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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0311500196, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA, L=TPHCM, C=VN
Reason: Tôi đồng ý
Location:
Date: 2020-03-27 12:59:38

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Building a better working world

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 44

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 12 ngày 26 tháng 9 năm 2019.

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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	được bầu ngày 9 tháng 9 năm 2019
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch	được bầu ngày 9 tháng 9 năm 2019
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	được bầu ngày 9 tháng 9 năm 2019
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	được bầu ngày 9 tháng 9 năm 2019
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	được bầu ngày 9 tháng 9 năm 2019
Bà Vương Nguyễn Ngọc Trâm	Thành viên	miễn nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Bà Nguyễn Hương Giang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0311600196 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Bá Sáng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2020

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61314331/21586028-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 23 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN 1 - TP HỒ CHÍ MINH

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

Nguyễn Thùy Trang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3213-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.684.824.193.068**	**1.810.022.931.066**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***138.166.033.448***	***331.051.237.351***
111	1. Tiền		88.001.249.132	274.263.237.351
112	2. Các khoản tương đương tiền		50.164.784.316	56.788.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***140.252.607.068***	***450.509.602.646***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	235.000.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	140.252.607.068	215.509.602.646
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.306.926.141.077***	***948.435.657.696***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	132.895.880.834	94.110.305.534
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	108.138.498.921	28.720.179.935
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	476.969.032.877	649.742.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	590.532.728.445	177.473.172.227
137	5. Dự phòng phải thu khó đòi	10	(1.610.000.000)	(1.610.000.000)
140	***IV. Hàng tồn kho***		***2.611.316.273.160***	***52.794.843.422***
141	1. Hàng tồn kho	11	2.611.316.273.160	52.794.843.422
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***488.163.138.315***	***27.231.589.951***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	455.121.070.636	12.222.120.310
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		32.953.884.346	14.921.286.308
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		88.183.333	88.183.333

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**714.088.690.934**	**481.036.584.899**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***37.381.857.255***	***269.015.192.783***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	189.842.228.979
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	37.381.857.255	79.172.963.804
220	***II. Tài sản cố định***		***10.975.812.911***	***6.923.169.549***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	10.724.812.919	6.803.848.713
222	Nguyên giá		17.263.970.409	12.230.606.773
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.539.157.490)	(5.426.758.060)
227	2. Tài sản cố định vô hình		250.999.992	119.320.836
228	Nguyên giá		1.299.450.000	925.950.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.048.450.008)	(806.629.164)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***44.625.595.769***	***44.944.097.844***
231	1. Nguyên giá		45.758.363.074	45.373.128.896
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.132.767.305)	(429.031.052)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***3.172.876.588***	***5.800.192.246***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.172.876.588	5.800.192.246
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***583.976.327.241***	***129.248.500.000***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	57.388.677.241	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	247.638.500.000	129.248.500.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	278.949.150.000	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***33.956.221.170***	***25.105.432.477***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	11.905.281.944	13.746.587.089
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	22.050.939.226	11.358.845.388
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.398.912.884.002**	**2.291.059.515.965**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.945.462.938.108**	**1.451.712.327.107**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.989.776.572.922***	***1.321.435.965.044***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	466.075.575.533	169.395.749.533
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.271.714.156.715	133.551.668.672
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	32.868.461.489	141.725.532.061
314	4. Phải trả người lao động		9.000.000	15.400.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	127.407.836.301	69.318.288.674
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		647.727.273	19.852.001.531
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	828.690.063.863	532.201.567.176
320	8. Vay ngắn hạn	21	262.363.751.748	255.375.757.397
330	***II. Nợ dài hạn***		***955.686.365.186***	***130.276.362.063***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	24.457.645.798	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		545.309.885	-
338	3. Vay dài hạn	21	808.088.662.042	107.143.400.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	102.016.704.490	-
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	22	20.578.042.971	23.132.962.063
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.453.449.945.894**	**839.347.188.858**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23.1***	***1.453.449.945.894***	***839.347.188.858***
411	1. Vốn cổ phần		750.000.000.000	450.000.000.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*750.000.000.000*	*450.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.620.018.200	71.420.018.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		364.334.165.655	277.686.315.642
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*45.886.315.642*	-
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm*		*318.447.850.013*	*277.686.315.642*
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		159.495.762.039	40.240.855.016
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.398.912.884.002**	**2.291.059.515.965**

Nguyễn Thị Mỹ Nhung	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**384.626.718.133**	**1.126.585.482.301**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**24.1**	**-**	**(1.173.653.331)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**384.626.718.133**	**1.125.411.828.970**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25**	**(103.708.085.761)**	**(724.016.231.591)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**280.918.632.372**	**401.395.597.379**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**24.2**	**212.650.573.762**	**53.743.371.458**
22	**7. Chi phí tài chính**	**26**	**(39.977.263.275)**	**(27.334.453.188)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(38.468.986.456)*	*(18.035.740.217)*
24	**8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết**	**15.1**	**54.237.827.241**	**(750.000)**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**27**	**(6.188.087.324)**	**(49.073.551.748)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**27**	**(127.781.581.226)**	**(64.281.876.902)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**373.860.101.550**	**314.448.336.999**
31	**12. Thu nhập khác**		**41.429.156**	**398.157.084.352**
32	**13. Chi phí khác**		**(7.038.569.437)**	**(10.428.704.111)**
40	**14. (Lỗ) lợi nhuận khác**		**(6.997.140.281)**	**387.728.380.241**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**366.862.961.269**	**702.176.717.240**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**29.1**	**(30.368.626.946)**	**(147.733.647.956)**
52	**17. (Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại**	**29.1**	**(3.266.776.879)**	**11.358.845.388**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**333.227.557.444**	**565.801.914.672**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**326.497.011.845**	**292.640.552.761**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**6.730.545.599**	**273.161.361.911**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**23.4**	**4.602**	**10.108**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**23.4**	**4.602**	**10.108**

