

# ANGIA

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý II năm 2022



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

## MỤC LỤC

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

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 ngày 7 tháng 4 năm 2022.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm theo quyết định ngày 15 tháng 4 năm 2022
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	bổ nhiệm theo quyết định ngày 15 tháng 4 năm 2022

### PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Nguyễn Mai Giang là Phó Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán Quý II năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Phó Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Phó 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.

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

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý II năm 2022, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng Quản trị: *Lưu*



Nguyễn Bá Sáng  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 7 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>10.808.498.184.085</b>	<b>11.089.800.323.834</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	1.662.251.539.613	397.638.065.001
1.	Tiền	111		1.401.102.578.206	290.878.065.001
2.	Các khoản tương đương tiền	112		261.148.961.407	106.760.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		116.879.987.152	118.529.163.580
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	116.879.987.152	118.529.163.580
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.289.976.180.277	3.123.319.222.976
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	323.758.797.587	229.338.190.928
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 4	37.751.014.475	42.201.592.946
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 5	1.820.741.443.000	1.707.783.221.932
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 6	1.134.724.925.215	1.159.796.217.170
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 6	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	IV. 7	5.050.584.135.268	6.729.654.700.535
1.	Hàng tồn kho	141		5.050.584.135.268	6.729.654.700.535
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		688.806.341.775	720.659.171.742
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	686.104.835.548	671.869.807.432
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.701.506.227	48.700.617.988
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	88.746.322
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.813.049.500.042</b>	<b>1.475.027.585.222</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		1.456.313.238.634	1.105.376.684.720
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 5	1.034.217.000.000	990.000.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 6	422.096.238.634	115.376.684.720
II.	Tài sản cố định	220		29.189.689.075	32.720.106.512
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 9	28.215.188.171	31.462.575.905
	Nguyên giá	222		39.862.622.682	43.470.622.682
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.647.434.511)	(12.008.046.777)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 9	974.500.904	1.257.530.607
	Nguyên giá	228		3.029.264.000	3.029.264.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.054.763.096)	(1.771.733.393)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 9	18.019.092.183	18.214.002.732
	Nguyên giá	231		45.758.363.074	45.758.363.074
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.739.270.891)	(27.544.360.342)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		13.331.054.562	8.510.341.134
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.331.054.562	8.510.341.134
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		196.181.780.674	229.993.505.156
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 10	106.118.080.674	139.929.805.156
2.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 10	639.000.000	639.000.000
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 2.2	89.424.700.000	89.424.700.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		100.014.644.914	80.212.944.968
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 8	3.781.006.752	14.780.834.618
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V. 9	96.233.638.162	65.432.110.350
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>12.621.547.684.127</b>	<b>12.564.827.909.056</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>9.566.314.455.971</b>	<b>9.889.238.534.248</b>
I.	Nợ ngắn hạn	310		7.339.210.791.420	6.063.134.933.540
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 11	507.915.122.712	687.573.797.887
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV. 12	3.726.129.341.042	3.335.486.653.785
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 13	393.315.328.779	96.834.993.332
4.	Phải trả người lao động	314		13.400.000	-
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 14	461.599.493.878	312.494.892.033
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		11.554.779.071	1.217.293.969
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 15	202.097.725.148	262.488.104.604
8.	Vay ngắn hạn	320	IV. 16	2.012.148.586.694	1.347.039.197.930
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.437.014.096	-
10.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	20.000.000.000
II.	Nợ dài hạn	330		2.227.103.664.551	3.826.103.600.708
1.	Phải trả dài hạn khác	337	IV. 15	1.053.331.532.513	1.684.266.861.445
2.	Vay dài hạn	338	IV. 16	308.529.702.489	1.126.834.122.512
3.	Cổ phiếu ưu đãi	340	IV. 17	515.000.400.000	515.000.400.000
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V. 9	316.954.458.465	475.475.597.010
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 18	33.287.571.084	24.526.619.741
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.055.233.228.156</b>	<b>2.675.589.374.808</b>
I.	Vốn chủ sở hữu	410	IV. 19	3.055.233.228.156	2.675.589.374.808
1.	Vốn cổ phần	411		1.117.131.950.000	827.505.770.000
	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		1.117.131.950.000	827.505.770.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.039.188.200	179.314.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.140.870.035.662	1.103.497.526.959
	<i>- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	421a		1.019.971.659.971	684.122.332.375
	<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		120.898.375.691	419.375.194.584
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		618.192.054.294	565.271.889.649
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>12.621.547.684.127</b>	<b>12.564.827.909.056</b>

Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Ngày 28 tháng 7 năm 2022

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật



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

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý II năm 2022

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 1	2.709.296.031.801	260.405.376.471	3.271.914.124.812	603.145.624.560
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI. 1	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	2.709.296.031.801	260.405.376.471	3.271.914.124.812	603.145.624.560
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(2.178.598.753.145)	(221.349.280.134)	(2.619.921.620.126)	(436.824.036.519)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		530.697.278.656	39.056.096.337	651.992.504.686	166.321.588.041
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	79.493.714.228	200.697.335.648	152.571.813.364	232.421.597.518
7. Chi phí tài chính	22	V. 4	(103.061.248.044)	(77.155.239.415)	(189.356.282.880)	(134.947.891.372)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(58.641.504.062)	(33.752.353.541)	(102.342.854.530)	(69.775.629.746)
8. (Lỗ)/Lãi trong công ty liên kết	24		(30.231.136.853)	74.970.552.754	(33.811.724.482)	74.322.749.994
9. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(253.120.324.520)	(26.732.978.403)	(308.395.449.107)	(79.202.095.972)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(33.106.918.175)	(27.625.538.503)	(57.897.668.192)	(50.791.414.126)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		190.671.365.292	183.210.228.418	215.103.193.389	208.124.534.083
12. Thu nhập khác	31	V. 7	3.744.424.205	5.223.982.979	9.129.713.738	7.313.260.220
13. Chi phí khác	32	V. 8	(11.007.027.534)	(790.004.398)	(11.646.557.165)	(1.528.040.492)
14. Lợi nhuận khác	40		(7.262.603.329)	4.433.978.581	(2.516.843.427)	5.785.219.728
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		183.408.761.963	187.644.206.999	212.586.349.962	213.909.753.811
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	(180.130.762.283)	(6.945.195.697)	(228.090.475.983)	(24.232.340.704)
17. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	52	V. 9	166.966.268.989	8.747.362.673	189.322.666.357	6.929.109.806
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		170.244.268.669	189.446.373.975	173.818.540.336	196.606.522.913
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		119.596.399.869	189.983.929.439	120.898.375.691	195.393.046.793
20. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		50.647.868.800	(537.555.464)	52.920.164.645	1.213.476.120
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	IV. 19	1.211	2.297	1.226	2.362
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	71	IV. 19	1.211	2.297	1.226	2.362



*mlu*  
Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 28 tháng 7 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán Quý II năm 2022

VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>	<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		212.586.349.962	213.909.753.811
Khấu hao và hao mòn	2		3.153.776.856	10.614.478.911
Các khoản dự phòng	3		24.397.965.439	4.273.474.944
Lỗ/(Lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		5.719.237.131	(1.070.061.954)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(61.418.171.059)	(256.356.355.498)
Chi phí đi vay	6		102.342.854.530	71.639.938.193
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>286.782.012.859</b>	<b>43.011.228.407</b>
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	9		385.244.611.490	270.515.343.916
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10		1.607.015.127.056	(442.737.554.737)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(42.003.696.468)	1.804.790.016.785
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		(4.415.194.570)	81.292.120.502
Tiền lãi vay đã trả	14		(187.933.475.390)	(91.902.476.769)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(82.970.074.040)	(67.309.630.339)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1.961.719.310.937</b>	<b>1.597.659.047.765</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(3.640.719.108)	(5.400.455.928)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.806.503.282.402)	(1.707.256.220.996)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.611.550.128.172	578.381.336.951
Tiền chi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(898.113.987.534)	(33.362.602.273)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		214.107.714.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		187.707.128.937	37.668.734.672
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(694.893.017.935)</b>	<b>(1.129.969.207.574)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán Quý II năm 2022

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		206.601.450.000	3.574.770.000
Tiền thu từ đi vay	33		1.146.688.207.136	190.420.470.688
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.305.602.738.395)	(744.161.145.907)
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	36		(49.900.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	40		(2.213.081.259)	(550.165.905.219)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		1.264.613.211.743	(82.476.065.028)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		397.638.065.001	518.612.185.572
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		262.869	(38.046)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		1.662.251.539.613	436.136.082.498

Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Ngày 28 tháng 7 năm 2022

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Quý II năm 2022

**I. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 ngày 7 tháng 4 năm 2022.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 218 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 207).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp và năm (3) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	99,80	99,80	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	50,09	50,09	99,998	99,998
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	99,98	99,98
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	99,99	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,98

Quyết định số 03/2021/QĐ-TL-PL ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng thành viên Tấn Lộc thông qua việc sáp nhập Tấn Lộc vào An Tường. Đồng thời, Quyết định số 03/2022/QĐ-LG của Đại hội Cổ đông Lê Gia cũng thông qua việc sáp nhập An Tường vào Lê Gia ngày 02 tháng 3 năm 2022.

Quyết định số 03/2022/QĐ-AT-PL ngày 18 tháng 2 năm 2022 thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty vào An Tường và Quyết định số 03/2022/QĐ-LG ngày 02 tháng 3 năm 2022 thông qua việc tăng vốn điều lệ của Lê Gia đã làm tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Lê Gia tăng từ 99,98% lên 99,99%.

