



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý I năm 2021



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 33

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán Quý I 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 kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán Quý I năm 2021, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 4 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 3 năm 2021

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.462.793.876.657	9.016.316.498.310
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	580.576.816.329	518.612.185.572
1.	Tiền	111		381.816.816.329	429.852.185.572
2.	Các khoản tương đương tiền	112		198.760.000.000	88.760.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		152.123.813.108	108.630.406.552
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	152.123.813.108	108.630.406.552
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.247.152.825.216	1.877.514.984.735
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	148.987.328.387	274.619.105.688
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 4	84.717.286.784	129.554.470.860
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 5	1.312.532.754.131	718.138.601.300
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 6	707.215.455.914	761.502.806.887
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 6	(6.300.000.000)	(6.300.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	IV. 7	5.784.774.553.867	5.734.218.227.175
1.	Hàng tồn kho	141		5.784.774.553.867	5.734.218.227.175
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		698.165.868.137	777.340.694.276
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	668.831.820.592	731.729.523.816
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		28.815.568.561	45.522.987.127
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		518.478.984	88.183.333
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		779.763.011.818	737.075.325.732
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		314.183.213.622	282.740.423.622
1.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 6	314.183.213.622	282.740.423.622
II.	Tài sản cố định	220		37.323.686.127	37.037.420.274
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 9	35.676.460.874	35.816.401.699
	Nguyên giá	222		43.470.622.682	42.272.497.682
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.794.161.808)	(6.456.095.983)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 9	1.647.225.253	1.221.018.575
	Nguyên giá	228		2.987.551.000	2.443.440.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.340.325.747)	(1.222.421.425)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 9	43.471.281.791	43.697.446.054
	Nguyên giá	231		45.758.363.074	45.758.363.074
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.287.081.283)	(2.060.917.020)
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		326.778.550.000	327.426.352.760
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 10	-	647.802.760
2.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 10	179.029.000.000	179.029.000.000
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 2.2	147.749.550.000	147.749.550.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		58.006.280.278	46.173.683.022
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 8	29.256.376.027	18.765.615.718
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	IV. 9	28.749.904.251	27.408.067.304
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		10.242.556.888.475	9.753.391.824.042

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 3 năm 2021

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		7.966.024.947.045	7.432.653.801.550
I.	Nợ ngắn hạn	310		4.342.356.284.583	4.461.043.585.827
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 11	686.583.559.624	842.305.577.682
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV. 12	2.858.466.844.815	2.553.000.051.766
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 13	31.627.669.928	63.723.979.509
4.	Phải trả người lao động	314		56.856.870	680.000.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 14	215.554.289.027	257.680.999.555
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.130.459.302	7.254.885.600
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 15	191.553.006.893	226.996.123.421
8.	Vay ngắn hạn	320	IV. 16	333.383.598.124	509.401.968.294
9.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	-
II.	Nợ dài hạn	330		3.623.668.662.462	2.971.610.215.723
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	IV. 14	18.016.438.356	18.016.438.356
2.	Phải trả dài hạn khác	337	IV. 15	694.628.037.583	579.020.321
3.	Vay dài hạn	338	IV. 16	1.928.815.498.578	1.973.864.024.081
4.	Cổ phiếu ưu đãi	340	IV. 17	515.000.400.000	515.000.400.000
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	IV. 9	443.946.959.228	440.786.869.414
6.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 18	23.261.328.717	23.363.463.551
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.276.531.941.430	2.320.738.022.492
I.	Vốn chủ sở hữu	410	IV. 19	2.276.531.941.430	2.320.738.022.492
1.	Vốn cổ phần	411		827.505.770.000	824.925.170.000
	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	411a		827.505.770.000	824.925.170.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.314.188.200	179.620.018.200
3.	Cổ phiếu quỹ	415		-	(1.300.000.000)
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		689.531.449.729	704.122.332.375
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		684.122.332.375	289.408.995.655
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.409.117.354	414.713.336.720
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		580.180.533.501	613.370.501.917
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.242.556.888.475	9.753.391.824.042



