

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



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 Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 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 gần nhất 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-SGDHCM 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	Công ty thông qua việc tiếp nhận đơn từ nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch	
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Lê Hùng	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 7 tháng 7 năm 2021
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 7 tháng 7 năm 2021
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên	

BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Ban Điều hành trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	

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 ĐIỀU HÀNH VÀ PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ kế toán năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Điều hành cần phải:

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

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

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đề ngày 8 tháng 3 năm 2022.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61314331/22633088

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") được lập ngày 8 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Công ty. 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4175-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

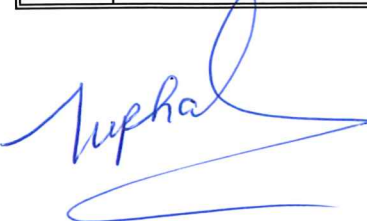
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.944.810.803.809	1.278.104.008.385
110	I. Tiền	4	21.694.775.301	8.061.230.888
111	1. Tiền		21.694.775.301	8.061.230.888
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		63.429.163.580	97.270.406.552
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	63.429.163.580	97.270.406.552
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.836.837.921.894	1.142.259.680.707
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	43.353.841.375	45.645.172.884
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		80.499.000	6.824.797.680
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.033.647.182.131	710.183.201.300
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	775.556.399.388	385.906.508.843
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(15.800.000.000)	(6.300.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	9	17.609.175.918	19.255.507.021
141	1. Hàng tồn kho		17.609.175.918	19.255.507.021
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.239.767.116	11.257.183.217
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	5.239.767.116	11.257.183.217
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.077.695.404.516	1.422.351.558.158
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		522.096.684.720	856.990.423.622
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	174.250.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	522.096.684.720	682.740.423.622
220	II. Tài sản cố định		32.720.106.512	37.037.420.274
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	31.462.575.905	35.816.401.699
222	Nguyên giá		43.470.622.682	42.272.497.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.008.046.777)	(6.456.095.983)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.257.530.607	1.221.018.575
228	Nguyên giá		2.913.764.000	2.327.940.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.656.233.393)	(1.106.921.425)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	21.478.390.366	52.999.982.974
231	1. Nguyên giá		55.450.960.325	55.450.960.325
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(33.972.569.959)	(2.450.977.351)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		8.510.341.134	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	8.510.341.134	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		486.960.404.908	456.558.115.570
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	203.168.350.000	23.168.750.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	72.945.300.000	1.350.450.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	639.000.000	179.029.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(10.216.545.092)	(5.739.234.430)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	220.424.300.000	258.749.150.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.929.476.876	18.765.615.718
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.929.476.876	18.765.615.718
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.022.506.208.325	2.700.455.566.543

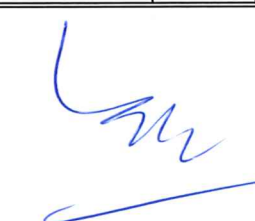
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.640.282.381.352	1.556.996.125.538
310	I. Nợ ngắn hạn		759.682.593.966	382.607.148.725
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	50.128.896.532	59.593.028.035
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	39.175.471.141	9.160.984.395
314	3. Phải trả người lao động		-	680.000.000
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	87.619.561.302	80.244.480.707
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	18	42.436.992.968	47.842.391.937
320	6. Vay ngắn hạn	19	520.321.672.023	185.086.263.651
322	7. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	3.14	20.000.000.000	-
330	II. Nợ dài hạn		880.599.787.386	1.174.388.976.813
337	1. Phải trả dài hạn khác		266.861.445	579.020.321
338	2. Vay dài hạn	19	877.739.202.425	1.167.997.812.044
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	2.593.723.516	5.812.144.448
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.382.223.826.973	1.143.459.441.005
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.382.223.826.973	1.143.459.441.005
411	1. Vốn cổ phần		827.505.770.000	824.925.170.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		827.505.770.000	824.925.170.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.314.188.200	179.620.018.200
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(1.300.000.000)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		375.403.868.773	140.214.252.805
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		120.214.252.805	113.150.254.678
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		255.189.615.968	27.063.998.127
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.022.506.208.325	2.700.455.566.543



Phạm Thị Trà My
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



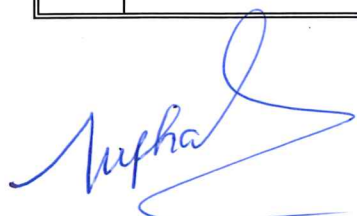
Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	197.317.854.990	127.884.607.649
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	197.317.854.990	127.884.607.649
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23, 27	(115.203.867.075)	(81.760.619.659)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		82.113.987.915	46.123.987.990
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	442.840.079.765	125.311.936.954
22 23	6. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	24	(144.663.484.741) (133.020.891.950)	(79.724.297.602) (71.491.853.691)
25	7. Chi phí bán hàng	27	(626.516.454)	(696.550.055)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25, 27	(89.681.923.594)	(84.895.355.575)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		289.982.142.891	6.119.721.712
31	10. Thu nhập khác	26	972.617.701	44.667.697.800
32	11. Chi phí khác	26	(442.761.968)	(16.927.396.620)
40	12. Lợi nhuận khác	26	529.855.733	27.740.301.180
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		290.511.998.624	33.860.022.892
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(35.322.382.656)	(6.796.024.765)
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		255.189.615.968	27.063.998.127