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

Quý II năm 2022

**II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**3. Kỳ kế toán năm**

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

**4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**5. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cùng kỳ kế

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

**III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**2. Các khoản phải thu**

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

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

**3. Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

**4. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý II năm 2022

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

**5. Tài sản cố định vô hình**

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

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

**6. Khấu hao vào hao mòn**

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

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

**7. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

S. V. C. T. A. / 7

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý II năm 2022

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

8. Chi phí đi vay

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

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

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

9. Chi phí trả trước

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

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

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

10. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý II năm 2022

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

**11. Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**12. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**13. Các khoản dự phòng**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý II năm 2022

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

**14. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**15. Phân chia lợi nhuận**

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

**16. Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**17. Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bất động sản*

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

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

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

*Tiền lãi*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

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

18. Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

19. Thông tin bộ phận

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

20. Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	2.547.144.931	1.645.180.236
Tiền gửi ngân hàng	1.398.555.433.275	289.232.884.765
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>261.148.961.407</u>	<u>106.760.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.662.251.539.613</u></b>	<b><u>397.638.065.001</u></b>

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

2. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	39.779.987.152	63.429.163.580
Đầu tư ngắn hạn - Đầu tư trái phiếu	77.100.000.000	55.100.000.000
Đầu tư ngắn hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoán lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2)	<u>89.424.700.000</u>	<u>89.424.700.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>206.304.687.152</u></b>	<b><u>207.953.863.580</u></b>

2.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

2.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Công ty	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	<u>2.508.432</u>	<u>25.084.320.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.942.470</u></b>	<b><u>89.424.700.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý II năm 2022

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

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

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

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

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ khách hàng	323.758.797.587	229.338.190.928
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	<i>275.479.221.094</i>	<i>200.876.036.645</i>
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")</i>	<i>29.225.142.561</i>	<i>19.309.808.741</i>
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")</i>	<i>18.150.000.000</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")</i>	-	8.543.194.000
<i>Khách hàng khác</i>	<i>904.433.932</i>	<i>609.151.542</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>323.758.797.587</u></b>	<b><u>229.338.190.928</u></b>

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước nhà cung cấp	36.551.014.475	41.001.592.946
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	16.653.338.337	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Nội thất Amavi	5.419.338.995	21.614.867.146
Công ty TNHH Việt Lê Nguyễn	4.850.000.000	4.850.000.000
Nhà An Gia	1.381.470.717	330.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Minh Tường	128.716.054	3.891.789.994
Các nhà cung cấp khác	8.118.152.372	10.314.935.806
Trả trước bên liên quan	1.200.000.000	1.200.000.000
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam ("Hoosiers Living")	1.200.000.000	1.200.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.751.014.475</u></b>	<b><u>42.201.592.946</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.820.741.443.000</b>	<b>1.707.783.221.932</b>
Cho vay bên liên quan	515.869.116.000	201.324.286.000
Cho vay bên khác	1.304.872.327.000	1.506.458.935.932
<b>Dài hạn</b>	<b>1.034.217.000.000</b>	<b>990.000.000.000</b>
Cho vay bên liên quan	269.217.000.000	225.000.000.000
Cho vay bên khác	765.000.000.000	765.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.854.958.443.000</b>	<b>759.584.228.979</b>

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Thời hạn trả gốc
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.820.741.443.000</b>	
Cho vay bên liên quan	515.869.116.000	
Gia Linh	472.391.916.000	Từ ngày 22/12/2022 đến ngày 17/5/2023
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	42.077.200.000	Từ ngày 27/4/2022 đến ngày 29/6/2023
Hoosiers Living	900.000.000	Từ ngày 31/12/2022 đến ngày 30/5/2023
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	500.000.000	Ngày 29/3/2023
Cho vay bên khác	1.304.872.327.000	
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên	521.242.000.000	Từ ngày 30/12/2022 đến ngày 30/5/2023
Nhà An Gia	470.000.000.000	Ngày 31/5/2023
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách	210.251.457.000	Từ ngày 19/12/2022 đến ngày 23/3/2023
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân	48.378.870.000	Từ ngày 2/3/2023 đến ngày 30/3/2023
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Đại Phát	35.000.000.000	Ngày 25/2/2023
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	20.000.000.000	Ngày 21/6/2023
<b>Dài hạn - Bên khác</b>	<b>1.034.217.000.000</b>	
Cho vay bên khác	765.000.000.000	
Cho vay bên liên quan	269.217.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.854.958.443.000</b>	

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.134.724.925.215</b>	<b>1.159.796.217.170</b>
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	318.194.269.883	318.193.319.883
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	274.456.379.883	274.456.379.883
Các công ty khác	43.737.890.000	43.736.940.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-	293.730.000.000
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	457.094.665.000	158.886.000.000
Tạm ứng cho nhân viên và ban phát triển dự án	157.725.105.964	104.954.357.731
Phải thu tiền lãi	132.556.834.832	153.733.549.992
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	49.000.000.000	104.221.714.000
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần	18.016.438.356	14.991.780.822
Các khoản phải thu khác	2.137.611.180	11.085.494.742
<b>Dài hạn</b>	<b>422.096.238.634</b>	<b>115.376.684.720</b>
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	419.979.553.914	113.280.000.000
Đặt cọc	2.116.684.720	2.096.684.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.556.821.163.849</b>	<b>1.275.172.901.890</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.529.821.163.849</b>	<b>1.259.372.901.890</b>
Trong đó		
Phải thu khác từ bên thứ ba	1.469.309.659.310	1.127.017.874.469
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan	60.511.504.539	132.355.027.421