Nguyễn Thị Mỹ Nhung	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**366.862.961.269**	**702.176.717.240**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn		2.677.537.025	2.296.289.810
03	(Hoàn nhập) trích lập các khoản dự phòng		(2.554.919.092)	17.388.875.628
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(59.760.101)	4.299.644.751
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(264.305.137.226)	(52.240.681.808)
06	Chi phí lãi vay	26	38.468.986.456	18.035.740.217
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**141.089.668.331**	**691.956.585.838**
09	Giảm các khoản phải thu		82.027.476.399	42.524.902.201
10	Giảm hàng tồn kho		48.831.852.947	592.690.116.400
11	Giảm các khoản phải trả		(366.542.134.632)	(336.817.014.012)
12	Giảm chi phí trả trước		20.811.479.345	19.464.265.388
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		235.000.000.000	(235.000.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.630.636.240)	(13.104.792.750)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(146.226.114.053)	(22.822.558.989)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(15.638.407.903)**	**738.891.504.076**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(10.696.130.311)	(210.000.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		272.727.273	181.818.182
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(1.148.152.509.158)	(1.072.320.287.451)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.152.498.118.863	297.285.113.699
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(149.567.337.919)	(329.990.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	51.109.673.839
27	Tiền thu lãi cho vay		69.137.702.635	21.172.874.070
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(86.507.428.617)**	**(1.032.770.807.661)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23.1	176.400.000.000	240.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		758.702.843.465	328.196.957.397
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(739.394.295.679)	(208.504.500.000)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	23.5	(286.447.875.270)	(20.190.623.473)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(90.739.327.484)**	**339.501.833.924**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(192.885.164.004)**	**45.622.530.339**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**331.051.237.351**	**285.428.351.763**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(39.899)	355.249
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**138.166.033.448**	**331.051.237.351**

Nguyễn Thị Mỹ Nhung	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2020

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 ngày 26 tháng 9 năm 2019.

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 trong năm của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 2019 là 184 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 135).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*		*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	
			Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Công ty con trực tiếp						
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	50,09	50,05	50,09	25
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")			99,80	49,90	99,80	50,00
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	Cho thuê văn phòng		99,98	-	99,98	-
Công ty con gián tiếp						
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản		99,80	49,90	100	100
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")			50,09	-	99,98	-

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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 nguyên tắc, thủ tục 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 tình hình 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 trong cùng Tập đoàn, 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *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.

3.2 *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 năm 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.

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, 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 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.

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 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.

3.10 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 Công ty 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.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các 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.

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

3.11 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

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 năm.

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 khi 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.

3.12 *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 mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 *Các khoản dự phòng*

Tập đoàn ghi nhận các khoản 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 một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

3.14 *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.

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

3.15 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.

3.16 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 năm.

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 năm 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.

3.17 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 môi giới bất động sản, dịch vụ tư vấn và dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

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

3.18 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 năm.

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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 năm.

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.

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

3.19 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 nhận 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.

3.20 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.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 *Mua AGI & HSR và Phú Thịnh ("Nhóm Công ty AGI & HSR")*

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 0,04% cổ phần và các thủ tục pháp lý để nắm quyền kiểm soát AGI & HSR (trước đây đã là công ty liên kết của Tập đoàn). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong AGI & HSR được tăng từ 50,05% lên 50,09% và AGI & HSR đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 30 tháng 12 năm 2019. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời nắm quyền kiểm soát Phú Thịnh do AGI & HSR sở hữu 99,98% quyền biểu quyết trong công ty này.

Giá trị hợp lý tạm thời của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nhóm công ty AGI & HSR vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua
	VND
Tài sản	**3.864.362.841.770**
Hàng tồn kho	2.606.785.079.958
Các khoản phải thu	670.141.221.129
Chi phí trả trước ngắn hạn	462.138.714.071
Tiền và các khoản tương đương tiền	89.694.554.547
Các tài sản ngắn hạn khác	21.644.401.348
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại *(Thuyết minh ("TM") số 29.3)*	13.958.870.717
Nợ phải trả	**3.544.764.909.078**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.141.714.156.715
Nợ ngắn hạn	1.136.452.133.878
Các khoản vay	1.049.675.112.042
Phải trả ngắn hạn khác	67.264.752.093
Phải trả dài hạn khác	47.638.049.860
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả *(TM số 29.3)*	102.016.704.490
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	4.000.000
Tổng tài sản thuần	**319.597.932.692**
Tổng tài sản thuần được hợp nhất (50,09%)	**160.086.604.485**
Lãi do mua rẻ	(125.237.173)
Tổng chi phí hợp nhất	**159.961.367.312**
Trong đó:	
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 50,05% vào Nhóm Công ty AGI & HSR tại ngày mua thêm để đạt được quyền kiểm soát (*)	*159.960.767.312*
Chi phí hợp nhất phát sinh thêm (0,04%)	*600.000*

(*) Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của khoản đầu tư 50,05% trong Nhóm Công ty AGI & HSR tại ngày mua thêm và giá trị của khoản đầu tư đó theo phương pháp vốn chủ sở hữu là 159.960.767.312 VND, được ghi nhận vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất *(TM số 24.2)*.