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 19 tháng 4 năm 2021



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo
pháp luật

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

B02-DN/HN

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	342.740.248.089	42.853.729.200	342.740.248.089	42.853.729.200
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(215.474.756.385)	(19.948.522.048)	(215.474.756.385)	(19.948.522.048)
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		127.265.491.704	22.905.207.152	127.265.491.704	22.905.207.152
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	31.724.261.870	5.170.165.133	31.724.261.870	5.170.165.133
5. Chi phí tài chính	22	V. 4	(57.792.651.957)	(9.100.830.740)	(57.792.651.957)	(9.100.830.740)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(36.023.276.207)	(3.397.337.351)	(36.023.276.207)	(3.397.337.351)
6. (Lỗ) lợi nhuận trong công ty liên kết	24		(647.802.760)	2.965.814.020	(647.802.760)	2.965.814.020
7. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(52.469.117.569)	(2.479.800.536)	(52.469.117.569)	(2.479.800.536)
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(23.165.875.623)	(18.099.664.027)	(23.165.875.623)	(18.099.664.027)
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		24.914.305.665	1.360.891.002	24.914.305.665	1.360.891.002
10. Thu nhập khác	31	V. 7	2.089.277.241	2.600.617.797	2.089.277.241	2.600.617.797
11. Chi phí khác	32	V. 8	(738.036.094)	(1.120.470.644)	(738.036.094)	(1.120.470.644)
12. Lợi nhuận khác	40		1.351.241.147	1.480.147.153	1.351.241.147	1.480.147.153
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.265.546.812	2.841.038.155	26.265.546.812	2.841.038.155
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	(17.287.145.007)	(1.779.603.836)	(17.287.145.007)	(1.779.603.836)
15. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52	V. 9	(1.818.252.867)	(366.449.208)	(1.818.252.867)	(366.449.208)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.160.148.938	694.985.111	7.160.148.938	694.985.111
17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		5.409.117.354	735.130.857	5.409.117.354	735.130.857
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.751.031.584	(40.145.746)	1.751.031.584	(40.145.746)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	IV. 19	65		65	9
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	IV. 19	65		65	9



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 19 tháng 4 năm 2021



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		26.265.546.812	2.841.038.155
Khấu hao và hao mòn	2		1.682.134.410	804.050.022
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	3		(102.134.834)	(661.592.492)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(245.990.733)	5.387.216.062
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(18.465.135.044)	(8.135.940.332)
Chi phí đi vay	6		36.955.430.432	3.471.901.745
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		46.089.851.043	3.706.673.160
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		225.112.449.937	(121.642.938.306)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(234.268.231.542)	(178.667.729.697)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		928.825.472.685	178.331.400.063
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		52.406.942.915	3.067.610.528
Tiền lãi vay đã trả	14		(53.544.339.453)	(1.983.471.846)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(63.467.485.493)	(33.629.516.071)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	20		901.154.660.092	(150.817.972.169)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(1.742.236.000)	(9.271.085.475)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(704.750.120.996)	(9.196.280.931)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		114.462.561.609	321.223.032.877
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(31.910.657.534)	(94.581.177.534)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.928.712.751	1.396.456.368
Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	30		(621.011.740.170)	209.570.945.305

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		3.574.770.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		78.634.192.311	173.077.187.837
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(300.387.242.209)	(98.959.650.002)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	40		(218.178.279.898)	74.117.537.835
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		61.964.640.024	132.870.510.971
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		518.612.185.572	138.166.033.448
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(9.267)	183.938
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		580.576.816.329	271.036.728.357



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 19 tháng 4 năm 2021



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo
pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2020

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 thẩm 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 3 năm 2021 là 187 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 197).

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 (%)	
		Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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	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

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

III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 I năm 2021

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

5. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 I 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 I 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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 I 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 I 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 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.