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang	5.031.397.339.805	6.695.102.024.617
Dự án The Sóng (i)	1.917.590.450.625	3.157.850.968.719
Dự án Westgate (ii)	1.887.948.915.977	1.607.500.737.867
Dự án The Standard (iii)	682.359.993.460	1.176.262.227.906
Dự án Signal	283.449.095.033	261.507.910.962
Dự án River Panorama 2	133.474.818.939	159.348.581.093
Dự án Sky 89	92.296.564.992	249.489.379.598
Dự án River Panorama 1	34.277.500.779	83.142.218.472
Hàng hóa bất động sản	16.943.500.000	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	1.095.163.644	16.756.807.463
Hàng hóa	1.148.131.819	852.368.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.050.584.135.268</b>	<b>6.729.654.700.535</b>

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

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>686.104.835.548</b>	<b>671.869.807.432</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	640.228.777.291	640.875.205.870
Quà tặng khách hàng	31.756.731.207	23.143.960.890
Chi phí nhà mẫu	6.370.106.162	2.529.351.817
Chi phí thuê văn phòng	5.040.178.709	-
Chi phí khác	2.709.042.179	5.321.288.855
<b>Dài hạn</b>	<b>3.781.006.752</b>	<b>14.780.834.618</b>
Chi phí nhà mẫu	-	8.851.357.742
Chi phí thuê văn phòng	-	1.920.068.317
Chi phí phát triển thương hiệu	1.272.407.198	1.696.542.932
Công cụ dụng cụ	1.089.690.892	1.106.677.222
Chi phí cải tạo văn phòng	776.397.925	1.067.547.145
Chi phí khác	642.510.737	138.641.260
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>689.885.842.300</b>	<b>686.650.642.050</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

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

	VND				
	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Tại 31/12/2021	41.205.418.182	2.265.204.500	3.029.264.000	45.758.363.074	92.258.249.756
Thanh lý	(3.608.000.000)	-	-	-	(3.608.000.000)
Tại 30/6/2022	37.597.418.182	2.265.204.500	3.029.264.000	45.758.363.074	88.650.249.756
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại 31/12/2021	(10.699.196.831)	(1.308.849.946)	(1.771.733.393)	(27.544.360.342)	(41.324.140.512)
Trích khấu hao	(2.448.335.259)	(227.501.345)	(283.029.703)	(239.240.652)	(3.198.106.959)
Tăng khác	-	-	-	44.330.103	44.330.103
Thanh lý	3.036.448.870	-	-	-	3.036.448.870
Tại 30/6/2022	(10.111.083.220)	(1.536.351.291)	(2.054.763.096)	(27.739.270.891)	(41.441.468.498)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại 31/12/2021	30.506.221.351	956.354.554	1.257.530.607	18.214.002.732	50.934.109.244
Tại 30/6/2022	27.486.334.962	728.853.209	974.500.904	18.019.092.183	47.208.781.258

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.1)	106.118.080.674	139.929.805.156
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.2)	639.000.000	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>196.181.780.674</b>	<b>229.993.505.156</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

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

10.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

	VND Giá trị
<b>Giá gốc đầu tư:</b>	
Tại 31/12/2021	72.945.300.000
Tăng trong kỳ	-
Tại 30/6/2022	<u>72.945.300.000</u>
<b>Phần (lỗ) lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Tại 31/12/2021	66.984.505.156
Phần lỗ từ công ty liên kết	(12.599.724.482)
Bổ sung phân bổ lỗ khi mua lại công ty liên kết các năm trước	(21.212.000.000)
Tại 30/6/2022	<u>33.172.780.674</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại 31/12/2021	<u>139.929.605.156</u>
Tại 30/6/2022	<u>106.118.080.674</u>

10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12
		% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Hoosiers Living	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	<u>639.000.000</u>	<u>639.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<u>639.000.000</u>	<u>639.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Phải trả nhà cung cấp</b>	<b>505.585.287.899</b>	<b>685.243.963.074</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	226.181.634.210	206.172.180.859
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	151.299.297.888	280.038.443.588
Công ty TNHH Ricons E&C	30.730.105.193	70.151.532.479
Nhà An Gia	27.714.865.576	96.284.950.252
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Nội Thất Amavi	25.426.462.623	-
Công ty TNHH Hải Li	2.099.911.715	10.205.493.705
KB One Limited	-	2.296.816.973
Nhà cung cấp khác	42.133.010.694	20.094.545.218
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>2.329.834.813</b>	<b>2.329.834.813</b>
Gia Linh	2.329.834.813	2.329.834.813
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>507.915.122.712</b>	<b>687.573.797.887</b>