Phạm Thị Trà My
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

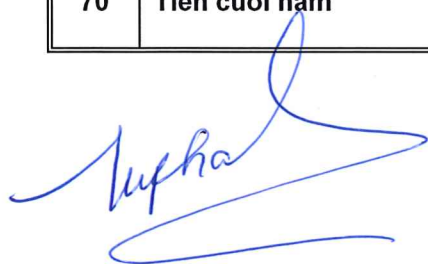
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		290.511.998.624	33.860.022.892
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	27	37.622.855.370	4.368.979.433
03	Các khoản dự phòng		10.758.889.730	7.224.081.072
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(781.832.743)	(147.158.146)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(442.058.246.909)	(153.388.291.606)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	24	134.452.882.414	72.438.341.786
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		30.506.546.486	(35.644.024.569)
09	Giảm các khoản phải thu		128.188.191.295	4.890.058.778
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.646.331.103	(7.015.839.429)
11	Giảm các khoản phải trả		(24.705.290.398)	(235.082.263.921)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		18.853.554.943	(4.441.524.866)
14	Tiền lãi vay đã trả		(118.149.331.437)	(18.756.934.999)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(7.137.411.142)	(25.264.291.658)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		29.202.590.850	(321.314.820.664)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng TSCĐ		(10.294.290.134)	(31.483.743.500)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		-	1.167.454.545
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(710.172.279.494)	(962.429.608.699)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		594.799.541.635	754.462.572.767
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(108.495.600.000)	(719.630.958.356)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		109.778.286.000	257.437.860.000
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức		57.737.248.160	30.088.281.840
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(66.647.093.833)	(670.388.141.403)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	21.1	3.574.770.000	-
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu quỹ	21.1	-	(1.300.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay		287.413.778.996	1.272.418.311.139
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(239.910.334.343)	(299.091.337.814)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		51.078.214.653	972.026.973.325
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		13.633.711.670	(19.675.988.742)
60	Tiền đầu năm		8.061.230.888	27.737.261.484
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(167.257)	(41.854)
70	Tiền cuối năm	4	21.694.775.301	8.061.230.888



Phạm Thị Trà My
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 gần nhất 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-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 207 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 197).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 14.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đề ngày 8 tháng 3 năm 2022.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua 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 gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 riêng khi phát sinh.

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

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 riêng khi phát sinh.

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

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, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.15, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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 hoặc 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.

3.8 Chi phí đi vay

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

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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi 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 riêng:

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng 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 Công ty 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 Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê căn hộ

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

Thu nhập từ tiền cho thuê căn hộ theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê căn hộ có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của căn hộ, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi 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

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 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 tài chính 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	54.931.443	134.238.604
Tiền gửi ngân hàng	21.639.843.858	7.926.992.284
TỔNG CỘNG	21.694.775.301	8.061.230.888

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngân hàng (TM số 5.1)	63.429.163.580	97.270.406.552
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	220.424.300.000	258.749.150.000
TỔNG CỘNG	283.853.463.580	356.019.556.552

5.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Các công ty phát hành	Số cuối năm		Thời gian mua lại CPUĐHL
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	6.899.980	68.999.800.000	Không trễ hơn tháng 8 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")	6.199.980	61.999.800.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000	Không trễ hơn tháng 4 năm 2023
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	2.508.432	25.084.320.000	
TỔNG CỘNG		220.424.300.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPU'DHL như sau:

- Các cổ đông sở hữu CPU'DHL 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 sở hữu CPU'DHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPU'DHL của cổ đông 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 CPU'DHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông sở hữu CPU'DHL vào ngày mua lại được đề cập trong điều khoản đối với CPU'DHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPU'DHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông sở hữu CPU'DHL nắm giữ ít nhất 80% các CPU'DHL 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 khoản 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 CPU'DHL 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 sở hữu CPU'DHL sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPU'DHL 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 CPU'DHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông sở hữu CPU'DHL 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	43.353.841.375	44.842.795.544
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia		
("Nhà An Gia")	19.309.808.741	22.012.048.279
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	15.247.560.059	15.151.518.480
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng		
Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	8.543.194.000	5.830.000.000
Khách hàng khác	253.278.575	1.849.228.785
Phải thu từ bên liên quan (TM số 29)	-	802.377.340
TỔNG CỘNG	43.353.841.375	45.645.172.884

