

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 41/2023/AGI-IR

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA  
- Mã chứng khoán : AGG  
- Địa chỉ trụ sở chính : 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp HCM  
- Điện thoại : (84) 3930 3366  
- Website : <https://angia.com.vn/>  
- Người thực hiện CBTT : Nguyễn Thành Châu  
Chức vụ : Kế toán trưởng / Người được ủy quyền CBTT

Loại thông tin công bố:  Định kỳ  Bất thường  24h  Theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

- Báo cáo tài chính Riêng Quý I/2023 tự lập
- Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý I/2023 tự lập
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 27/04/2023 tại đường dẫn: <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html> .

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA  
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**NGUYỄN THÀNH CHÂU**

# 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 I năm 2023



# 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

ST  
C  
C  
N  
T  
A  
T

# 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 16 ngày 17 tháng 1 năm 2023.

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 dự 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
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập
Ông Đào Thái Phúc	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
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.



# 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán Quý I năm 2023.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Điều hành 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 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 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.

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

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán Quý I năm 2023, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 4 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Ngày 31 tháng 03 năm 2023

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>8.594.568.571.393</b>	<b>8.700.817.389.038</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	619.977.824.890	722.795.598.674
1.	Tiền	111		337.829.149.707	417.713.598.674
2.	Các khoản tương đương tiền	112		282.148.675.183	305.082.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		58.952.988.992	68.150.409.402
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	58.952.988.992	68.150.409.402
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.296.407.348.020	3.641.293.200.101
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	355.210.294.975	324.470.653.356
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 4	16.318.567.510	2.073.664.448
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 5	1.583.981.116.000	1.758.739.692.715
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 6	1.367.897.369.535	1.583.009.189.582
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 6	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	IV. 7	4.059.216.579.795	3.722.765.386.283
1.	Hàng tồn kho	141		4.059.216.579.795	3.722.765.386.283
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		560.013.829.696	545.812.794.578
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	555.896.804.273	539.545.964.959
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.624.773.502	3.231.885.156
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.492.251.921	3.034.944.463
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.014.155.235.906</b>	<b>2.397.710.918.151</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		1.724.933.451.295	2.089.187.209.142
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 5	1.108.940.000.000	1.148.416.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 6	615.993.451.295	940.771.209.142
II.	Tài sản cố định	220		18.077.374.510	20.768.103.149
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 9	16.156.434.495	18.633.018.502
	Nguyên giá	222		27.267.722.682	29.892.622.682
	Giá trị khấu hao lũy kế	223		(11.111.288.187)	(11.259.604.180)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 9	1.920.940.015	2.135.084.647
	Nguyên giá	228		4.524.673.888	4.524.673.888
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.603.733.873)	(2.389.589.241)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 9	17.726.726.363	17.824.181.636
	Nguyên giá	231		23.319.073.596	23.319.073.596
	Giá trị khấu hao lũy kế	232		(5.592.347.233)	(5.494.891.960)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		14.224.140.792	13.105.955.358
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		14.224.140.792	13.105.955.358
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		137.855.455.459	161.032.395.982
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 10	48.430.755.459	71.607.695.982
2.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 10	639.000.000	639.000.000
3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(639.000.000)	(639.000.000)
4.	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		101.338.087.487	95.793.072.884
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 8	3.880.062.575	3.491.793.440
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V. 9	97.458.024.912	92.301.279.444
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>10.608.723.807.299</b>	<b>11.098.528.307.189</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 03 năm 2023