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	3.725.143.466.305	3.335.486.653.785
Khách hàng khác	985.874.737	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.726.129.341.042</b>	<b>3.335.486.653.785</b>

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	216.215.173.365	71.095.334.411
Thuế giá trị gia tăng	176.353.579.133	23.978.133.791
Thuế thu nhập cá nhân	746.576.281	1.204.651.612
Các thuế khác	-	556.873.518
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>393.315.328.779</b>	<b>96.834.993.332</b>

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí phát triển dự án	247.635.017.971	96.482.556.919
Chi phí lãi vay	95.416.927.840	164.072.687.745
Chi phí phân chia lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh "BCC"	52.789.018.264	-
Giá phí hợp nhất kinh doanh	18.016.438.356	-
Chi phí môi giới và tư vấn	13.020.318.721	14.251.439.919
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí lương thưởng cho nhân viên	3.189.952.260	910.000.000
Các khoản phải trả khác	17.304.717.729	22.551.104.713
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>461.599.493.878</b>	<b>312.494.892.033</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>202.097.725.148</b>	<b>262.488.104.604</b>
Thu hộ phí bảo trì các dự án	78.396.823.704	70.250.307.056
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	40.481.273.695	51.146.582.948
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	35.036.000.000	35.036.000.000
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	33.589.668.406	38.064.592.772
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	-	49.910.000.000
Lãi vay phải trả	-	6.850.905.992
Các khoản phải trả khác	14.593.959.343	11.229.715.836
<b>Dài hạn</b>	<b>1.053.331.532.513</b>	<b>1.684.266.861.445</b>
Vốn đầu tư vào Hợp đồng ("BCC")	764.915.875.000	1.459.266.861.445
Nhận ký quỹ, ký cược	225.262.712.295	225.000.000.000
Thu hộ quỹ dự phòng bảo trì dự án The Standard	63.152.945.218	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.255.429.257.661</b>	<b>1.946.754.966.049</b>
<i>Trong đó</i>		
Phải trả bên khác	490.429.257.661	1.131.854.966.049
Phải trả khác ngắn hạn bên liên quan	-	49.900.000.000
Phải trả khác dài hạn bên liên quan	765.000.000.000	765.000.000.000

16. VAY

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.012.148.586.694</b>	<b>1.347.039.197.930</b>
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số VI)	288.927.000.000	283.207.500.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VI)	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1)	87.812.892.773	49.289.708.308
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 16.2)	452.910.000.000	281.487.525.907
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.3)	105.338.718.931	5.338.718.925
Trái phiếu ngắn hạn và trái phiếu phát hành đến hạn trả (TM số 16.4)	1.067.159.974.990	717.115.744.790
<b>Dài hạn</b>	<b>308.529.702.489</b>	<b>1.126.834.122.512</b>
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.3)	5.156.336.460	107.825.695.928
Trái phiếu phát hành (TM số 16.4)	303.373.366.029	1.019.008.426.584
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.320.678.289.183</b>	<b>2.473.873.320.442</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán sâu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sâu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Số đầu năm</b>	<b>2.473.873.320.442</b>	<b>2.483.265.992.375</b>
Vay trong kỳ	1.468.159.037.491	190.420.470.688
Trả nợ gốc vay	(1.605.602.738.395)	(744.161.145.907)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	(21.470.830.355)	1.864.308.445
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	613.799.729.100
Lỗ/(Lãi) chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	5.719.500.000	(1.070.100.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.320.678.289.183</b>	<b>2.544.119.254.701</b>

16.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*)	46.233.985.938	Từ ngày 18/7/2022 đến ngày 25/11/2022
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	34.925.870.939	Từ ngày 29/7/2022 đến ngày 30/3/2023
Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	6.653.035.896	Ngày 26/5/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.812.892.773</b>	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

16. VAY (tiếp theo)

16.2 Vay ngắn hạn bên khác

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Thời hạn trả gốc
Nhà An Gia	452.910.000.000	Từ ngày 25/7/2022 đến ngày 1/3/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>452.910.000.000</b>	

16.3 Vay dài hạn ngân hàng

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30/6/2023
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	5.110.000.000	Từ ngày 9/7/2022 đến ngày 30/12/2025
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	1.979.649.980	Từ ngày 5/7/2022 đến ngày 19/12/2024
Ngân hàng Shinhan Việt Nam	3.405.405.411	Từ ngày 25/7/2022 đến ngày 18/8/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.495.055.391</b>	
<i>Trong đó</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>105.338.718.931</i>	
<i>Vay dài hạn</i>	<i>5.156.336.460</i>	