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	
Ngắn hạn	1.033.647.182.131	710.183.201.300
Cho vay bên liên quan (TM số 29)	388.144.286.000	354.294.000.000
Cho vay bên khác	645.502.896.131	355.889.201.300
Dài hạn	-	174.250.000.000
Cho vay bên liên quan (TM số 29)	-	174.250.000.000
TỔNG CỘNG	1.033.647.182.131	884.433.201.300

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% - 7,5%/năm, được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
	VND	
Cho vay ngắn hạn bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	174.250.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2022
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	166.338.286.000	Từ ngày 4 tháng 2 năm 2022 đến ngày 19 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam ("Đông Nam")	21.249.000.000	Từ ngày 27 tháng 4 năm 2022 đến ngày 29 tháng 6 năm 2022
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	12.977.000.000	Ngày 13 tháng 3 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	12.500.000.000	Ngày 26 tháng 9 năm 2022
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living")	450.000.000	Ngày 11 tháng 11 năm 2022
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	310.000.000	Ngày 14 tháng 4 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Và Phát triển An Tường ("An Tường")	70.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cho vay ngắn hạn bên khác		
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	218.787.000.000	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2022 đến ngày 26 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Hoàng Bách Thiên Ân	175.239.273.831	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2022 đến ngày 19 tháng 12 năm 2022
	149.892.616.000	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2022 đến ngày 21 tháng 11 năm 2022
Công ty TNHH Quản lý Và Đầu tư Vĩnh Nguyên	51.510.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2022
Địa Chỉ Việt	25.977.640.000	Từ ngày 15 tháng 11 năm 2022 đến ngày 26 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	23.784.000.000	Ngày 5 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Quản lý Và Đầu tư Hoàng Long	138.366.300	Ngày 11 tháng 5 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng	174.000.000	Ngày 31 tháng 1 năm 2022
TỔNG CỘNG	1.033.647.182.131	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn	775.556.399.388	385.906.508.843
Đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn trong:	14.991.780.822	186.591.780.822
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng</i>		
<i>Newtecons</i>	14.991.780.822	8.991.780.822
<i>AGI & ACT</i>	-	130.000.000.000
<i>Các công ty khác</i>	-	47.600.000.000
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư – Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Vân	293.730.000.000	43.767.400.000
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”) với Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát triển Nam Phương (“Nam Phương”) (i)	158.886.000.000	-
Phải thu tiền lãi	139.349.106.569	60.118.107.820
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	104.221.714.000	84.000.000.000
Cổ tức được chia	50.090.000.000	-
Các khoản phải thu khác	14.287.797.997	11.429.220.201
Dài hạn	522.096.684.720	682.740.423.622
Vốn góp HĐHTKD, trong đó:	520.000.000.000	650.000.000.000
<i>HĐHTKD với các bên liên quan (TM số 29)</i>	520.000.000.000	520.000.000.000
<i>HĐHTKD Nam Phương (i)</i>	-	130.000.000.000
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	2.096.684.720	32.740.423.622
TỔNG CỘNG	1.297.653.084.108	1.068.646.932.465
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(15.800.000.000)	(6.300.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.281.853.084.108	1.062.346.932.465
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan - ngắn hạn (TM số 29)</i>	167.685.273.669	189.954.904.340
<i>Phải thu bên liên quan - dài hạn (TM số 29)</i>	520.000.000.000	520.000.000.000
<i>Phải thu bên khác</i>	594.167.810.439	352.392.028.125

(i) Công ty và Nam Phương đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020 và hưởng lợi nhuận cố định ở mức 7,5%/năm. Khoản góp vốn này đã được thu hồi vào ngày 8 tháng 1 năm 2022 và ngày 18 tháng 2 năm 2022.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Chi phí dịch vụ dở dang	16.756.807.463	16.617.390.878
Hàng hóa	852.368.455	825.054.546
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	-	1.813.061.597
<i>Dự án An Gia Riverside</i>	-	1.813.061.597
TỔNG CỘNG	17.609.175.918	19.255.507.021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.239.767.116	11.257.183.217
Bản quyền phần mềm và chi phí hỗ trợ	1.958.239.316	322.459.060
Chi phí thuê bảng quảng cáo	-	5.429.666.665
Chi phí thi công nhà sự kiện	-	1.237.500.000
Khác	3.281.527.800	4.267.557.492
Dài hạn	5.929.476.876	18.765.615.718
Chi phí thuê văn phòng	1.920.068.317	7.680.273.266
Chi phí thuê bảng quảng cáo	1.696.542.932	6.894.000.000
Công cụ, dụng cụ	1.106.677.222	967.841.841
Chi phí cải tạo văn phòng	1.067.547.145	1.745.776.910
Chi phí phát triển thương hiệu	-	915.033.119
Khác	138.641.260	562.690.582
TỔNG CỘNG	11.169.243.992	30.022.798.935