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.870.766.942.991</b>	<b>8.372.909.599.435</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.835.832.502.581</b>	<b>6.015.500.152.502</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 11	799.583.016.772	862.438.087.318
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV. 12	3.627.289.459.045	3.106.002.299.788
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 13	278.205.233.662	460.935.473.926
4.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 14	461.982.647.458	461.224.226.247
5.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.186.513.550	11.737.075.174
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 15	159.471.290.207	152.922.966.317
7.	Vay ngắn hạn	320	IV. 16	482.114.341.887	940.240.023.732
8.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	20.000.000.000
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.034.934.440.410</b>	<b>2.357.409.446.933</b>
1.	Phải trả dài hạn khác	337	IV. 15	620.365.482.578	1.093.155.193.436
2.	Vay dài hạn	338	IV. 16	736.233.569.042	593.930.579.470
3.	Cổ phiếu ưu đãi	340	IV. 17	279.000.200.000	279.000.200.000
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V. 9	350.514.673.902	342.789.402.238
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 18	48.820.514.888	48.534.071.789
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.737.956.864.307</b>	<b>2.725.618.707.754</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>IV. 19</b>	<b>2.737.956.864.307</b>	<b>2.725.618.707.754</b>
1.	Vốn cổ phần	411		1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.039.188.200	179.039.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		976.675.887.668	925.126.930.749
	- LNST chưa phân phối lũy kế năm trước	421a		972.052.917.173	906.161.204.630
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.622.970.496	18.965.726.119
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		331.058.108.439	370.268.908.805
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>10.608.723.807.299</b>	<b>11.098.528.307.189</b>

Nguyễn Thị Ý Nhi  
 Người lập

Ngày 26 tháng 04 năm 2023

Nguyễn Thành Châu  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
 Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý I năm 2023

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 1	189.452.462.862	562.618.093.011	189.452.462.862	562.618.093.011
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	189.452.462.862	562.618.093.011	189.452.462.862	562.618.093.011
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(145.261.113.934)	(441.322.866.981)	(145.261.113.934)	(441.322.866.981)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	V. 3	44.191.348.928	121.295.226.030	44.191.348.928	121.295.226.030
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 4	98.138.388.597	73.078.099.136	98.138.388.597	73.078.099.136
7. Chi phí tài chính	22	V. 4	(57.800.270.901)	(86.295.034.836)	(57.800.270.901)	(86.295.034.836)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(30.820.806.617)	(43.701.350.468)	(30.820.806.617)	(43.701.350.468)
8. Lỗ trong công ty liên kết	24		(23.176.940.523)	(3.580.587.629)	(23.176.940.523)	(3.580.587.629)
9. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(21.884.598.126)	(55.275.124.587)	(21.884.598.126)	(55.275.124.587)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(14.639.041.238)	(24.790.750.017)	(14.639.041.238)	(24.790.750.017)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		24.828.886.737	24.431.828.097	24.828.886.737	24.431.828.097
12. Thu nhập khác	31	V. 7	11.951.007.229	5.385.289.533	11.951.007.229	5.385.289.533
13. Chi phí khác	32	V. 8	(1.031.951.908)	(639.529.631)	(1.031.951.908)	(639.529.631)
14. Lợi nhuận khác	40		10.919.055.321	4.745.759.902	10.919.055.321	4.745.759.902
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		35.747.942.058	29.177.587.999	35.747.942.058	29.177.587.999
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	(20.841.259.308)	(47.959.713.700)	(20.841.259.308)	(47.959.713.700)
17. (Chi phí)/Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	52	V. 9	(2.568.526.196)	22.356.397.368	(2.568.526.196)	22.356.397.368
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.338.156.554	3.574.271.667	12.338.156.554	3.574.271.667
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		4.622.970.496	1.301.975.822	4.622.970.496	1.301.975.822
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		7.715.186.058	2.272.295.845	7.715.186.058	2.272.295.845
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	IV. 19	37	15	37	15
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	IV. 19	37	15	37	15



Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 26 tháng 04 năm 2023



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán Quý I năm 2023

VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</b>	<b>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		35.747.942.058	29.177.587.999
Khấu hao và hao mòn	2		1.229.649.537	1.647.765.107
Các khoản dự phòng	3		286.443.099	6.007.707.407
(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(2.459.945.929)	430.483.087
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(53.379.822.430)	(34.792.415.901)
Chi phí đi vay	6		30.820.806.617	44.093.049.157
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>12.245.072.952</b>	<b>46.564.176.856</b>
Giảm các khoản phải thu	9		73.364.185.371	(318.424.429.812)
Giảm hàng tồn kho	10		(309.706.422.606)	101.592.200.274
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		(202.792.459.742)	1.296.222.907.472
Tăng chi phí trả trước	12		(16.739.108.449)	(151.056.673.855)
Tiền lãi vay đã trả	14		(16.750.493.838)	(120.207.688.604)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(72.106.734.114)	(69.959.085.028)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(532.485.960.426)</b>	<b>784.731.407.303</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(1.118.185.434)	(2.930.012.640)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		5.877.436.091	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(896.538.444.000)	(1.150.975.338.236)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.119.973.020.715	511.409.489.168
Tiền chi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.000.000.000)	(440.569.322.534)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		470.959.747.914	194.107.714.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		44.877.357.700	292.488.356.276
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>743.030.932.986</b>	<b>(596.469.113.966)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán Quý I năm 2023

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	206.601.450.000
Tiền thu từ đi vay	33		230.458.003.088	736.707.436.200
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(543.820.695.361)	(331.314.836.438)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính	40		(313.362.692.273)	611.994.049.762
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(102.817.719.713)	800.256.343.099
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		722.795.598.674	397.638.065.001
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(54.071)	16.913
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		619.977.824.890	1.197.894.425.013



Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Ngày 26 tháng 04 năm 2023



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý I năm 2023

**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 16 ngày 17 tháng 1 năm 2023.

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 31 tháng 3 năm 2023 là 136 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 146).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp và hai (2) 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 Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00



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

Quý I năm 2023

**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.

CỔ ĐÔNG AN GIA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

**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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2023

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2023

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

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

#### 11. Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

Quý I năm 2023

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

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 giả định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

20. Các bên liên quan

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

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 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	1.980.591.802	1.449.927.026
Tiền gửi ngân hàng	335.848.557.905	416.263.671.648
Các khoản tương đương tiền (*)	282.148.675.183	305.082.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>619.977.824.890</b>	<b>722.795.598.674</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 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	58.952.988.992	68.150.409.402
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>148.377.688.992</b>	<b>157.575.109.402</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 31 tháng 03 năm 2023	
	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")	2.508.432	25.084.320.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.942.470</b>	<b>89.424.700.000</b>

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;



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

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

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

- 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 phân chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của các công ty phát hành.

**3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu từ khách hàng	355.210.294.975	324.470.653.356
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	301.941.862.322	294.216.408.768
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")</i>	42.493.423.742	21.891.127.111
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")</i>	6.745.000.000	6.745.000.000
<i>Khách hàng khác</i>	4.030.008.911	1.618.117.477
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>355.210.294.975</b>	<b>324.470.653.356</b>

**4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước nhà cung cấp	16.318.567.510	2.073.664.448
<i>Công ty CP Gỗ An Cường</i>	8.150.403.000	-
<i>Công ty TNHH Thiết Kế và Xây Dựng DBPlus</i>	3.670.336.677	1.965.964.448
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	2.602.208.628	-
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	1.895.619.205	107.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.318.567.510</b>	<b>2.073.664.448</b>

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VÉ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	1.583.981.116.000	1.758.739.692.715
Cho vay bên liên quan	1.552.181.116.000	1.372.009.116.000
Cho vay bên khác	31.800.000.000	386.730.576.715
Dài hạn	1.108.940.000.000	1.148.416.000.000
Cho vay bên liên quan	1.108.940.000.000	1.148.416.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.692.921.116.000</b>	<b>2.907.155.692.715</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VÉ CHO VAY (tiếp theo)