4.2 *Mua thêm cổ phần trong CRE & AGI và Phú Thuận ("Nhóm Công ty CRE & AGI")*

Vào ngày 3 tháng 9 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 49,9% cổ phần trong Nhóm Công ty CRE & AGI (trước đây đã là các công ty con của Tập đoàn), với giá phí là 748.500.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Nhóm Công ty CRE & AGI tăng từ 49,90% lên 99,80% tại ngày này. Chênh lệch giữa giá phí tại ngày mua thêm và giá trị ghi sổ của tài sản được mua thêm vào Nhóm công ty CRE & AGI là 8.049.161.832 VND, được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất *(TM số 23.1)*.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	803.713.762	502.646.706
Tiền gửi ngân hàng	87.197.535.370	273.760.590.645
Các khoản tương đương tiền *(*)*	50.164.784.316	56.788.000.000
TỔNG CỘNG	**138.166.033.448**	**331.051.237.351**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá ba (3) tháng, không bị phong tỏa và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngân hàng *(TM số 6.1)*	140.252.607.068	215.509.602.646
Đầu tư dài hạn - Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPƯĐHL") *(TM số 6.2)*	258.949.150.000	-
Đầu tư dài hạn - Trái phiếu *(*)*	20.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**419.201.757.068**	**215.509.602.646**

(*) Trái phiếu dài hạn thể hiện khoản trái phiếu do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam phát hành, có thời hạn 7 năm, sẽ đáo hạn từ ngày 27 tháng 9 năm 2026 đến ngày 27 tháng 10 năm 2026.

6.1 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 tám (8) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Bên phát hành	*Số cuối năm*		
	Số lượng cổ phần	*Giá trị VND*	*Thời gian mua lại CPƯĐHL*
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	6.909.980	69.099.800.000	Không trễ hơn tháng 8 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")	6.209.980	62.099.800.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	4.605.684	46.056.840.000	Không trễ hơn tháng 4 năm 2023
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	4.585.797	45.857.970.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	3.583.474	35.834.740.000	
TỔNG CỘNG		**258.949.150.000**	

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

6.2 *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 CPƯĐHL 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 CPƯĐHL 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 thứ tự 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 CPƯĐHL 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.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ khách hàng	132.895.880.834	59.007.064.140
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	*80.137.900.566*	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")	*20.535.019.910*	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	*31.741.433.446*	*59.007.064.140*
Khách hàng khác	*481.526.912*	-
Phải thu từ bên liên quan	-	35.103.241.394
TỔNG CỘNG	**132.895.880.834**	**94.110.305.534**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ricons	86.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	11.283.911.170	11.283.911.170
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	5.000.000.000	5.000.000.000
Người bán khác	4.954.587.751	12.436.268.765
TỔNG CỘNG	**108.138.498.921**	**28.720.179.935**

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**476.969.032.877**	**649.742.000.000**
Cho vay bên liên quan *(TM số 30)*	367.744.500.000	1.000.000.000
Cho vay bên khác	109.224.532.877	648.742.000.000
Dài hạn	**-**	**189.842.228.979**
Cho vay bên liên quan	-	189.842.228.979
TỔNG CỘNG	**476.969.032.877**	**839.584.228.979**

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp ngắn hạn và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 6% - 15%, được trình bày như sau:

Đối tượng	*Số cuối năm*	*Thời hạn trả gốc*
	VND	
Cho vay bên liên quan	**367.744.500.000**	
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc ("Tấn Lộc")	240.000.000.000	Ngày 20 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn ("Kiến Văn")	97.540.000.000	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2020 đến ngày 29 tháng 8 năm 2020
Gia Khánh *(*)*	16.200.000.000	Ngày 14 tháng 10 năm 2020
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	10.973.000.000	Từ ngày 14 tháng 3 năm 2020 đến ngày 26 tháng 4 năm 2020
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	2.860.000.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2020
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng	171.500.000	Ngày 8 tháng 2 năm 2020
Cho vay bên khác	**109.224.532.877**	
Thiên Ân	56.304.532.877	Từ ngày 19 tháng 3 năm 2020 đến ngày 7 tháng 8 năm 2020
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	46.200.000.000	Ngày 26 tháng 7 năm 2020
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia	6.720.000.000	Từ ngày 4 tháng 11 năm 2020 đến ngày 29 tháng 12 năm 2020
TỔNG CỘNG	**476.969.032.877**	

(*) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng quyền chuyển đổi gốc cho vay thành cổ phần phổ thông của bên đi vay.

10. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**590.532.728.445**	**177.473.172.227**
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	226.975.342.466	130.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	*130.000.000.000*	*130.000.000.000*
Các công ty khác	*96.975.342.466*	-
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	322.588.873.537	-
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	*268.678.873.537*	-
Các công ty khác	*53.910.000.000*	-
Thuế TNDN tạm nộp	16.755.390.450	-
Phải thu tiền lãi	10.219.552.584	13.883.501.254
Cho mượn	9.043.320.000	22.058.708.410
Khác	4.950.249.408	11.530.962.563
Dài hạn	**37.381.857.255**	**79.172.963.804**
Đặt cọc	37.001.564.720	2.123.684.720
Phải thu tiền lãi	380.292.535	13.349.279.084
Cho mượn	-	63.700.000.000
TỔNG CỘNG	**627.914.585.700**	**256.646.136.031**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.610.000.000)	(1.610.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**626.304.585.700**	**255.036.136.031**
Trong đó:		
Phải thu từ bên khác	*484.229.480.642*	*24.855.954.426*
Phải thu từ bên liên quan ngắn hạn (TM số 30)	*143.655.442.659*	*154.740.902.521*
Phải thu từ bên liên quan dài hạn (TM số 30)	*29.662.399*	*77.049.279.084*

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang	2.582.731.275.190	-
Dự án River Panorama 1 (*)	*829.783.521.737*	-
Dự án River Panorama 2 (*)	*823.933.700.447*	-
Dự án Sky 89 (*)	*678.505.750.462*	-
Dự án Signial	*250.508.302.544*	-
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	18.098.606.975	51.541.275.248
Chi phí dịch vụ dở dang	9.932.027.973	774.283.187
Hàng hóa	554.363.022	479.284.987
TỔNG CỘNG	**2.611.316.273.160**	**52.794.843.422**

(*) 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 21.2)*.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**455.121.070.636**	**12.222.120.310**
Chi phí hoa hồng môi giới	411.891.764.715	-
Quà tặng khách hàng	19.261.205.781	-
Chi phí thuê bảng quảng cáo	10.444.485.456	11.852.529.303
Chi phí nhà mẫu	7.728.601.196	-
Chi phí khác	5.795.013.488	369.591.007
Dài hạn	**11.905.281.944**	**13.746.587.089**
Chi phí thuê văn phòng	7.588.843.335	12.987.678.105
Chi phí tư vấn và phát triển thương hiệu	2.128.855.577	278.763.891
Chi phí khác	2.187.583.032	480.145.093
TỔNG CỘNG	**467.026.352.580**	**25.968.707.399**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định hữu hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Số đầu năm	11.400.527.273	830.079.500	-	12.230.606.773
Mua mới trong năm	6.313.800.000	77.000.000	160.000.000	6.550.800.000
Thanh lý	(1.517.436.364)	-	-	(1.517.436.364)
Số cuối năm	16.196.890.909	907.079.500	160.000.000	17.263.970.409
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	*743.724.500*	-	*743.724.500*
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(4.693.784.742)	(732.973.318)	-	(5.426.758.060)
Khấu hao trong năm	(1.690.004.547)	(79.475.388)	(26.666.670)	(1.796.146.605)
Thanh lý	683.747.175	-	-	683.747.175
Số cuối năm	(5.700.042.114)	(812.448.706)	(26.666.670)	(6.539.157.490)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	6.706.742.531	97.106.182	-	6.803.848.713
Số cuối năm	10.496.848.795	94.630.794	133.333.330	10.724.812.919
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 21.2)	*7.449.545.029*	-	-	*7.449.545.029*

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Căn hộ cho thuê	*Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	28.411.997.141	16.961.131.755	45.373.128.896
Tăng trong năm	220.660.745	164.573.433	385.234.178
Số cuối năm	28.632.657.886	17.125.705.188	45.758.363.074
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(429.031.052)	-	(429.031.052)
Khấu hao trong năm	(703.736.253)	-	(703.736.253)
Số cuối năm	(1.132.767.305)	-	(1.132.767.305)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	27.982.966.089	16.961.131.755	44.944.097.844
Số cuối năm	27.499.890.581	17.125.705.188	44.625.595.769

Thuyết minh bổ sung:

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.078.390.691	660.132.446
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(703.736.253)	(375.604.010)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 31.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết *(TM số 15.1)*	57.388.677.241	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(TM số 15.2)*	247.638.500.000	129.248.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(TM số 6)*	278.949.150.000	-
TỔNG CỘNG	**583.976.327.241**	**129.248.500.000**

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

15.1 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2019*	
			Tỷ lệ biểu quyết	*Giá trị*
			(%)	*(VND)*
Hoàng Ân	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	45,01	56.038.227.241
AGI & DDC			30,01	450.150.000
AGI & GLC			30,01	450.150.000
AGI & HVC			30,01	450.150.000
Gia Khánh			45,01	-
TỔNG CỘNG				**57.388.677.241**

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

	VND
	Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Số đầu năm	750.750.000
Tăng trong năm	3.150.850.000
Giảm do hợp nhất kinh doanh	(750.750.000)
Số cuối năm	3.150.850.000
Phần lãi (lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	(750.750.000)
Phần lãi từ công ty liên kết	54.237.827.241
Giảm do hợp nhất kinh doanh	750.750.000
Số cuối năm	54.237.827.241
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	57.388.677.241

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

15.2 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tên	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng*	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
			% biểu quyết	*Giá gốc đầu tư*		*% biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư*	
			(%)	*(VND'000)*		*(%)*	*(VND'000)*	
AGI & ACT	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	-	129.248.500	(*)	-	129.248.500	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")			-	118.000.000		-	-	
			19,5	390.000		-	-	
TỔNG CỘNG				**247.638.500**			**129.248.500**	