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	41.205.418.182	907.079.500	160.000.000	42.272.497.682
Mua mới	-	1.198.125.000	-	1.198.125.000
Số cuối năm	41.205.418.182	2.105.204.500	160.000.000	43.470.622.682
Trong đó: Đã khấu hao hết				
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(5.548.519.563)	(848.909.746)	(58.666.674)	(6.456.095.983)
Khấu hao trong năm	(5.150.677.260)	(369.273.530)	(32.000.004)	(5.551.950.794)
Số cuối năm	(10.699.196.823)	(1.218.183.276)	(90.666.678)	(12.008.046.777)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	35.656.898.619	58.169.754	101.333.326	35.816.401.699
Số cuối năm	30.506.221.359	887.021.224	69.333.322	31.462.575.905
Trong đó: Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 19.3 và 19.4)	30.456.757.509	-	-	30.456.757.509

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	43.664.027.206	11.786.933.119	55.450.960.325
Phân loại theo mục đích sử dụng	7.844.809.723	(7.844.809.723)	-
Số cuối năm	51.508.836.929	3.942.123.396	55.450.960.325
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(2.450.977.351)	-	(2.450.977.351)
Khấu hao trong năm	(31.521.592.608)	-	(31.521.592.608)
Số cuối năm	(33.972.569.959)	-	(33.972.569.959)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	41.213.049.855	11.786.933.119	52.999.982.974
Số cuối năm	17.536.266.970	3.942.123.396	21.478.390.366

Thuyết minh bổ sung:

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước, có giá trị là 32.376.629.701 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0 VND)

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	107.071.290.271	1.802.492.658
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	31.521.592.608	1.120.338.573

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 30.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hệ thống phần mềm kế toán và bán hàng	8.510.341.134	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (TM số 14.1)	203.168.350.000	23.168.750.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 14.2)	72.945.300.000	1.350.450.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 14.3)	639.000.000	179.029.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 5.2)	220.424.300.000	258.749.150.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(10.216.545.092)	(5.739.234.430)
TỔNG CỘNG	486.960.404.908	456.558.115.570

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con (đang hoạt động) như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		% sở hữu và biểu quyết	Giá gốc đầu tư	% sở hữu và biểu quyết	Giá gốc đầu tư
		(%)	(VND'000)	(%)	(VND'000)
Công Ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại Và Phát Triển An Tường	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	179.999.600	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	18.920.000	100	18.920.000
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	1.497.000	99,80	1.497.000
Hoàng Ân		50,01	1.000.200	50,01	1.000.200
Gia Khánh		50,01	1.000.200	50,01	1.000.200
AGI & HSR (*)		50,09	751.350	50,09	751.350
TỔNG CỘNG			203.168.350		23.168.750

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 22.500 cổ phần của AGI & HSR thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn đến hạn trả với Hoosiers - VN1 Limited ("Hoosiers") (TM số 29).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết (đang hoạt động) như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		%		%	
		sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát	Tư vấn quản lý và đầu tư	40.00	72.000.000	-	-
AGI & HVC		21.01	315.100	30,01	450.150
AGI & DDC		21.01	315.100	30,01	450.150
AGI & GLC		21.01	315.100	30,01	450.150
TỔNG CỘNG			72.945.300		1.350.450

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số đầu năm			
			% biểu quyết	Giá gốc đầu tư	% biểu quyết	Giá gốc đầu tư
			(%)	(VND'000)	(%)	(VND'000)
Hoosiers Living	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	15	639.000	15	639.000
An Tường			-	-	19,5	390.000
			-	-	-	178.000.000
TỔNG CỘNG			639.000		179.029.000	

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	50.128.896.532	59.584.748.940
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	45.000.000.000	55.000.000.000
Nhà cung cấp khác	5.128.896.532	4.584.748.940
Phải trả bên liên quan (TM số 29)	-	8.279.095
TỔNG CỘNG	50.128.896.532	59.593.028.035

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.900.360.053	35.322.382.656	(7.137.411.142)	35.085.331.567
Thuế giá trị gia tăng	399.100.151	15.157.848.439	(12.980.201.575)	2.576.747.015
Thuế thu nhập cá nhân	1.045.365.682	6.434.155.085	(6.274.869.155)	1.204.651.612
Các thuế khác	816.158.509	1.367.291.233	(1.874.708.795)	308.740.947
TỔNG CỘNG	9.160.984.395	58.281.677.413	(28.267.190.667)	39.175.471.141