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 31 tháng 3 năm 2023 VND	Thời hạn trả gốc
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.583.981.116.000</b>	
Cho vay bên liên quan	1.552.181.116.000	
<i>Gia Linh</i>	738.483.916.000	Từ ngày 17/5/2023 đến ngày 16/3/2024
<i>Nhà An Gia</i>	640.369.000.000	Từ ngày 20/3/2023 đến 20/3/2024
<i>Công ty TNHH Xây Dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")</i>	172.768.200.000	Từ ngày 29/6/2023 đến ngày 20/12/2023
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát</i>	560.000.000	Ngày 29/3/2024
Cho vay bên khác	31.800.000.000	
<b>Dài hạn</b>	<b>1.108.940.000.000</b>	
Cho vay bên liên quan	1.108.940.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.692.921.116.000</b>	

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.367.897.369.535</b>	<b>1.583.009.189.582</b>
Đặt cọc, ký quỹ	274.457.329.883	587.737.329.883
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách</i>	-	313.280.000.000
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	274.456.379.883	274.456.379.883
<i>Các công ty khác</i>	950.000	950.000
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	757.810.060.000	545.830.060.000
Phải thu tiền lãi	280.656.088.472	214.409.833.232
Tạm ứng cho nhân viên và ban phát triển dự án	27.044.966.815	177.003.122.715
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	27.000.000.000	39.879.000.000
Các khoản phải thu khác	928.924.365	18.149.843.752
<b>Dài hạn</b>	<b>615.993.451.295</b>	<b>940.771.209.142</b>
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	609.100.000.000	932.979.747.914
Phải thu tiền lãi	4.776.766.575	5.674.776.508
Đặt cọc	2.116.684.720	2.116.684.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.983.890.820.830</b>	<b>2.523.780.398.724</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.956.890.820.830</b>	<b>2.496.780.398.724</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	1.142.653.338.577	1.182.173.127.376
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i>	352.360.715.678	560.065.017.189
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan</i>	488.876.766.575	781.542.254.159



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bất động sản dở dang	4.037.728.516.553	3.701.277.323.041
Dự án The Sóng	75.536.068.774	75.534.778.965
Dự án Westgate	3.184.004.851.510	2.736.892.467.867
Dự án The Standard	337.929.461.992	418.378.727.055
Dự án River Panorama 1	5.504.112.618	5.458.268.540
Dự án River Panorama 2	26.101.594.970	40.407.306.464
Dự án Sky 89	32.398.104.906	48.351.452.364
Dự án Signal	376.254.321.784	376.254.321.786
Hàng hóa bất động sản	16.943.500.000	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	3.853.654.151	3.853.654.151
Hàng hóa	690.909.091	690.909.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.059.216.579.795</u></b>	<b><u>3.722.765.386.283</u></b>

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>555.896.804.273</b>	<b>539.545.964.959</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	470.058.746.617	475.624.038.447
Quà tặng khách hàng	84.000.263.545	60.379.523.522
Chi phí thuê văn phòng	504.017.870	2.016.071.483
Chi phí khác	1.333.776.241	1.526.331.507
<b>Dài hạn</b>	<b>3.880.062.575</b>	<b>3.491.793.440</b>
Chi phí phát triển thương hiệu	636.203.597	848.271.464
Công cụ dụng cụ	562.230.833	765.736.281
Chi phí nhà mẫu	-	714.665.982
Chi phí cải tạo văn phòng	2.231.287.567	616.248.705
Chi phí khác	450.340.578	546.871.008
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>559.776.866.848</u></b>	<b><u>543.037.758.399</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