(*) Khoản đầu tư vào AGI & ACT và 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 6.2, ngoại trừ điều khoản các bên không xác định trước thời gian bên phát hành phải mua lại CPUĐHL.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả nhà cung cấp	461.794.471.729	168.241.726.462
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	*452.792.640.623*	*162.851.993.025*
- Khác	*9.001.831.106*	*5.389.733.437*
Phải trả bên liên quan *(TM số 30)*	4.281.103.804	1.154.023.071
TỔNG CỘNG	**466.075.575.533**	**169.395.749.533**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án	1.141.714.156.715	3.551.668.672
Công ty TNHH Covestcons - mua căn hộ dự án	130.000.000.000	130.000.000.000
TỔNG CỘNG	**1.271.714.156.715**	**133.551.668.672**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Tăng do hợp nhất kinh doanh*	*Số cuối năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	141.226.114.053	30.368.626.946	(146.226.114.053)	4.736.337.090	30.104.964.036
Thuế thu nhập cá nhân	367.339.263	8.087.932.614	(7.154.284.857)	94.500.000	1.395.487.020
Thuế giá trị gia tăng	132.078.745	19.726.857.786	(19.755.215.668)	-	103.720.863
Thuế khác	-	1.562.410.759	(575.466.008)	277.344.819	1.264.289.570
TỔNG CỘNG	**141.725.532.061**	**59.745.828.105**	**(173.711.080.586)**	**5.108.181.909**	**32.868.461.489**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**127.407.836.301**	**69.318.288.674**
Chi phí tư vấn và môi giới	50.634.633.829	14.199.831.441
Chi phí chuyển nhượng dự án	29.260.746.522	29.260.746.522
Chi phí lãi vay	14.939.159.853	7.100.809.637
Chi phí thưởng cho nhân viên	11.892.246.972	8.000.000.000
Chi phí phát triển dự án	5.462.672.927	-
Các khoản phải trả khác	15.218.376.198	10.756.901.074
Dài hạn	**24.457.645.798**	**-**
Chi phí lãi vay	24.457.645.798	-
TỔNG CỘNG	**151.865.482.099**	**69.318.288.674**
Trong đó:		
Phải trả bên khác - ngắn hạn	*124.025.610.453*	*55.199.770.069*
Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 30)	*3.382.225.848*	*14.118.518.605*
Phải trả bên liên quan - dài hạn (TM số 30)	*24.457.645.798*	*-*

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	751.554.708.938	-
Mượn tiền	60.000.000.000	-
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	11.334.574.518	2.095.422.707
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	-	232.152.251.813
Tiền nhận ứng trước bán trái phiếu	-	149.000.000.000
Phải trả do thu hộ	-	129.700.000.000
Các khoản khác	5.800.780.407	19.253.892.656
TỔNG CỘNG	**828.690.063.863**	**532.201.567.176**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*768.690.063.863*	*166.814.967.452*
Phải trả bên liên quan (TM số 30)	*60.000.000.000*	*365.386.599.724*

21. VAY

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**262.363.751.748**	**255.375.757.397**
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(TM số 21.2)*	178.799.200.000	838.800.000
Vay ngắn hạn bên liên quan *(TM số 30)*	75.200.000.000	254.536.957.397
Vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 21.1)*	8.364.551.748	-
Dài hạn	**808.088.662.042**	**107.143.400.000**
Vay dài hạn ngân hàng *(TM số 21.2)*	522.396.562.042	239.400.000
Vay dài hạn bên liên quan *(TM số 30)*	285.692.100.000	106.904.000.000
TỔNG CỘNG	**1.070.452.413.790**	**362.519.157.397**

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	362.519.157.397	329.486.700.000
Vay trong năm	1.016.940.493.465	328.196.957.397
Tăng do hợp nhất kinh doanh	688.684.508.607	-
Trả nợ gốc vay	(997.631.945.679)	(208.504.500.000)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(59.800.000)	4.300.000.000
Chuyển đổi sang vốn cổ phần	-	(93.420.000.000)
Lỗ chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi gốc vay	-	2.460.000.000
Số cuối năm	1.070.452.413.790	362.519.157.397

21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Khoản vay tín chấp ngắn hạn ngân hàng 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 thanh toán*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	8.364.551.748	Ngày 30 tháng 9 năm 2020

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Vay dài hạn ngân hàng*

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Thời hạn thanh toán*	*Mục đích*	*Tài sản đảm bảo*	*Lãi suất*
	VND				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	696.577.212.042	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 8 năm 2023	Tài trợ vốn thanh toán các chi phí phát triển cho Cụm dự án khu dân cư Phường Phú Thuận	Các quyền tài sản, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Cụm dự án Khu dân cư Phường Phú Thuận	
Khoản vay 2	239.400.000	Từ ngày 27 tháng 1 năm 2020 đến ngày 27 tháng 6 năm 2020	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải	Thỏa thuận
Trong đó:					
Đến hạn trả	*177.839.400.000*				
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	4.379.150.000	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2020 đến ngày 20 tháng 12 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải	
Trong đó:					
Đến hạn trả	*959.800.000*				
TỔNG CỘNG	**701.195.762.042**				
Trong đó:					
Đến hạn trả	*178.799.200.000*				
Dài hạn	*522.396.562.042*				