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

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	4.174.311.897	891.753.592
Tiền gửi ngân hàng	377.642.504.432	428.960.431.980
Các khoản tương đương tiền (*)	198.760.000.000	88.760.000.000
TỔNG CỘNG	580.576.816.329	518.612.185.572

(*) 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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	152.123.813.108	108.630.406.552
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	127.749.550.000
TỔNG CỘNG	299.873.363.108	256.379.956.552

2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho 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 3 năm 2021	
	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

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

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

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

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPUĐHL được phát hành bởi các công ty phát hành trên như sau:

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

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu từ khách hàng	148.987.328.387	274.619.105.688
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	9.395.020.584	22.012.048.279
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	5.830.000.000	5.830.000.000
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	137.616.480	227.982.171
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	131.946.979.954	244.769.227.503
Khách hàng khác	1.677.711.369	1.779.847.735
TỔNG CỘNG	148.987.328.387	274.619.105.688

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước nhà cung cấp	83.517.286.784	129.554.470.860
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	67.600.000.000	116.451.523.389
Công ty TNHH Hải Li	11.454.063.900	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	-	4.920.202.000
Nhà An Gia	-	3.178.000.000
Các nhà cung cấp khác	4.463.222.884	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	84.717.286.784	129.554.470.860

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

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	1.312.532.754.131	718.138.601.300
Cho vay bên liên quan	356.680.000.000	354.294.000.000
Cho vay bên khác	955.852.754.131	363.844.601.300
TỔNG CỘNG	1.312.532.754.131	759.584.228.979

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	Ngày 31 tháng 3 năm 2021 VND	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	1.312.532.754.131	
Cho vay bên liên quan	356.680.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hung Vượng ("Hung Vượng")	127.044.000.000	Từ ngày 11/10/2021 đến ngày 21/1/2022
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	116.280.000.000	Từ ngày 25/10/2021 đến ngày 17/12/2021
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	99.740.000.000	Từ ngày 25/10/2021 đến ngày 4/2/2022
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	12.977.000.000	Ngày 14/3/2021
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam ("Hoosiers Living")	450.000.000	Ngày 11/11/2021
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	119.000.000	Ngày 17/2/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")	70.000.000	Ngày 10/5/2021
Cho vay bên khác	955.852.754.131	
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	355.343.000.000	Từ ngày 23/6/2021 đến ngày 23/3/2022
Nhà An Gia	348.543.400.000	Ngày 7/2/2022
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách	112.147.877.831	Từ ngày 23/12/2021 đến ngày 6/1/2022
Thiên Ân	72.543.470.000	Từ ngày 14/5/2021 đến ngày 22/5/2021
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Đại Phát	35.000.000.000	Ngày 25/2/2022
Địa chỉ Việt	25.502.640.000	Từ ngày 19/11/2021 đến ngày 31/12/2021
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	6.530.000.000	Ngày 10/12/2021
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Long	138.366.300	Ngày 14/5/2021
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS An Gia Thịnh Vượng	104.000.000	Ngày 31/1/2022
TỔNG CỘNG	1.312.532.754.131	

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	707.215.455.914	761.502.806.887
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	142.016.438.356	186.591.780.822
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát	130.000.000.000	130.000.000.000
Các công ty khác	12.016.438.356	56.591.780.822
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	319.191.125.712	320.417.957.302
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	274.456.379.883	274.456.379.883
Các công ty khác	44.734.745.829	45.961.577.419
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-	43.767.400.000
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	84.000.000.000	84.000.000.000
Chi hộ, cho mượn	1.601.631.887	1.527.631.887
Thuế TNDN tạm nộp	22.479.438.898	19.817.850.146
Phải thu tiền lãi	36.152.035.595	10.473.267.209
Đặt cọc	3.221.950.000	3.214.850.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	95.812.241.470	86.870.070.004
Các khoản phải thu khác	2.740.593.996	4.821.999.517
Dài hạn	314.183.213.622	282.740.423.622
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	278.886.000.000	250.000.000.000
Đặt cọc	32.426.423.622	32.740.423.622
Phải thu tiền lãi	2.870.790.000	-
TỔNG CỘNG	1.021.398.669.536	1.044.243.230.509
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.300.000.000)	(6.300.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.015.098.669.536	1.037.943.230.509
Trong đó		
Phải thu khác từ bên thứ ba	654.457.654.863	695.432.139.470
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan	240.641.014.673	222.511.091.039
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan	120.000.000.000	120.000.000.000

7. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bất động sản dở dang	5.749.596.287.799	5.698.677.174.776
Dự án The Sóng (i)	2.730.846.149.573	2.608.806.199.263
Dự án Westgate (iii)	1.380.313.635.759	1.323.198.515.228
Dự án River Panorama 1 (ii)	189.066.102.051	307.992.198.198
Dự án River Panorama 2 (ii)	276.340.982.277	329.067.344.379
Dự án Sky 89 (ii)	918.557.796.826	876.854.251.639
Dự án Signal	254.471.621.313	252.758.666.069
Hàng hóa bất động sản	18.098.606.975	18.098.606.975
Chi phí dịch vụ dở dang	16.254.604.547	16.617.390.878
Hàng hóa	825.054.546	825.054.546
TỔNG CỘNG	5.784.774.553.867	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 IV.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 IV.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 IV.16.4).

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

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	668.831.820.592	731.729.523.816
Chi phí hoa hồng môi giới	618.742.650.525	658.624.967.141
Quà tặng khách hàng	26.695.502.000	26.424.102.000
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	3.445.474.920	5.429.666.665
Chi phí nhà mẫu	14.576.131.879	36.660.771.458
Chi phí khác	5.372.061.268	4.590.016.552
Dài hạn	29.256.376.027	18.765.615.718
Chi phí nhà mẫu	14.541.626.178	-
Chi phí thuê văn phòng	6.240.222.029	7.680.273.266
Chi phí phát triển thương hiệu	5.612.033.756	7.809.033.119
Chi phí cải tạo văn phòng	1.559.088.875	1.745.776.910
Công cụ dụng cụ	959.751.643	967.841.841
Chi phí khác	343.653.546	562.690.582
TỔNG CỘNG	698.088.196.619	750.495.139.534

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 31/12/2020	41.205.418.182	1.067.079.500	2.443.440.000	45.758.363.074	90.474.300.756
Tăng trong kỳ	-	1.198.125.000	544.111.000	-	1.742.236.000
Thanh lý	-	-	-	-	-
Tại 31/3/2021	41.205.418.182	2.265.204.500	2.987.551.000	45.758.363.074	92.216.536.756
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2020	(5.548.519.571)	(907.576.412)	(1.222.421.425)	(2.060.917.020)	(9.739.434.428)
Trích khấu hao	(1.287.669.315)	(50.396.510)	(117.904.322)	(226.164.263)	(1.682.134.410)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Tại 31/3/2021	(6.836.188.886)	(957.972.922)	(1.340.325.747)	(2.287.081.283)	(11.421.568.838)
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2020	35.656.898.611	159.503.088	1.221.018.575	43.697.446.054	80.734.866.328
Tại 31/3/2021	34.369.229.296	1.307.231.578	1.647.225.253	43.471.281.791	80.794.967.918

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.1)	-	647.802.760
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.2)	179.029.000.000	179.029.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	147.749.550.000	147.749.550.000
TỔNG CỘNG	326.778.550.000	327.426.352.760

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I 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 các công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		% sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND	Giá trị đầu tư VND
AGI & DDC	Tư vấn quản lý và đầu tư	30,01	-	479.460.926
AGI & GLC		30,01	-	-
AGI & HVC		30,01	-	168.341.834
TỔNG CỘNG			-	647.802.760

