.105.213	-
Chi phí khác	1.283.688.264	1.193.350.301	2.513.819.179	1.280.806.852
TỔNG CỘNG	**122.061.403.265**	**4.402.504.840**	**129.796.417.414**	**6.188.087.324**

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	3.256.037.019	15.598.028.283	26.697.260.690	50.443.069.509
Chi phí đồ dùng văn phòng	267.251.991	250.991.402	1.013.973.572	862.463.451
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.300.847.175	487.097.034	3.135.669.413	1.927.884.101
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.509.945.087	15.266.633.504	47.676.459.584	71.136.297.518
Dự phòng phải thu khó đòi	4.000.000.000	-	4.690.000.000	-
Chi phí khác	1.114.954.244	620.710.305	3.623.955.227	3.411.866.647
TỔNG CỘNG	**25.449.035.516**	**32.223.460.528**	**86.837.318.486**	**127.781.581.226**

7. THU NHẬP KHÁC

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	9.875.865.873	-	53.454.475.371	-
Lãi từ giao dịch mua rẻ	16.321.097.036	-	24.037.611.782	-
Thu nhập khác	116.498.987	538.377	803.168.472	41.429.156
TỔNG CỘNG	**26.313.461.896**	**538.377**	**78.295.255.625**	**41.429.156**

8. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Các khoản phạt	4.022.671.660	3.588.928.767	19.967.349.326	4.091.852.761
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	(1.163.187)	-	119.263.000	560.961.916
Chi phí khác	338.636.446	1.979.932.082	1.337.882.310	2.385.754.760
TỔNG CỘNG	**4.360.144.919**	**5.568.860.849**	**21.424.494.636**	**7.038.569.437**

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.

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	74.442.407.564	30.368.626.946
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa các năm trước	(104.335.288)	-
(Thu nhập) chi phí thuế thu nhập hoãn lại	(40.087.597.848)	3.266.776.879
TỔNG CỘNG	**34.250.474.428**	**33.635.403.825**

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	**478.998.670.268**	**366.862.961.269**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	95.799.734.054	73.372.592.253
Các điều chỉnh		
Chi phí không được trừ	2.553.677.000	2.155.716.148
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa các năm trước	(104.335.288)	-
Lỗ thuế trong năm chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	9.572.873.356	967.898.370
Lỗ từ công ty liên kết	2.806.503.059	(10.847.565.448)
Lỗ từ các năm trước chuyển sang	(457.133.372)	-
Điều chỉnh hợp nhất	(73.097.128.870)	(32.013.237.498)
Điều chỉnh khác	196.493.355	-
Điều chỉnh giảm số thuế phải nộp theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/9/2020	(3.020.208.866)	-
Chi phí thuế TNDN	**34.250.474.428**	**33.635.403.825**

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 kỳ kế toán.

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:

VND

	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	21.543.177.845	13.958.870.717	2.825.561.682	2.090.205.897
Lợi nhuận chưa thực hiện	5.864.889.459	8.092.068.509	(2.227.179.050)	(5.356.982.776)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***27.408.067.304***	***22.050.939.226***		
Chênh lệch đánh giá lại hàng tồn kho và vốn hóa chi phí lãi vay	(440.786.869.414)	(102.016.704.490)	39.489.215.216	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	***(440.786.869.414)***	***(102.016.704.490)***		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			***40.087.597.848***	***(3.266.776.879)***

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*
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	16.259.195.619	8.280.715.066
		Trả gốc vay	-	186.056.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	1.911.000.000	10.973.000.000
		Lãi cho vay	684.195.613	-
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	2.138.066.857	3.590.132.141
Hoàng Ân	Công ty liên kết	Cho vay	-	485.540.200.000
		Mua CPƯĐHL	-	62.099.800.000
		Thu tiền cho vay	-	444.640.000.000
		Góp vốn	-	900.200.000
		Lãi cho vay	-	9.847.881.095
Kiến Văn	Bên liên quan	Phạt vi phạm hợp đồng	37.000.000.000	-
		Thu tiền cho vay	97.540.000.000	-
		Lãi cho vay	8.762.340.822	4.435.850.959
		Cho vay	-	97.540.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Bên liên quan	Cho vay	166.280.000.000	52.000.000.000
		Thu gốc cho vay	50.000.000.000	102.532.589.000
		Lãi cho vay	1.752.723.286	463.383.207
		Vay	-	79.500.000.000
		Trả gốc vay	-	79.500.000.000
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	240.000.000.000	-
		Cho vay	-	240.000.000.000
		Lãi cho vay	681.863.015	-
An Tường	Bên liên quan	Mua CPƯĐHL	60.000.000.000	118.000.000.000
		Trả tiền mượn	60.000.000.000	-
		Chi hộ	6.429.591.877	-
		Hoàn tiền chi hộ	13.164.711.877	-
		Cho vay	29.824.753.151	180.000.000.000
		Thu gốc cho vay	29.824.753.151	180.000.000.000
		Mượn tiền	-	60.000.000.000
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Phí môi giới	-	20.094.000.813
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	6.600.000.000	168.815.800.000
		Thu gốc cho vay	22.800.000.000	152.615.800.000
		Lãi cho vay	637.643.835	3.062.457.123
		Mua CPƯĐHL	-	69.099.800.000
Phước Lộc	Bên liên quan	Vay	10.600.000.000	73.700.000.000
		Trả nợ vay	38.700.000.000	-
		Chi phí lãi vay	2.894.109.589	-
		Thu nhập bán hàng hóa	473.577.987	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Bên liên quan	Vay	14.000.000.000	73.000.000.000
		Trả gốc vay	14.000.000.000	73.000.000.000
		Cho vay	122.720.000.000	-
		Thu hồi tiền cho vay	27.460.000.000	148.029.450.000
		Lãi cho vay	777.858.414	6.015.937.260