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	56.313.776.312	41.321.143.856
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	16.307.304.737
Chi phí phát hành trái phiếu	3.176.636.364	-
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí thưởng cho nhân viên	910.000.000	5.808.736.815
Chi phí môi giới và tư vấn	205.820.692	1.510.300.915
Các khoản phải trả khác	12.786.225.197	12.456.994.384
TỔNG CỘNG	87.619.561.302	80.244.480.707
Trong đó:		
Phải trả bên khác	66.831.274.854	73.188.535.954
Phải trả bên liên quan (TM số 29)	20.788.286.448	7.055.944.753

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	37.285.301.522	37.406.373.465
Nhận ký quỹ ký cược	5.080.000.000	10.390.000.000
Các khoản phải trả khác	71.691.446	46.018.472
TỔNG CỘNG	42.436.992.968	47.842.391.937
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 29)	42.365.301.522	47.796.373.465
Phải trả bên khác	71.691.446	46.018.472

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	520.321.672.023	185.086.263.651
Trái phiếu đến hạn trả (TM số 19.4)	179.601.507.570	-
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số 29)	105.915.000.000	-
Vay ngắn hạn đơn vị khác (TM số 19.2)	90.300.000.000	25.000.000.000
Trái phiếu ngắn hạn (TM số 19.4)	79.876.737.220	-
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 19.1)	49.289.708.308	80.224.061.364
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 29)	10.000.000.000	74.523.483.368
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 19.3)	5.338.718.925	5.338.718.919
Dài hạn	877.739.202.425	1.167.997.812.044
Trái phiếu dài hạn (TM số 19.4)	599.913.506.497	778.136.397.187
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 29)	170.000.000.000	276.697.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 19.3)	107.825.695.928	113.164.414.857
TỔNG CỘNG	1.398.060.874.448	1.353.084.075.695

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.353.084.075.695	381.767.905.183
Vay trong năm	254.913.778.996	550.718.311.139
Phát hành trái phiếu	83.000.000.000	777.189.909.092
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.431.990.464	946.488.095
Trả nợ gốc vay	(290.410.334.343)	(357.391.337.814)
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.176.636.364)	-
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(782.000.000)	(147.200.000)
Số cuối năm	1.398.060.874.448	1.353.084.075.695

Các khoản vay và trái phiếu này chịu lãi suất theo thỏa thuận, dao động từ 5% đến 11,75%/năm.

19.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND		Mục đích
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	25.507.872.195	Từ ngày 28 tháng 4 năm 2022 đến ngày 28 tháng 6 năm 2022	Bổ sung vốn Lưu động
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11	23.781.836.113	Từ ngày 28 tháng 1 năm 2022 đến ngày 29 tháng 6 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và phương tiện vận tải
TỔNG CỘNG	49.289.708.308		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay ngắn hạn đơn vị khác

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Thời hạn thanh toán</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
	VND			
Nhà An Gia	<u>90.300.000.000</u>	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2022 đến ngày 29 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn Lưu động	Tín chấp

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Vay dài hạn ngân hàng

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
	VND			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Góp vốn đầu tư vào HĐHTKD	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	5.840.000.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 11)
Ngân hàng TNHH Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	4.864.864.865	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2022 đến ngày 18 tháng 8 năm 2023		
Ngân hàng United Overseas Bank (Việt Nam)	2.459.549.988	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2022 đến ngày 19 tháng 12 năm 2024		
	113.164.414.853			

Trong đó:
Đến hạn trả 5.338.718.925
Dài hạn 107.825.695.928

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm	Lãi suất	Mục đích	Tài sản đảm bảo
			VND			
Ngắn hạn						
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset	Ngày 20 tháng 12 năm 2021	Ngày 19 tháng 12 năm 2022	79.876.737.220	Thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Dài hạn						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	Ngày 31 tháng 7 năm 2020	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	599.913.506.497	Thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM	Ngày 3 tháng 3 năm 2020 Ngày 6 tháng 8 năm 2020	Ngày 2 tháng 3 năm 2022 Ngày 5 tháng 8 năm 2022	99.851.174.248 79.750.333.322	Thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
			779.515.014.067			
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đến hạn trả</i>			179.601.507.570			
<i>Dài hạn</i>			599.913.506.497			

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dự thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với căn hộ đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 Điều hành.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
					VND
Năm trước					
Số đầu năm	750.000.000.000	179.620.018.200	-	188.075.424.678	1.117.695.442.878
Cổ tức bằng cổ phiếu	74.925.170.000	-	-	(74.925.170.000)	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.300.000.000)	-	(1.300.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	27.063.998.127	27.063.998.127
Số cuối năm	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	140.214.252.805	1.143.459.441.005
Năm nay					
Số đầu năm	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	140.214.252.805	1.143.459.441.005
Phát hành cổ phần	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	3.574.770.000
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	255.189.615.968	255.189.615.968
Số cuối năm	827.505.770.000	179.314.188.200	-	375.403.868.773	1.382.223.826.973

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 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	34.579.046	345.790.460	41,79	31.079.046	310.790.460	37,67
Cổ đông khác	48.171.531	481.715.310	58,21	51.314.054	513.140.540	62,21
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	99.417	994.170	0,12
TỔNG CỘNG	82.750.577	827.505.770	100	82.492.517	824.925.170	100

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần (Cổ phiếu quỹ cũng được trình bày theo mệnh giá). 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.