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 31/12/2022	27.627.418.182	2.265.204.500	4.409.173.888	23.319.073.596	57.736.370.166
Giảm trong kỳ	(2.624.900.000)	-	-	-	(2.624.900.000)
Tại 31/03/2023	<u>25.002.518.182</u>	<u>2.265.204.500</u>	<u>4.409.173.888</u>	<u>23.319.073.596</u>	<u>55.111.470.166</u>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại 31/12/2022	(9.502.168.207)	(1.757.435.973)	(2.274.089.241)	(5.494.891.960)	(19.144.085.381)
Trích khấu hao	(807.507.291)	(110.542.341)	(214.144.632)	(97.455.273)	(1.229.649.537)
Giảm trong kỳ	1.066.365.625	-	-	-	1.066.365.625
Tại 31/03/2023	<u>(9.243.309.873)</u>	<u>(1.867.978.314)</u>	<u>(2.488.233.873)</u>	<u>(5.592.347.233)</u>	<u>(19.307.369.293)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại 31/12/2022	18.125.249.975	507.768.527	2.135.084.647	17.824.181.636	38.592.284.785
Tại 31/03/2023	<u>15.759.208.309</u>	<u>397.226.186</u>	<u>1.920.940.015</u>	<u>17.726.726.363</u>	<u>35.804.100.873</u>

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.1)	48.430.755.459	71.607.695.982
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.2)	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>	<u>138.494.455.459</u>	<u>161.032.395.982</u>

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 31/12/2022		72.945.300.000
Tại 31/03/2023		<u>72.945.300.000</u>
<b>Phần (lỗ) lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>		
Tại 31/12/2022		(1.337.604.018)
Phần lỗ từ công ty liên kết		(23.176.940.523)
Tại 31/03/2023		<u>(24.514.544.541)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại 31/12/2022		71.607.695.982
Tại 31/03/2023		<u>48.430.755.459</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

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

10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022
		% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	639.000.000	639.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(639.000.000)	(639.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải trả nhà cung cấp</b>	<b>762.822.998.039</b>	<b>834.816.006.513</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	587.300.128.665	570.648.957.404
Công Ty TNHH Quản Lý Và Đầu Tư Hiền Đức	40.445.375.959	120.086.755.693
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	84.923.546.646	84.653.713.011
Công ty TNHH Ricons E&C	31.784.065.971	43.818.424.063
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt	2.820.912.538	-
Công ty TNHH Hải Li	2.099.911.715	2.099.911.715
Nhà cung cấp khác	13.449.056.545	13.508.244.627
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>36.760.018.733</b>	<b>27.622.080.805</b>
Gia Linh	-	2.329.834.813
Nhà An Gia	36.760.018.733	25.292.245.992
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>799.583.016.772</b>	<b>862.438.087.318</b>

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	3.627.229.137.137	3.105.858.992.088
Khách hàng khác	60.321.908	143.307.700
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.627.289.459.045</b>	<b>3.106.002.299.788</b>

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Thuế thu nhập doanh nghiệp	213.542.679.043	266.350.846.391
Thuế thu nhập cá nhân	126.152.056	1.233.074.748
Thuế giá trị gia tăng	64.532.892.563	193.351.552.787
Các thuế khác	3.510.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>278.205.233.662</b>	<b>460.935.473.926</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí phát triển dự án	285.147.269.036	284.554.119.525
Chi phí lãi vay	147.646.825.387	134.817.121.501
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 môi giới và tư vấn	2.082.082.546	11.625.848.139
Các khoản phải trả khác	12.879.367.752	16.000.034.345
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>461.982.647.458</u></b>	<b><u>461.224.226.247</u></b>

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>159.471.290.207</b>	<b>152.922.966.317</b>
Thu hộ phí bảo trì các dự án	76.729.984.952	77.560.516.393
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	44.074.951.545	47.263.730.420
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	19.435.169.018	21.941.094.035
Phí quản lý tòa nhà	5.257.272.240	-
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	460.408.200	468.408.200
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	115.296.004	115.296.004
Các khoản phải trả khác	13.398.208.248	5.573.921.265
<b>Dài hạn</b>	<b>620.365.482.578</b>	<b>1.093.155.193.436</b>
Nhận vốn góp HĐHTKD	264.506.000.000	765.000.000.000
Nhận ký quỹ ký cược	225.169.086.750	225.184.086.750
Thu hộ	130.690.395.828	102.971.106.686
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>779.836.772.785</u></b>	<b><u>1.246.078.159.753</u></b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	515.217.476.781	481.078.159.753
<i>Phải trả khác dài hạn bên liên quan</i>	264.506.000.000	765.000.000.000

16. VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>482.114.341.887</b>	<b>940.240.023.732</b>
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số VII)	182.336.000.000	437.652.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1)	274.922.325.663	279.101.141.403
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 16.2)	22.600.000.000	22.600.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.3)	2.256.016.224	3.385.745.961
Trái phiếu ngắn hạn và trái phiếu phát hành đến hạn trả (TM số 16.5)	-	197.501.136.368
<b>Dài hạn</b>	<b>736.233.569.042</b>	<b>593.930.579.470</b>
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.3)	840.000.000	1.499.949.968
Vay dài hạn bên khác (TM số 16.4)	426.240.000.000	285.120.000.000
Trái phiếu phát hành (TM số 16.5)	309.153.569.042	307.310.629.502
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.218.347.910.929</u></b>	<b><u>1.534.170.603.202</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

16. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Số đầu năm	1.534.170.603.202	2.473.873.320.442
Vay trong năm	226.116.199.916	2.339.950.665.913
Trả nợ gốc vay	(543.820.695.361)	(3.678.676.941.022)
(Phát sinh)/Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	4.341.803.172	(5.912.405.504)
Phát hành trái phiếu dài hạn	-	398.305.463.373
Tăng do hợp nhất kinh doanh/sáp nhập	-	70.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(2.460.000.000)	6.560.500.000
Số cuối năm	<u>1.218.347.910.929</u>	<u>1.534.170.603.202</u>

16.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2023 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd -Chi nhánh Đồng Nai	208.384.000.000	Ngày 21/11/2023
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	24.289.283.453	Từ ngày 25/5/2023 đến ngày 14/7/2023
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	35.596.006.314	Từ ngày 8/3/2023 đến ngày 27/7/2023
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	6.653.035.896	Ngày 26/5/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>274.922.325.663</u>	

16.2 Vay ngắn hạn bên khác

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

Đối tượng	Ngày 31 tháng 3 năm 2023 VND	Thời hạn trả gốc
Công ty TNHH Phát Triển Hưng An	22.600.000.000	Từ ngày 15/8/2022 đến ngày 25/8/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>22.600.000.000</u>	

16.3 Vay dài hạn ngân hàng

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích mua phương tiện vận tải và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Đối tượng	Ngày 31 tháng 3 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	1.320.000.000	Từ ngày 9/4/2023 đến ngày 30/12/2025
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	559.800.000	Từ ngày 5/4/2023 đến ngày 5/3/2024
Ngân hàng Shinhan Việt Nam	1.216.216.224	Từ ngày 25/4/2023 đến ngày 18/8/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>3.096.016.224</u>	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	2.256.016.224	
Vay dài hạn	840.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2023

16. VAY (tiếp theo)

16.4 Vay dài hạn bên khác

Khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Đối tượng	Ngày 31 tháng 3 VND	Thời hạn trả gốc
Hatra Pte. Ltd.	<u>426.240.000.000</u>	Ngày 24/11/2024

16.5 Trái phiếu phát hành

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 31 tháng 3 năm 2023 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	291.843.939.422	Thỏa thuận	24 tháng
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset</b>			
Ngày phát hành 6 tháng 4 năm 2022	17.309.629.620	Thỏa thuận	24 tháng
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>309.153.569.042</b></u>		
<i>Trong đó</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	309.153.569.042		

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 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 Ban Tổng Giám đốc.