16.4 Trái phiếu phát hành

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Lãi suất	Kỳ hạn
<b>Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TPHCM</b>			
Ngày phát hành 12 tháng 5 năm 2022	286.600.757.582	Thỏa thuận	24 tháng
<b>Ngân hàng TMCP Tiên Phong</b>			
Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2020	524.949.545.444	Thỏa thuận	35 tháng
<b>Công ty CP Chứng Khoán Smartinvest</b>			
Ngày phát hành 27 tháng 3 năm 2020	55.537.499.994	Thỏa thuận	36 tháng
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset</b>			
Ngày phát hành 20 tháng 12 năm 2021	294.169.520.460	Thỏa thuận	12 tháng
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset</b>			
Ngày phát hành 10 tháng 4 năm 2022	16.772.608.447	Thỏa thuận	24 tháng
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công</b>			
Ngày phát hành 10 tháng 3 năm 2022	192.503.409.092	Thỏa thuận	12 tháng
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.370.533.341.019</b>		
<i>Trong đó</i>			
<i>Trái phiếu ngắn hạn</i>	<i>486.672.929.552</i>		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>580.487.045.438</i>		
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>303.373.366.029</i>		

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

17. CỔ PHIẾU ƯU ĐÃI PHÂN LOẠI LÀ NỢ PHẢI TRẢ

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

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số 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 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 Phó Tổng Giám đốc.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 19.1 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	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
<b>Kỳ trước</b>						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	704.122.332.375	613.370.501.917	2.320.738.022.492
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP")	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	-	3.574.770.000
Cổ tức của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(20.000.000.000)	(49.914.000.000)	(49.914.000.000)
Chia quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	195.393.046.793	23.226.533	(19.976.773.467)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	879.515.379.168	1.213.476.120	196.606.522.913
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>827.505.770.000</u>	<u>179.314.188.200</u>	<u>-</u>	<u>879.515.379.168</u>	<u>564.693.204.570</u>	<u>2.451.028.541.938</u>
<b>Năm nay</b>						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	827.505.770.000	179.314.188.200	-	1.103.497.526.959	565.271.889.649	2.675.589.374.808
Phát hành cổ phần để tăng vốn (i)	206.876.450.000	(275.000.000)	-	-	-	206.601.450.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	82.749.730.000	-	-	(82.749.730.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	120.122.238.703	52.920.164.645	173.042.403.348
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>1.117.131.950.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>-</u>	<u>1.140.870.035.662</u>	<u>618.192.054.294</u>	<u>3.055.233.228.156</u>

(i) Vào ngày 24 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo tỷ lệ 100:10. Theo đó, số lượng cổ phiếu của Công ty đã phát hành là 28.962.618 cổ phiếu, bao gồm số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 20.687.645 cổ phiếu và số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức là 8.274.973 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 27/2021/NQ-ĐHĐCĐ-AGI ngày 19 tháng 11 năm 2021. Vào ngày 07 tháng 04 năm 2022, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 phê duyệt việc đổi vốn cổ phần lên thành 1.117.131.950.000 VND tại ngày này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý II năm 2022

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu năm	827.505.770.000	824.925.170.000
Phát hành cổ phần ESOP	-	2.580.600.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	82.749.730.000	-
Phát hành mới	206.876.450.000	-
Vốn góp cuối năm	<u>1.117.131.950.000</u>	<u>827.505.770.000</u>

19.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cổ phần được phép phát hành	111.713.195	82.750.577
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phần phổ thông</i>	111.713.195	82.750.577
Cổ phần đang lưu hành <i>Cổ phần phổ thông</i>	111.713.195	82.750.577

19.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Lợi nhuận sau thuế (VND)	120.898.375.691	195.393.046.793
Trừ: quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	<u>120.898.375.691</u>	<u>195.393.046.793</u>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	98.592.009	82.731.492
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	<u>98.592.009</u>	<u>82.731.492</u>
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.226	2.362

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý II năm 2022

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

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

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ dài hạn	2.629.277.144.795	217.601.779.322	3.167.956.674.896	547.968.220.066
Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	76.953.851.304	40.395.043.469	98.254.696.187	51.005.663.674
Doanh thu dịch vụ khác	3.065.035.702	2.408.553.680	5.702.753.729	4.171.740.820
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.709.296.031.801</b>	<b>260.405.376.471</b>	<b>3.271.914.124.812</b>	<b>603.145.624.560</b>

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán và cho thuê căn hộ dài hạn	2.138.545.717.294	208.209.821.461	2.557.763.652.996	402.876.291.607
Giá vốn dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	36.729.003.347	7.606.777.364	54.165.078.876	24.599.882.492
Giá vốn dịch vụ khác	3.324.032.504	5.532.681.309	7.992.888.254	9.347.862.420
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.178.598.753.145</b>	<b>221.349.280.134</b>	<b>2.619.921.620.126</b>	<b>436.824.036.519</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ lãg giá trị hợp lý của khoản đầu tư	-	145.647.854.542	-	145.647.854.542
Thu nhập phát sinh liên quan hợp đồng BCC	17.588.241.566	13.189.670.417	21.213.201.565	13.189.670.417
Lãi tiền gửi, cho vay	61.905.398.848	41.035.739.355	131.358.537.985	72.514.010.492
Lãi chênh lệch tỷ giá	73.814	824.071.334	73.814	1.070.062.067
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>79.493.714.228</b>	<b>200.697.335.648</b>	<b>152.571.813.364</b>	<b>232.421.597.518</b>