21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	824.925.170.000	750.000.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	74.925.170.000
Phát hành cổ phần	2.580.600.000	-
Số cuối năm	827.505.770.000	824.925.170.000
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	74.925.170.000

- (*) Vào ngày 7 tháng 1 năm 2021, Công ty đã phát hành thêm 258.060 cổ phần phổ thông với giá 10.000 VND/cổ phần và tái phát hành 99.417 cổ phiếu quỹ trị giá 1.300.000.000 VND theo chương trình lựa chọn cho người lao động 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 lên 827.505.770.000 VND.

21.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	82.750.577	82.492.517
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	82.750.577	82.492.517
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	-	99.417
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	82.750.577	82.393.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
VND		
Tổng doanh thu		
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê căn hộ (*)	106.265.400.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	43.919.073.680	61.710.070.764
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	43.485.104.219	54.054.906.929
Doanh thu bán căn hộ	2.601.836.820	-
Doanh thu cho thuê theo tháng	805.890.271	1.802.492.658
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	240.550.000	10.317.137.298
Doanh thu thuần	197.317.854.990	127.884.607.649
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	197.317.854.990	120.026.296.640
Doanh thu đối với bên liên quan	-	7.858.311.009

(*) Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn (căn hộ) có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.15. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê (50 năm), thì các ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp trong năm được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước
VND		
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	106.265.400.000	674.327.000
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(30.613.143.615)	(204.859.522)
Lợi nhuận gộp về các căn hộ đã cho thuê	75.652.256.385	469.467.478

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
VND		
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	255.000.000.000	69.731.500.000
Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD (TM số 8)	74.190.300.417	19.017.490.002
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	62.777.946.492	36.384.824.604
Cổ tức (TM số 29)	50.090.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	781.832.856	178.122.348
TỔNG CỘNG	442.840.079.765	125.311.936.954

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	46.698.327.815	40.546.783.430
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	35.170.885.055	36.109.493.023
Giá vốn dịch vụ cho thuê dài hạn	30.613.143.615	-
Giá vốn căn hộ	1.813.061.597	-
Giá vốn cho thuê hàng tháng	908.448.993	1.120.338.573
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	-	3.984.004.633
TỔNG CỘNG	115.203.867.075	81.760.619.659

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	134.452.882.414	72.438.341.786
Dự phòng các khoản đầu tư	4.477.310.662	5.739.234.430
Chi phí khác	5.733.291.665	1.546.721.386
TỔNG CỘNG	144.663.484.741	79.724.297.602

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.506.494.442	45.970.702.036
Chi phí nhân viên	28.969.396.003	26.697.260.690
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.500.000.000	4.690.000.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.418.446.912	3.126.336.090
Công cụ, dụng cụ	1.498.315.911	1.013.973.572
Chi phí khác	2.789.270.326	3.397.083.187
TỔNG CỘNG	89.681.923.594	84.895.355.575

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	972.617.701	44.667.697.800
Hoàn nhập chi phí bảo lãnh dự án	889.779.139	-
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	-	44.152.000.000
Khác	82.838.562	515.697.800
Chi phí khác	(442.761.968)	(16.927.396.620)
Chi phí phạt	(71.119.408)	(15.808.314.000)
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	(119.263.000)
Khác	(371.642.560)	(999.819.620)
LỢI NHUẬN THUẦN KHÁC	529.855.733	27.740.301.180

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	89.256.479.425	83.480.827.274
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.088.623.890	65.778.773.807
Chi phí khấu hao và hao mòn	37.622.855.370	4.368.979.433
Khác	15.544.348.438	13.723.944.775
TỔNG CỘNG	205.512.307.123	167.352.525.289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.085.331.567	6.900.360.053
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	237.051.089	(104.335.288)
Tổng cộng	35.322.382.656	6.796.024.765

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	290.511.998.624	33.860.022.892
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	58.102.399.724	6.772.004.578
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	1.121.542.914	2.377.652.641
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	237.051.089	(104.335.288)
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	915.959.600	708.000.000
Thu nhập từ cổ tức không chịu thuế	(10.018.000.000)	-
Thuế TNDN được giảm theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP (*)	(15.036.570.671)	(2.957.297.166)
Chi phí thuế TNDN	35.322.382.656	6.796.024.765

(*) Nghị định 92/2021/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 27 tháng 10 năm 2021 quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch COVID-19 về giảm thuế TNDN phải nộp của năm 2021, trong năm, Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN tương ứng với 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2021 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019.