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*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Bên liên quan	Góp vốn BCC	120.000.000.000	-
		Lãi hợp đồng BCC	220.000.000	-
		Cho vay	18.709.623.412	-
		Thu hồi tiền cho vay	18.709.623.412	-
		Lãi cho vay	8.913.219	
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Đồng thành viên chủ chốt	Góp vốn BCC	200.000.000.000	-
		Thu hoàn vốn BCC	200.000.000.000	-
		Lãi hợp đồng BCC	2.784.000.000	-
Western City	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê nhà mẫu	4.555.555.562	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Bên liên quan	Cho vay	126.490.000.000	30.000.000.000
		Lãi vay	1.762.954.109	1.148.752.671
		Vay	-	67.037.650.000
		Trả gốc vay	-	67.037.650.000
		Thu gốc cho vay	-	30.430.000.000
AGI & DDC	Công ty liên kết	Mua CPƯĐHL	-	46.056.840.000
		Thu gốc cho vay	-	18.790.000.000
AGI & GLC	Công ty liên kết	Mua CPƯĐHL	-	45.857.970.000
		Thu gốc cho vay	-	18.790.000.000
AGI & HVC	Công ty liên kết	Mua CPƯĐHL	-	45.857.970.000
		Thu gốc cho vay	-	18.775.000.000

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Hưng Vượng	Bên liên quan	Cho vay	126.490.000.000	-
Đăng Dương	Bên liên quan	Cho vay	116.280.000.000	-
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	98.120.000.000	2.860.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	12.884.000.000	10.973.000.000
Hoosiers Living	Bên liên quan	Cho vay	450.000.000	-
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	70.000.000	-
Tấn Lộc	Bên liên quan	Cho vay	-	240.000.000.000
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho vay	-	97.540.000.000
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	-	16.200.000.000
An Gia Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	-	171.500.000
TỔNG CỘNG			**354.294.000.000**	**367.744.500.000**

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*
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	130.000.000.000	130.000.000.000
		Lãi cho vay	1.136.188.435	451.992.822
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ	330.000.000	7.065.120.000
		Lãi cho vay	103.215.960	17.753.425
Lê Gia	Bên liên quan	Lãi hợp đồng BCC	220.000.000	-
		Lãi cho vay	8.913.219	-
Hưng Vượng	Bên liên quan	Lãi cho vay	1.762.954.109	-
Đăng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	1.752.723.286	100.923.890
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	942.509.590	170.378.081
Tấn Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	107.178.081	789.041.096
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	269.958.904
Kiến Văn	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	4.435.850.959
		Cho mượn	-	10.000.000
Ban phát triển dự án	Bên liên quan	Tạm ứng	85.617.810.881	-
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	529.597.478	344.423.482
TỔNG CỘNG			**222.511.091.039**	**143.655.442.659**
Phải thu dài hạn khác				
Lê Gia	Bên liên quan	Vốn góp BCC	120.000.000.000	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	-	29.662.399
TỔNG CỘNG			**120.000.000.000**	**29.662.399**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Dịch vụ môi giới và tư vấn	-	4.281.103.804
Chi phí phải trả				
Creed	Cổ đông	Dịch vụ tư vấn	1.510.300.915	2.824.910.779
Phước Lộc	Bên liên quan	Lãi vay	-	507.260.273
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi vay	-	50.054.796
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	35.371.235.539	24.457.645.798
TỔNG CỘNG			**36.881.536.454**	**27.839.871.646**
Phải trả ngắn hạn khác				
An Tường	Bên liên quan	Nhận tiền mượn	-	60.000.000.000
Vay ngắn hạn				
Phước Lộc	Bên liên quan	Vay	-	73.700.000.000
Gia Khánh	Công ty liên kết	Vay	-	1.500.000.000
TỔNG CỘNG			**-**	**75.200.000.000**
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	285.298.500.000	285.692.100.000

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*
Hoosiers - Khoản 1	178.601.500.000	Ngày 5/6/2022	
Hoosiers - Khoản 2	106.697.000.000	Ngày 5/6/2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty
TỔNG CỘNG	**285.298.500.000**		

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.333.333.344	444.444.448
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	2.497.728.000	6.389.672.806
TỔNG CỘNG	**3.831.061.344**	**6.834.117.254**

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*
Trên 1 - 5 năm	12.398.829.192	-

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	1.122.316.164	2.048.589.490
Trên 1 - 5 năm	3.965.786.016	6.018.312.536
Trên 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	**5.088.102.180**	**8.066.902.026**

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.

Nguyễn Thị Mỹ Nhung	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế Toán Trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 19 tháng 1 năm 2021