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	58.641.504.062	33.752.353.541	102.342.854.530	69.775.629.748
Chi phí cố định phải trả do thực hiện HĐHTKD	23.159.376.850	38.244.266.666	59.456.876.849	50.609.599.999
Chiết khấu thanh toán	5.823.464.734	1.464.680.379	5.900.429.881	7.879.899.248
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.288.754.044	7.745	5.719.237.131	10.402
Chi phí khác	10.148.148.354	3.693.931.084	15.936.884.489	6.682.751.975
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.061.248.044</b>	<b>77.155.239.415</b>	<b>189.356.282.880</b>	<b>134.947.891.372</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Chi phí hoa hồng môi giới	243.240.047.724	18.518.246.392	288.299.156.400	
Chi phí nhà mẫu, sự kiện	8.853.668.707	8.087.941.241	18.450.932.400	17.937.298.293	
Chi phí khác	1.026.608.089	126.790.770	1.645.360.307	261.276.766	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>253.120.324.520</b>	<b>26.732.978.403</b>	<b>308.395.449.107</b>	<b>79.202.095.972</b>	

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Chi phí nhân viên	15.060.911.877	5.591.734.527	23.674.818.025	
Chi phí đồ dùng văn phòng	441.824.639	400.186.429	894.808.190	698.738.177	
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.225.373.799	1.360.710.492	2.586.084.291	2.697.025.928	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.115.966.748	14.645.804.328	14.072.043.611	26.934.552.071	
Dự phòng phải thu khó đòi	4.700.000.000	5.000.000.000	11.200.000.000	5.000.000.000	
Chi phí khác	3.562.841.112	627.102.727	5.469.914.075	1.482.759.087	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.106.918.175</b>	<b>27.625.538.503</b>	<b>57.897.668.192</b>	<b>50.791.414.126</b>	

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	1.646.387.359	3.796.580.216	4.832.727.269	
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	150.000.001	-	1.105.721.597	-	
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	1.291.670.052	-	1.291.670.052	
Thu nhập khác	1.948.036.845	135.732.711	3.191.264.872	640.012.924	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.744.424.205</b>	<b>5.223.982.979</b>	<b>9.129.713.738</b>	<b>7.313.260.220</b>	

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Các khoản phạt	10.460.588.888	790.004.396	10.972.898.549	
Chi phí khác	546.438.646	2	673.658.616	673	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.007.027.534</b>	<b>790.004.398</b>	<b>11.646.557.165</b>	<b>1.528.040.492</b>	

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý II năm 2022

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

9.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	225.489.053.766	24.232.340.704
Tạm trích 1% thuế TNDN	3.737.671.600	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa các năm trước	(1.136.249.383)	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	<u>(189.322.666.357)</u>	<u>(6.929.109.806)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>38.767.809.626</u></b>	<b><u>17.303.230.898</u></b>

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>212.586.349.962</u></b>	<b><u>213.909.753.811</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	42.517.269.992	42.781.950.762
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	1.564.268.295	719.963.068
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa các năm trước	(1.136.249.383)	-
Lỗ thuế trong năm chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	11.348.675.915	18.524.487.831
(Lợi nhuận) lỗ từ công ty liên kết	6.762.344.896	(14.864.549.999)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa các năm trước	3.737.671.600	-
Điều chỉnh hợp nhất	168.311.045.055	(29.387.904.919)
Điều chỉnh khác	(5.014.550.387)	(470.715.845)
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	<u>(189.322.666.357)</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>38.767.809.626</u></b>	<b><u>17.303.230.898</u></b>