28.2 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 khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
---------------	-------------	--------------------	---------	-----------

Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan – Dự án BC27

Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Công ty liên kết gián tiếp	Thu gốc cho vay	127.044.000.000	-
		Lãi cho vay	3.077.991.370	1.762.954.109
		Cho vay	554.000.000	126.490.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Công ty liên kết gián tiếp	Thu gốc cho vay	116.280.000.000	50.000.000.000
		Lãi cho vay	2.819.391.783	1.752.723.286
		Cho vay	-	166.280.000.000
Gia Linh	Công ty liên kết gián tiếp	Cho vay	117.958.286.000	122.720.000.000
		Thu gốc cho vay	49.740.000.000	27.460.000.000
		Lãi cho vay	5.465.353.037	777.858.414

Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan – Dự án The Sóng

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Công ty con	Trả gốc vay	64.800.000.000	52.700.000.000
		Doanh thu HĐHTKD	47.550.000.000	16.013.490.002
		Chi phí lãi vay	21.494.732.877	5.669.863.015
		Vay	19.500.000.000	194.300.000.000
		Góp vốn HĐHTKD	-	545.530.000.000
		Cho vay	-	15.728.000.000
		Thu gốc cho vay	-	15.728.000.000

Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan – Dự án River Panorama và Sky 89

AGI & HSR	Công ty con	Cổ tức	50.090.000.000	-
		Lãi cho vay	8.712.499.995	8.736.369.858
		Lãi phạt	2.447.290.219	1.797.427.187
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Công ty con	Trả gốc vay	41.423.483.368	205.400.000.000
		Vay	13.700.000.000	46.382.879.933
		Lãi đi vay	19.229.431	14.652.207.908
		Thu hộ	-	20.332.879.933
		Doanh thu môi giới và tư vấn	-	7.858.311.009
Hoosiers	Cổ đồng	Lãi đi vay	5.284.982.746	5.345.605.878

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
---------------	-------------	--------------------	---------	-----------

Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan – Dự án The Standard

An Tường	Công ty con	Góp vốn	1.609.600.000	-
		Mua CPUĐHL	-	60.000.000.000
		Trả tiền mượn	-	60.000.000.000
		Cho vay	-	29.824.753.151
		Thu gốc cho vay	-	29.754.753.151
		Chi hộ	-	6.429.591.877
Lê Gia	Công ty con	Lợi nhuận cổ định từ HĐHTKD	14.666.666.667	220.000.000
		Cho vay	12.500.000.000	18.709.623.412
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc ("Tấn Lộc")	Công ty con	Thu gốc cho vay	-	240.000.000.000
		Hoàn nhập lãi cho vay	-	681.863.015

Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan – Dự án D7

Thịnh Phát	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	5.010.000.000	-
		Thu gốc cho vay	4.700.000.000	-
AGI & ACT	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	777.955.396	684.195.613
		Cho vay	93.000.000	1.911.000.000

Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan – Dự án Riverside và Skyline

Phú Thuận	Công ty con	Hoàn trả tiền ký quỹ	5.310.000.000	1.610.000.000
		Nhận ký quỹ	-	12.000.000.000
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	1.824.576.696	2.138.066.857
CRE & AGI	Công ty con	Thu gốc cho vay	-	20.300.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần	-	18.920.000.000
		Hoàn nhập lãi cho vay	-	1.243.568.219

Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan – Dự án West Gate

Gia Khánh	Công ty con	Trả gốc vay	1.500.000.000	-
		Thu gốc cho vay	-	22.800.000.000
		Cho vay	-	6.600.000.000
		Lãi cho vay	-	637.643.835

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm nay và kỳ trước như sau: (tiếp theo)