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Số đầu năm	105.263.160.000	40.236.858.200	27.545.762.881	15.694.207.225	188.739.988.306
Phát hành cổ phần cho khoản vay chuyển đổi	26.315.790.000	67.104.210.000	-	-	93.420.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	35.921.050.000	(35.921.050.000)	-	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	42.500.000.000	-	(42.500.000.000)	-	-
Phát hành cổ phần mới	240.000.000.000	-	-	-	240.000.000.000
Tăng do thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	3.728.161.166	3.728.161.166
Cổ tức của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(252.342.875.286)	(252.342.875.286)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	292.640.552.761	273.161.361.911	565.801.914.672
Số cuối năm	450.000.000.000	71.420.018.200	277.686.315.642	40.240.855.016	839.347.188.858
Năm nay					
Số đầu năm	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 phiếu 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 cho cổ đông chiến lược	50.000.000.000	90.000.000.000	-	-	140.000.000.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	159.519.323.049	159.519.323.049
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con *(TM số 4.2)*	-	-	(8.049.161.832)	7.300.661.832	(748.500.000)
Cổ tức của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(54.295.623.457)	(54.295.623.457)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	326.497.011.845	6.730.545.599	333.227.557.444
Số cuối năm	750.000.000.000	179.620.018.200	364.334.165.655	159.495.762.039	1.453.449.945.894

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Số lượng cổ phần	*Giá trị VND'000*	*% sở hữu*	*Số lượng cổ phần*	*Giá trị VND'000*	*% sở hữu*
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	27.000.000	270.000.000	36,00	-	-	-
Creed Investment VN-1 Limited ("Creed")	9.082.999	90.829.990	12,11	9.000.000	90.000.000	20,00
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	38.917.001	389.170.010	51,89	36.000.000	360.000.000	80,00
TỔNG CỘNG	**75.000.000**	**750.000.000**	**100**	**45.000.000**	**450.000.000**	**100**

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	450.000.000.000	105.263.160.000
Phát hành cổ phần ESOP *(i)*	18.200.000.000	-
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *(ii)*	231.800.000.000	-
Phát hành mới *(iii)*	50.000.000.000	240.000.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	42.500.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	-	35.921.050.000
Phát hành cổ phần cho khoản vay chuyển đổi	-	26.315.790.000
Số cuối năm	750.000.000.000	450.000.000.000
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	42.500.000.000
Cổ tức đã trả trong năm		
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	286.447.875.270	20.190.623.473

(i) Vào ngày 20 tháng 3 năm 2019, Công ty đã phát hành thêm 1.820.000 cổ phần phổ thông với giá 20.000 VND/cổ phần theo Chương trình ESOP của Công ty theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04/2019/QD-AGI-PL ngày 20 tháng 3 năm 2019. Vào ngày 21 tháng 3 năm 2019, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 9 ghi nhận việc tăng vốn điều lệ lên 468.200.000.000 VND.

(ii) Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, Công ty đã phát hành 23.180.000 cổ phần phổ thông theo tỷ lệ 49,5% (1000:495) để tăng vốn cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 05/2019/QD-AGI-PL ngày 28 tháng 3 năm 2019. Vào ngày 29 tháng 3 năm 2019, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 10 ghi nhận việc tăng vốn điều lệ lên 700.000.000.000 VND.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.3 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu* (tiếp theo)

(iii) Vào ngày 28 tháng 8 năm 2019, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã chấp thuận và ban hành Nghị quyết số 12/2019/QĐ-AGI-PL về việc phát hành riêng lẻ 5.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông chiến lược với giá phát hành là 28.000 VND/cổ phần. Việc phát hành này đã được hoàn thành vào ngày 25 tháng 9 năm 2019. Vào ngày 26 tháng 9 năm 2019, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 ghi nhận việc tăng vốn điều lệ lên 750.000.000.000 VND.

23.4 *Cổ phần phổ thông*

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phần đã duyệt	75.000.000	45.000.000
Cổ phần đã phát hành		
Cổ phần đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phần phổ thông	*75.000.000*	*45.000.000*
Cổ phần đang lưu hành		
Cổ phần phổ thông	*75.000.000*	*45.000.000*

23.5 *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 phần phổ thông *(VND)*	326.497.011.845	292.640.552.761
Số lượng cổ phần bình quân lưu hành đã được điều chỉnh trong kỳ *(i)*	70.948.548	28.952.124
Lãi trên cổ phiếu *(VND)*		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	*4.602*	*10.108*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	*4.602*	*10.108*

(i) Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo tỷ lệ 49,5% (1000:495) trong năm 2019.