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 2020	1.350.450.000
Tăng trong kỳ	-
Giảm do hợp nhất kinh doanh	-
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	1.350.450.000

Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(702.647.240)
Phần lỗ từ công ty liên kết	(647.802.760)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	(1.350.450.000)

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	647.802.760
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	-

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	Ngày 31 tháng 3 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
An Tường	Tư vấn quản lý và đầu tư	- (*)	178.000.000.000	178.000.000.000
		19,5	390.000.000	390.000.000
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	639.000.000	639.000.000
TỔNG CỘNG			179.029.000.000	179.029.000.000

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

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

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả nhà cung cấp	684.571.400.894	842.305.577.682
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	362.346.660.944	419.389.105.031
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	278.419.013.514	405.088.474.277
KB One Limited	32.461.747.098	435.214.840
Nhà An Gia	891.000.000	7.003.744.000
Nhà cung cấp khác	10.452.979.338	10.389.039.534
Phải trả bên liên quan	2.012.158.730	-
Hoosier Living	2.012.158.730	-
TỔNG CỘNG	686.583.559.624	842.305.577.682

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	2.858.438.244.815	2.552.965.806.526
Khách hàng khác	28.600.000	34.245.240
TỔNG CỘNG	2.858.466.844.815	2.553.000.051.766

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.287.145.007	60.805.896.741
Thuế thu nhập cá nhân	1.666.667	1.211.432.350
Thuế giá trị gia tăng	10.831.910.506	843.474.240
Các thuế khác	3.506.947.748	863.176.178
TỔNG CỘNG	31.627.669.928	63.723.979.509

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí môi giới và tư vấn	28.213.976.226	62.694.740.017
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	16.307.304.737
Chi phí lãi vay	85.053.308.262	87.183.869.307
Chi phí phát triển dự án	91.343.483.776	84.345.316.249
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	5.929.181.621
Chi phí lương thưởng cho nhân viên	-	5.808.736.815
Các khoản phải trả khác	14.732.856.382	13.428.289.165
TỔNG CỘNG	233.570.727.383	275.697.437.911
<i>Trong đó</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	215.554.289.027	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 I năm 2021

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	191.553.006.893	226.996.123.421
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	56.265.362.437	72.861.946.815
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	19.875.523.899	122.583.994.163
Thu hộ phí bảo trì các dự án	43.387.089.048	29.851.186.100
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	35.000.000.000	-
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	34.941.000.000	-
Các khoản phải trả khác	2.084.031.509	1.698.996.343
Dài hạn	694.628.037.583	579.020.321
Nhận ký quỹ, ký cược	694.628.037.583	579.020.321
TỔNG CỘNG	191.553.006.893	226.996.123.421
<i>Trong đó</i>		
Phải trả bên khác	156.612.006.893	226.996.123.421
Phải trả bên liên quan	34.941.000.000	-

16. VAY

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	333.383.598.124	509.401.968.294
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1)	87.309.291.196	98.224.061.363
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 16.2)	63.135.588.011	228.239.188.011
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.3)	182.938.718.917	182.938.718.920
Dài hạn	1.928.815.498.578	1.973.864.024.081
Vay dài hạn bên liên quan (TM số VI)	285.052.500.000	285.298.500.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.3)	408.806.947.171	454.541.626.899
Trái phiếu phát hành (TM số 16.4)	1.234.956.051.407	1.234.023.897.182
TỔNG CỘNG	2.262.199.096.702	2.483.265.992.375

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Số đầu kỳ	2.483.265.992.375	1.070.452.413.790
Vay trong kỳ	78.634.192.311	171.287.642.383
Trả nợ gốc vay	(300.387.242.209)	(98.959.650.002)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	932.154.225	74.564.394
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(246.000.000)	5.387.400.000
Số cuối kỳ	2.262.199.096.702	1.148.242.370.565