9.2 Thuế TNDN hiện hành

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

9.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
			VND	
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	23.611.744.398	29.820.401.256	(6.208.656.858)	3.511.722.683
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>72.621.893.764</u>	<u>35.611.709.094</u>	<u>37.010.184.670</u>	<u>(1.618.754.535)</u>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b><u>96.233.638.162</u></b>	<b><u>65.432.110.350</u></b>	<b><u>30.801.527.812</u></b>	<b><u>1.892.968.148</u></b>
Chênh lệch đánh giá lại hàng tồn kho và vốn hóa chi phí lãi vay	-	-		9.998.633.075
Vốn hóa chi phí lãi vay	<u>(316.954.458.465)</u>	<u>(475.475.597.010)</u>	<u>158.521.138.545</u>	<u>(4.962.491.417)</u>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b><u>(316.954.458.465)</u></b>	<b><u>(475.475.597.010)</u></b>		<b>5.036.141.658</b>
<b>Thu nhập/(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b><u>189.322.666.357</u></b>	<b><u>6.929.109.806</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky89</b>				
Hoosiers	Cổ đông	Lãi đi vay	5.688.779.014	8.322.050.923
		Chia cổ tức	-	49.900.000.000
		Chi trả cổ tức	49.900.000.000	-
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7</b>				
AGI & ACT	Bên liên quan	Thu tiền kỳ quỹ	25.221.714.000	-
		Thu tiền gốc vay	12.977.000.000	-
		Lãi cho vay	36.264.493	385.445.588
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27</b>				
Gia Linh	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	19.679.800.000	49.740.000.000
		Cho vay	369.950.430.000	9.060.000.000
		Lãi cho vay	14.642.414.727	3.119.184.245
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.500.000.000	-
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió</b>				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Cho vay	500.000.000	-
		Lãi cho vay	9.554.795	-
Đông Nam	Công ty liên kết	Cho vay	51.227.200.000	-
		Thu gốc cho vay	30.399.000.000	-
		Lãi cho vay	754.662.943	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý II năm 2022

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Hoosiers Living	Bên liên quan	Phí quản lý	1.200.000.000	1.200.000.000
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	472.391.916.000	166.338.286.000
Đông Nam	Công ty liên kết	Cho vay	42.077.200.000	21.249.000.000
Hoosiers Living	Bên liên quan	Cho vay	900.000.000	450.000.000
Lộc Phát	Công ty liên kết	Cho vay	500.000.000	-
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	-	12.977.000.000
Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	-	310.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>515.869.116.000</b>	<b>201.324.286.000</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>				
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	269.217.000.000	225.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>269.217.000.000</b>	<b>225.000.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	-	25.221.714.000
		Lãi cho vay	-	1.914.143.831
Gia Linh	Công ty liên kết	Lãi cho vay	29.172.291.052	9.159.766.737
Ban phát triển dự án	Bên liên quan	Tạm ứng	29.945.324.242	94.971.714.934
Đông Nam	Công ty liên kết	Lãi cho vay	1.315.777.190	561.114.247
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	78.112.055	526.573.672
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>60.511.504.539</b>	<b>132.355.027.421</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Gia Linh	Công ty liên kết	Chi phí mua đồ dùng nhà mẫu	2.329.834.813	2.329.834.813
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.329.834.813</b>	<b>2.329.834.813</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý II năm 2022

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

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

Bên liên quan		Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Chi phí phải trả</b>					
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	55.449.736.413	46.867.284.229	
Creed	Cổ đông	Dịch vụ tư vấn	433.767.652	205.820.692	
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi từ hợp đồng HTKD	53.364.360.731	52.236.757.991	
Hoosiers Living	Bên liên quan	Dịch vụ quản lý	-	2.019.216.625	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>109.247.864.796</b>	<b>101.329.079.537</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>					
Hoosiers	Cổ đông	Cổ tức	-	49.900.000.000	
			-	<b>49.900.000.000</b>	
<b>Phải trả dài hạn khác</b>					
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Vốn góp HTKD	765.000.000.000	765.000.000.000	
<b>Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả</b>					
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Vay	10.000.000.000	10.000.000.000	
Hoosiers	Cổ đông	Vay	288.927.000.000	283.207.500.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>298.927.000.000</b>	<b>293.207.500.000</b>	

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Thời hạn trả gốc	Tài sản thế chấp
Gia Ân	10.000.000.000	Ngày 23/9/2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty
Hoosiers - Khoản 1	180.873.000.000	Ngày 5/6/2023	
Hoosiers - Khoản 2	108.054.000.000	Ngày 31/12/2022	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>298.927.000.000</b>		

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	VND	
		Thu nhập lũy kế Quý II Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	1.246.500.000	228.500.000
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch kiêm Phó TGĐ	-	230.060.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	831.280.000	-
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	602.100.000	475.245.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	333.333.336	333.333.336
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	333.333.336	333.333.336
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	138.888.890	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.485.435.562</b>	<b>1.600.471.672</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý II năm 2022

**VIII. CÁC CAM KẾT**

*Cam kết đi thuê hoạt động*

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	1.164.279.369	4.435.357.265
Trên 1 - 5 năm	<u>5.821.396.845</u>	<u>9.203.354.846</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>6.985.676.214</b></u>	<u><b>13.638.712.111</b></u>

*Cam kết cho thuê hoạt động*

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	1.271.417.944	1.177.074.194
Trên 1 - 5 năm	<u>1.834.120.197</u>	<u>1.067.230.026</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>3.105.538.141</b></u>	<u><b>2.244.304.220</b></u>

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

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



Nguyễn Thị Ý Nhi  
 Người lập

Ngày 28 tháng 7 năm 2022



Nguyễn Thành Châu  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Bà Sáng  
 Người đại diện theo pháp luật