Không có các giao dịch cổ phần phổ thông hoặc giao dịch cổ phần phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**384.626.718.133**	**1.126.585.482.301**
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	*155.457.870.857*	*53.438.698.978*
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	*120.764.215.334*	*11.244.501.728*
Doanh thu từ bán căn hộ	*104.821.258.462*	*1.048.633.252.819*
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	*3.583.373.480*	*13.269.028.776*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**-**	**(1.173.653.331)**
DOANH THU THUẦN	**384.626.718.133**	**1.125.411.828.970**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*364.229.605.226*	*1.020.163.074.690*
Doanh thu đối với bên liên quan	*20.397.112.907*	*105.248.754.280*

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư *(TM số 4.1)*	159.960.767.312	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	52.504.767.416	41.821.984.539
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	-	11.576.167.335
Khác	185.039.034	345.219.584
TỔNG CỘNG	**212.650.573.762**	**53.743.371.458**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bán căn hộ	51.308.597.235	655.766.019.205
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	24.887.606.822	10.894.936.391
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	18.147.287.532	42.308.544.014
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	9.364.594.172	15.046.731.981
TỔNG CỘNG	**103.708.085.761**	**724.016.231.591**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	38.468.986.456	18.035.740.217
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	136.000.000	6.850.433.106
Khác	1.372.276.819	2.448.279.865
TỔNG CỘNG	**39.977.263.275**	**27.334.453.188**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**6.188.087.324**	**49.073.551.748**
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	4.907.280.472	47.270.051.708
Chi phí khác	1.280.806.852	1.803.500.040
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**127.781.581.226**	**64.281.876.902**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.136.297.518	26.120.317.049
Chi phí nhân viên	50.443.069.509	32.018.291.420
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.927.884.101	1.883.203.658
Chi phí khác	4.274.330.098	4.260.064.775
TỔNG CỘNG	**133.969.668.550**	**113.355.428.650**

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.190.865.522	115.698.912.771
Chi phí nhân viên	75.330.676.331	34.257.884.426
Giá vốn bán căn hộ	51.308.597.235	655.766.019.205
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.677.537.025	2.296.289.810
Khác	14.170.078.198	29.352.554.029
TỔNG CỘNG	**237.677.754.311**	**837.371.660.241**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất 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.

29.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.368.626.946	146.902.396.947
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	831.251.009
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại	3.266.776.879	(11.358.845.388)
TỔNG CỘNG	**33.635.403.825**	**136.374.802.568**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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	**367.790.234.043**	**702.176.717.240**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	73.558.046.808	140.435.343.448
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	886.043.264	5.735.453.365
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	831.251.009
(Lãi) lỗ từ công ty liên kết	(11.033.020.003)	150.000
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý khoản đầu tư	(32.017.200.897)	(2.315.233.467)
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	1.273.636.283	(5.195.264.425)
Lỗ thuế trong năm chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	967.898.370	61.425.045
Lỗ thuế chuyển sang năm nay	-	(3.178.322.407)
Chi phí thuế TNDN	**33.635.403.825**	**136.374.802.568**

29.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty 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 năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

29.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước 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*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí hoạt động chưa tính thuế *(TM số 4.1)*	13.958.870.717	-	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	8.092.068.509	11.358.845.388	(3.266.776.879)	11.358.845.388
	22.050.939.226	**11.358.845.388**	**(3.266.776.879)**	**11.358.845.388**
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh *(TM số 4.1)*	(102.016.704.490)	-	-	-

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Hoàng Ân	Công ty liên kết	Cho vay	630.540.200.000	-
		Thu tiền cho vay	444.640.000.000	-
		Mua CPƯĐHL	62.099.800.000	-
		Lãi cho vay	9.847.881.095	-
		Góp vốn	900.200.000	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	168.815.800.000	-
		Thu gốc cho vay	152.615.800.000	-
		Mua CPƯĐHL	69.099.800.000	-
		Lãi cho vay	3.062.457.123	-
		Vay	1.500.000.000	-
		Góp vốn	900.200.000	-
Gia Linh	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	148.029.450.000	-
		Vay	73.000.000.000	-
		Trả gốc vay	73.000.000.000	-
		Lãi cho vay	6.015.937.260	-
		Cho vay	2.860.000.000	-
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	180.000.000.000	-
		Thu gốc cho vay	180.000.000.000	-
		Mua CPƯĐHL	118.000.000.000	-
		Mượn tiền	60.000.000.000	-
		Chi hộ	7.057.120.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	102.523.000.000	-
		Vay	79.500.000.000	-
		Trả gốc vay	79.500.000.000	-
		Cho vay	52.000.000.000	-
Hoosiers	Cổ đông	Trả gốc vay	186.056.000.000	-
		Lãi vay	8.280.715.066	9.975.148.912
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Bên liên quan	Vay	67.037.650.000	-
		Trả gốc vay	67.037.650.000	-
		Thu gốc cho vay	30.430.000.000	-
		Cho vay	30.000.000.000	-
Tấn Lộc	Bên liên quan	Cho vay	240.000.000.000	-
AGI & DDC	Công ty liên kết	Mua CPƯĐHL	46.056.840.000	-
		Thu gốc cho vay	19.290.000.000	-
AGI & GLC	Công ty liên kết	Mua CPƯĐHL	45.857.970.000	-
		Thu gốc cho vay	19.290.000.000	-