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	Ngày 31 tháng 3 năm 2021 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*)	49.742.187.454	Từ ngày 28/1/2021 đến ngày 28/9/2021
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	37.567.103.742	Từ ngày 29/4/2021 đến ngày 23/9/2021
TỔNG CỘNG	87.309.291.196	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I 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	Ngày 31 tháng 3 năm 2021 VND	Thời hạn trả gốc
Nhà An Gia	63.135.588.011	Từ ngày 10/12/2021 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	Ngày 31 tháng 3 năm 2021 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN11 (*)	474.577.212.042	Từ ngày 25/4/2021 đến ngày 4/8/2023
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30/6/2023
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	6.935.000.000	Từ ngày 9/4/2021 đến ngày 30/12/2025
Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam	3.179.399.990	Từ ngày 5/4/2021 đến ngày 19/12/2024
Ngân hàng Shinhan Việt Nam	7.054.054.056	Từ ngày 25/4/2021 đến ngày 18/8/2023
TỔNG CỘNG	591.745.666.088	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	182.938.718.917	
Vay dài hạn	408.806.947.171	

(*) 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	Ngày 31 tháng 3 năm 2021 VND	Lãi suất	Kỳ hạn
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN.TPHCM			
Ngày phát hành 3 tháng 3 năm 2020 và 6 tháng 8 năm 2020	178.610.791.665	Thỏa thuận	2 năm
Ngân hàng TMCP Tiên Phong			
Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2020	599.870.259.742	Thỏa thuận	35 tháng
Ngân hàng TMCP Quân đội			
Ngày phát hành 26 tháng 9 năm 2019	456.475.000.000	Thỏa thuận	3 năm
TỔNG CỘNG	1.234.956.051.407		

Các khoản trái phiếu này được bảo đảm bằng các dự án bất động sản, bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của Tập đoàn và các tài sản khác của bên thứ ba.

17. 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 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 I năm 2021

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	735.130.857	(40.145.746)	694.985.111
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2020	750.000.000.000	179.620.018.200	-	365.069.296.512	159.455.616.293	1.454.144.931.005
Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	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	-	-	-	-	(34.941.000.000)	(34.941.000.000)
Chia quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(20.000.000.000)	-	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	5.409.117.354	1.751.031.584	7.160.148.938
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	827.505.770.000	179.314.188.200	-	689.531.449.729	580.180.533.501	2.276.531.941.430

(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 I năm 2021

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	824.925.170.000	750.000.000.000
Phát hành cổ phần ESOP	2.580.600.000	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>827.505.770.000</u>	<u>750.000.000.000</u>

19.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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:

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Lợi nhuận sau thuế (VND)	5.409.117.354	735.130.857
Trừ: quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	(36.756.543)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	<u>5.409.117.354</u>	<u>698.374.314</u>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	82.726.745	75.000.000
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	<u>82.726.745</u>	<u>75.000.000</u>
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	65	9
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	65	9

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.

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

Quý I năm 2021

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

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

VND

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán căn hộ	330.366.440.744	-	330.366.440.744	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	10.610.620.205	40.914.994.460	10.610.620.205	40.914.994.460
Doanh thu dịch vụ khác	1.763.187.140	1.938.734.740	1.763.187.140	1.938.734.740
TỔNG CỘNG	342.740.248.089	42.853.729.200	342.740.248.089	42.853.729.200

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	194.666.470.146	-	194.666.470.146	-
Giá vốn dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	16.993.105.128	18.598.088.580	16.993.105.128	18.598.088.580
Giá vốn dịch vụ khác	3.815.181.111	1.350.433.468	3.815.181.111	1.350.433.468
TỔNG CỘNG	215.474.756.385	19.948.522.048	215.474.756.385	19.948.522.048

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	31.478.271.137	5.170.126.312	31.478.271.137	5.170.126.312
Lãi chênh lệch tỷ giá	245.990.733	-	245.990.733	-
Khác	-	38.821	-	38.821
TỔNG CỘNG	31.724.261.870	5.170.165.133	31.724.261.870	5.170.165.133