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan – Dự án Newtech					
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn (“Kiến Văn”)	Đồng thành viên chủ chốt	Tiền phạt vi phạm hợp đồng Lãi cho vay	-	37.000.000.000	
			-	8.762.340.822	
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan – Dự án The Gió					
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn	71.600.000.000	-	
Đông Nam	Công ty liên kết gián tiếp	Cho vay Lãi cho vay	21.249.000.000 561.114.247	- -	
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan – Các dự án khác					
Ban quản lý các dự án	Cùng thành viên Ban Điều hành	Tạm ứng Thu hoàn ứng	8.927.185.690 8.374.432.514	36.240.990.545 29.947.769.409	
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Vay Cho vay Lợi nhuận HĐHTKD	10.000.000.000 203.424.658 -	- - 2.784.000.000	
Địa Chỉ Việt (đến tháng 6 năm 2020)	Công ty con trước đây	Thu gốc cho vay Tạm ứng tiền thuê văn phòng Cho vay	- - -	37.990.000.000 21.232.640.000 14.590.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	Năm nay	Năm trước
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Phú Thịnh	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	802.377.340
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	-
Gia Linh	Công ty liên kết gián tiếp	Cho vay	166.338.286.000	98.120.000.000
Đông Nam	Công ty liên kết gián tiếp	Cho vay	21.249.000.000	-
AGI & ACT	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	12.977.000.000	12.884.000.000
Lê Gia	Công ty con	Cho vay	12.500.000.000	-
Hoosiers Living	Công ty nhận đầu tư vốn	Cho vay	450.000.000	450.000.000
Thịnh Phát	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	310.000.000	-
An Tường	Công ty con	Cho vay	70.000.000	70.000.000
Hưng Vượng	Công ty liên kết gián tiếp	Cho vay	-	126.490.000.000
Đặng Dương	Công ty liên kết gián tiếp	Cho vay	-	116.280.000.000
			388.144.286.000	354.294.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Công ty cùng Tập đoàn	Tiền cọc chấm dứt hợp đồng	25.221.714.000	-
		Lãi cho vay	1.914.143.831	1.136.188.435
		Tạm ứng	-	130.000.000.000
AGI & HSR	Công ty con	Cổ tức	50.090.000.000	-
		Lãi cho vay	44.873.991.321	33.714.201.107
Lê Gia	Công ty con	Lợi nhuận từ HĐHTKD, lãi cho vay	15.133.242.011	228.913.219
Phước Lộc	Công ty con	Lợi nhuận từ HĐHTKD	20.020.000.001	16.013.490.002
Gia Linh	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	6.407.862.627	942.509.590
An Tường	Công ty con	Chi hộ	330.000.000	330.000.000
		Lãi cho vay	108.465.958	103.215.960
Hưng Vượng	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	-	1.762.954.109
Đặng Dương	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	-	1.752.723.286
Khác	Bên liên quan	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	3.585.853.920	3.970.708.632
			167.685.273.669	189.954.904.340

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Phải thu về cho vay dài hạn</i>				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	-	174.250.000.000
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
Phước Lộc	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD (i)	400.000.000.000	400.000.000.000
Lê Gia	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD (ii)	120.000.000.000	120.000.000.000
			520.000.000.000	520.000.000.000
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ tư vấn	-	8.279.095
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>				
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay	20.379.041.098	5.545.643.838
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ tư vấn	205.820.692	1.510.300.915
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi vay	203.424.658	-
			20.788.286.448	7.055.944.753
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	37.285.301.522	37.266.072.092
Phú Thuận	Công ty con	Nhận đặt cọc	5.080.000.000	10.390.000.000
Gia Khánh	Công ty con	Lãi vay	-	140.301.373
			42.365.301.522	47.796.373.465

(i) Công ty và Phước Lộc hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Sóng trong thời gian ba mươi lăm (35) tháng kể từ ngày 10 tháng 8 năm 2020.

(ii) Công ty và Lê Gia hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Standard trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020.

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VND

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

VND

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

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Tài sản thể chấp
Phước Lộc	170.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Tin chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành:

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

30. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.435.357.265	-
Trên 1 - 5 năm	9.203.354.846	13.638.712.104
TỔNG CỘNG	13.638.712.111	13.638.712.104

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

Công ty hiện đang cho thuê căn hộ 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	1.133.074.194	1.206.885.384
Trên 1 - 5 năm	1.051.230.026	4.196.305.820
TỔNG CỘNG	2.184.304.220	5.403.191.204

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có khoản cam kết trị giá 1.499.700.000 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.499.700.000 VND) liên quan tới việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất động sản An Gia Group (công ty con).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động, Ban Điều hành Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng này.

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

Vào ngày 10 tháng 1 năm 2022, Công ty đã công bố kế hoạch Chào bán cổ phiếu ra công chúng nhằm đầu tư vào các dự án bất động sản và bổ sung vốn lưu động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 27/2021/NQ-ĐHĐCĐ-AGI ngày 19 tháng 11 năm 2021 và theo Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 332/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán cấp ngày 31 tháng 12 năm 2021. Theo đó, Công ty sẽ chào bán và phát hành 28.962.703 cổ phiếu trong đó: 20.687.645 cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4:1 và 8.275.058 cổ phiếu phát hành để trả cổ tức theo tỷ lệ 100:10.

Thêm vào đó, vào ngày 23 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận và thông qua Nghị quyết số 7/2022/QĐ-AGI-PL về việc sáp nhập An Tường vào Lê Gia. Sau khi hoàn tất việc sáp nhập này, Lê Gia sẽ trở thành công ty con trực tiếp của Công ty.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Phạm Thị Trà My
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