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC 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 dụng nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
AGI & HVC	Công ty liên kết	Mua CPƯĐHL	35.834.740.000	-
		Thu gốc cho vay	18.775.000.000	-
		Vay	2.000.000.000	-
		Trả gốc vay	2.000.000.000	-
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	4.676.094.696	-
Gia Hưng *(đến tháng 5 năm 2019)*	Đồng thành viên chủ chốt	Doanh thu bán bất động sản	61.630.130.139	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng ("Nam Hưng")	Đồng thành viên chủ chốt	Phí môi giới	20.094.000.813	41.800.243.869
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Bên liên quan	Vay	103.700.000.000	-
		Trả gốc vay	30.000.000.000	-
		Cho vay	12.739.793.404	-
		Thu gốc cho vay	12.739.793.404	-
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	10.973.000.000	65.932.500.000
Thịnh Phát	Bên liên quan	Vay	5.000.000.000	-
		Trả gốc vay	5.000.000.000	-
AGI & HSR *(đến ngày 30 tháng 12 năm 2019)*	Công ty liên kết	Lãi cho vay	9.851.124.978	9.038.090.536
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho vay	97.540.000.000	-
		Lãi cho vay	4.435.850.959	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	4.196.652.086	101.685.347.917
		Phí thanh lý hợp đồng	3.592.328.767	-
		Cho vay	3.413.007.096	6.016.671.106
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT	Cho mượn, tạm ứng	7.573.772.000	36.695.080.000

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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				
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	-
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	10.973.000.000	-
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	2.860.000.000	-
Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	171.500.000	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	1.000.000.000
			367.744.500.000	**1.000.000.000**
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	130.000.000.000	130.000.000.000
		Lãi cho vay	451.992.822	-
		Cho mượn	-	10.000.000
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ	7.065.120.000	-
		Lãi cho vay	17.753.425	-
Kiến Văn	Bên liên quan	Lãi cho vay	4.435.850.959	-
		Cho mượn	10.000.000	-
Tấn Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	789.041.096	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi cho vay	269.958.904	-
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	170.378.081	-
Đăng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	100.923.890	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT	Cho mượn, tạm ứng	-	2.151.500.002
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	344.423.482	22.579.402.519
			143.655.442.659	**154.740.902.521**
Phải thu dài hạn khác				
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	29.662.399	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn	-	60.000.000.000
AGI & HSR	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	13.349.279.084
Bà Hồ Thị Nguyệt Anh	Bên liên quan	Cho mượn	-	2.000.000.000
Bà Nguyễn Hương Giang	Bên liên quan	Cho mượn	-	1.700.000.000
			29.662.399	**77.049.279.084**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Dịch vụ môi giới	(4.281.103.804)	(1.154.023.071)

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	(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)	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Dịch vụ môi giới	-	(7.017.708.968)
Phú Thịnh *(đến ngày 30 tháng 12 năm 2019)*	Bên liên quan	Lãi vay	-	(2.440.075.390)
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	-	(4.660.734.247)
			(3.382.225.848)	**(14.118.518.605)**
Phải trả ngắn hạn khác				
An Tường	Bên liên quan	Mượn tiền	(60.000.000.000)	-
Creed	Cổ đông	Cổ tức	-	(231.826.198.627)
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Thu hộ	-	(85.000.000.000)
		Cổ tức	-	(326.053.186)
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu hộ	-	(44.700.000.000)
		Chi hộ	-	(40.000.000)
Phú Thịnh	Bên liên quan	Nhận đặt cọc	-	(3.414.347.911)
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Bên liên quan	Chi hộ	-	(80.000.000)
			(60.000.000.000)	**(365.386.599.724)**
Chi phí phải trả dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	(24.457.645.798)	-
Vay ngắn hạn				
Phước Lộc	Bên liên quan	Vay tín chấp	(73.700.000.000)	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Vay tín chấp	(1.500.000.000)	-
Phú Thịnh	Bên liên quan	Vay	-	(68.616.957.397)
Hoosiers	Cổ đông	Vay	-	(185.920.000.000)
			(75.200.000.000)	**(254.536.957.397)**

Chi tiết như sau:

Đối tượng	*Số cuối năm VND*	*Thời hạn thanh toán*	*Mục đích*	*Lãi suất*
Phước Lộc	73.700.000.000	Từ ngày 14 tháng 11 năm 2020 đến ngày 30 tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Thỏa thuận
Gia Khánh	1.500.000.000	Ngày 12 tháng 6 năm 2020		
TỔNG CỘNG	**75.200.000.000**			

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dụng nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	(285.692.100.000)	(106.904.000.000)

Đây là các khoản vay nhằm mục đích phát triển các dự án bất động sản và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Đối tượng	*Số cuối năm*		*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản thế chấp*
	VND	*Nguyên tệ - Đô la Mỹ*		
Khoản vay 1	178.847.900.000	7.700.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	Tín chấp
Khoản vay 2	106.844.200.000	4.600.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty
TỔNG CỘNG	**285.692.100.000**	**12.300.000**		

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:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thù lao Hội đồng Quản trị	444.444.448	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám Đốc	6.389.672.806	5.225.388.520
TỔNG CỘNG	**6.834.117.254**	**5.225.388.520**

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	2.048.589.490	1.749.440.779
Trên 1 - 5 năm	6.018.312.536	10.317.038.969
Trên 5 năm	-	11.066.884.612
TỔNG CỘNG	**8.066.902.026**	**23.133.364.360**

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có khoản cam kết trị giá 2.498.700.000 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2018: 5.998.800.000 VND) liên quan tới việc góp vốn vào các công ty con.

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

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

Nguyễn Thị Mỹ Nhung Người lập	Nguyễn Thành Châu Kế toán trưởng	Nguyễn Bá Sáng Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2020