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	36.023.276.207	3.397.337.351	36.023.276.207	3.397.337.351
Chi phí cố định phải trả do thực hiện HĐHTKD	12.365.333.333	-	12.365.333.333	-
Chiết khấu thanh toán	6.415.218.869	-	6.415.218.869	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.657	5.387.216.062	2.657	5.387.216.062
Chi phí khác	2.988.820.891	316.277.327	2.988.820.891	316.277.327
TỔNG CỘNG	57.792.651.957	9.100.830.740	57.792.651.957	9.100.830.740

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

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

VND

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới	42.485.274.521	-	42.485.274.521	-
Chi phí nhà mẫu, sự kiện	9.849.357.052	-	9.849.357.052	-
Chi phí khác	134.485.996	2.479.800.536	134.485.996	2.479.800.536
TỔNG CỘNG	52.469.117.569	2.479.800.536	52.469.117.569	2.479.800.536

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	8.386.604.336	6.483.963.581	8.386.604.336	6.483.963.581
Chi phí đồ dùng văn phòng	298.551.748	241.815.654	298.551.748	241.815.654
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.336.315.436	539.976.432	1.336.315.436	539.976.432
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.288.747.743	10.117.587.646	12.288.747.743	10.117.587.646
Chi phí khác	855.656.360	716.320.714	855.656.360	716.320.714
TỔNG CỘNG	23.165.875.623	18.099.664.027	23.165.875.623	18.099.664.027

7. THU NHẬP KHÁC

VND

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	1.584.997.028	2.032.126.885	1.584.997.028	2.032.126.885
Thu nhập khác	504.280.213	568.490.912	504.280.213	568.490.912
TỔNG CỘNG	2.089.277.241	2.600.617.797	2.089.277.241	2.600.617.797

8. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Các khoản phạt	738.035.423	160.881.901	738.035.423	160.881.901
Chi phí khác	671	959.588.743	671	959.588.743
TỔNG CỘNG	738.036.094	1.120.470.644	738.036.094	1.120.470.644

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 I năm 2021

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

9.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.287.145.007	1.779.603.836
(Thu nhập) chi phí thuế thu nhập hoãn lại	1.818.252.867	366.449.208
TỔNG CỘNG	19.105.397.874	2.146.053.044

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.265.546.812	2.841.038.155
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	5.253.109.362	568.207.631
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	1.022.705.106	796.376
Lỗ thuế trong năm chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	13.948.805.575	2.170.211.841
Lỗ từ công ty liên kết	129.560.552	(593.162.804)
Điều chỉnh khác	(1.248.782.721)	-
Chi phí thuế TNDN	19.105.397.874	2.146.053.044

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:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	23.454.109.258	21.543.177.845	1.910.931.413	437.757.250
Lợi nhuận chưa thực hiện	5.295.794.993	5.864.889.459	(569.094.466)	1.164.290
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.749.904.251	27.408.067.304		
Chênh lệch đánh giá lại hàng tồn kho và vốn hóa chi phí lãi vay	(443.946.959.228)	(440.786.869.414)	(3.160.089.814)	(805.370.748)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(443.946.959.228)	(440.786.869.414)		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			(1.818.252.867)	(366.449.208)

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

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

			Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ		
Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky89				
Hoosiers	Cổ đông	Cổ tức	34.930.000.000	
		Lãi vay	4.197.844.049	4.026.853.742
		Trả gốc vay	-	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Bên liên quan	Lãi hợp đồng BCC	3.666.666.667	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7				
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	1.911.000.000	43.000.000
		Lãi cho vay	684.195.613	162.455.012
Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27				
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đặng Dương ("Đặng Dương")	Bên liên quan	Lãi cho vay	2.150.383.562	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Bên liên quan	Cho vay	1.620.000.000	-
		Lãi cho vay	1.832.856.164	-
		Vay	-	14.000.000.000
		Trả gốc vay	-	14.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vương ("Hưng Vương")	Bên liên quan	Cho vay	554.000.000	-
		Lãi vay	2.347.053.286	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án the Sóng				
Phước Lộc	Bên liên quan	Vay	-	10.600.000.000
(đến ngày 26 tháng 6 năm 2020)		Trả nợ vay	-	38.700.000.000
		Chi phí lãi vay	-	1.757.232.877
		Thu nhập bán hàng hóa	-	473.577.987
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate				
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	-	6.600.000.000
(đến ngày 30 tháng 12 năm 2020)		Thu gốc cho vay	-	22.800.000.000
		Lãi cho vay	-	637.643.835
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline				
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	-	1.085.962.555

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

Quý I năm 2021

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

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

		VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Hoosier Living	Bên liên quan	Phí quản lý	1.200.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Hưng Vượng	Bên liên quan	Cho vay	127.044.000.000	126.490.000.000
Đặng Dương	Bên liên quan	Cho vay	116.280.000.000	116.280.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	99.740.000.000	98.120.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	12.977.000.000	12.884.000.000
Hoosiers Living	Bên liên quan	Cho vay	450.000.000	450.000.000
Gia Ân	Bên liên quan	Cho vay	119.000.000	-
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	70.000.000	70.000.000
TỔNG CỘNG			356.680.000.000	354.294.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	130.000.000.000	130.000.000.000
		Lãi cho vay	1.327.512.325	1.136.188.435
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ	330.000.000	330.000.000
		Lãi cho vay	104.510.480	103.215.960
Lê Gia	Bên liên quan	Lãi hợp đồng BCC	3.877.753.448	220.000.000
		Lãi cho vay	8.913.219	8.913.219
Hưng Vượng	Bên liên quan	Lãi cho vay	4.110.007.395	1.762.954.109
Đặng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	3.903.106.848	1.752.723.286
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	2.775.365.754	942.509.590
Tấn Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	107.178.081	107.178.081
Ban phát triển dự án	Bên liên quan	Tạm ứng	93.552.522.871	85.617.810.881
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	544.144.252	529.597.478
TỔNG CỘNG			240.641.014.673	222.511.091.039
Phải thu dài hạn khác				
Lê Gia	Bên liên quan	Vốn góp BCC	120.000.000.000	120.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn				
Hoosier Living	Bên liên quan	Dịch vụ quản lý dự án	2.012.158.730	-
Chi phí phải trả				
Creed	Cổ đông	Dịch vụ tư vấn	1.510.300.915	1.510.300.915
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	39.569.079.588	35.371.235.539
TỔNG CỘNG			41.079.380.503	36.881.536.454
Phải trả ngắn hạn khác				
Hoosier	Cổ đông	Cổ tức	34.930.000.000	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	2.000.000	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch HĐQT	Cổ tức	9.000.000	-
TỔNG CỘNG			34.941.000.000	-

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

Quý I năm 2021

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

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

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	285.052.500.000	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	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Thời hạn trả gốc	Tài sản thế chấp
Hoosiers - Khoản 1	178.447.500.000	Ngày 5/6/2022	
Hoosiers - Khoản 2	106.605.000.000	Ngày 5/6/2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty
TỔNG CỘNG	285.052.500.000		

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

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

VII. CÁC CAM KẾT

Cam kết đi thuê hoạt động

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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trên 1 - 5 năm	<u>13.638.712.111</u>	<u>13.638.712.111</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

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:

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đến 1 năm	1.682.235.544	1.206.885.380
Trên 1 - 5 năm	<u>5.388.040.629</u>	<u>4.196.305.817</u>
TỔNG CỘNG	<u>7.070.276.173</u>	<u>5.403.191.197</u>

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

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



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Ngày 19 tháng 4 năm 2021



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo
pháp luật