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 19.1 *Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
<b>Kỳ trước</b>					<b>Tổng cộng</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	206.876.450.000	(275.000.000)	-	-	206.601.450.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	82.749.730.000	-	(82.749.730.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	1.301.975.822	2.272.295.845	3.574.271.667
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>1.117.131.950.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>1.022.049.772.781</u>	<u>567.544.185.494</u>	<u>2.885.765.096.475</u>
<b>Kỳ này</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.251.183.680.000	179.039.188.200	925.126.930.749	370.268.908.805	2.725.618.707.754
Chuyển lợi ích cổ đông thiểu số cho công ty mẹ	-	-	46.925.986.424	(46.925.986.424)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	4.622.970.496	7.715.186.058	12.338.156.554
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>976.675.887.669</u>	<u>331.058.108.439</u>	<u>2.737.956.864.308</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu năm	1.251.183.680.000	827.505.770.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	82.749.730.000
Phát hành mới	-	206.876.450.000
Vốn góp cuối năm	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>1.117.131.950.000</u>

19.3 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Số lượng cổ phần</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Cổ phần được phép phát hành	125.118.368	111.713.195
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phần phổ thông</i>	<i>125.118.368</i>	<i>111.713.195</i>
Cổ phần đang lưu hành <i>Cổ phần phổ thông</i>	<i>125.118.368</i>	<i>111.713.195</i>

19.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	4.622.970.496	1.301.975.822
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	<b>4.622.970.496</b>	<b>1.301.975.822</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	125.118.368	85.325.032
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	<b>125.118.368</b>	<b>85.325.032</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	15
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	15

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 giữa niên độ này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2023

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 I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ dài hạn	163.064.870.663	538.679.530.101	163.064.870.663	538.679.530.101
Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	18.729.360.574	21.300.844.883	18.729.360.574	21.300.844.883
Doanh thu dịch vụ khác	7.658.231.625	2.637.718.027	7.658.231.625	2.637.718.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>189.452.462.862</b>	<b>562.618.093.011</b>	<b>189.452.462.862</b>	<b>562.618.093.011</b>

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán và cho thuê	112.400.315.052	419.217.935.702	112.400.315.052	419.217.935.702
Giá vốn dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	27.863.383.061	17.436.075.529	27.863.383.061	17.436.075.529
Giá vốn dịch vụ khác	4.997.415.821	4.668.855.750	4.997.415.821	4.668.855.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.261.113.934</b>	<b>441.322.866.981</b>	<b>145.261.113.934</b>	<b>441.322.866.981</b>

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập phát sinh liên quan hợp đồng BCC	29.668.878.994	3.624.959.999	29.668.878.994	3.624.959.999
Lãi tiền gửi, cho vay	66.009.556.128	69.453.139.137	66.009.556.128	69.453.139.137
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.459.953.475	-	2.459.953.475	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.138.388.597</b>	<b>73.078.099.136</b>	<b>98.138.388.597</b>	<b>73.078.099.136</b>

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	30.820.806.617	43.701.350.468	30.820.806.617	43.701.350.468
Chi phí cố định phải trả do thực hiện HĐHTKD	18.911.171.929	36.297.499.999	18.911.171.929	36.297.499.999
Chiết khấu thanh toán	1.650.325.273	76.965.147	1.650.325.273	76.965.147
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.546	430.483.087	7.546	430.483.087
Chi phí khác	6.417.959.536	5.788.736.135	6.417.959.536	5.788.736.135
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.800.270.901</b>	<b>86.295.034.836</b>	<b>57.800.270.901</b>	<b>86.295.034.836</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Chi phí hoa hồng môi giới	13.694.438.488	14.262.260.336	13.694.438.488	
Chi phí nhà mẫu, sự kiện	7.025.033.629	40.394.112.033	7.025.033.629	40.394.112.033	
Chi phí khác	1.165.126.009	618.752.218	1.165.126.009	618.752.218	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.884.598.126</b>	<b>55.275.124.587</b>	<b>21.884.598.126</b>	<b>55.275.124.587</b>	

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Chi phí nhân viên	5.722.993.243	8.613.906.148	5.722.993.243	
Chi phí đồ dùng văn phòng	366.061.280	452.983.551	366.061.280	452.983.551	
Chi phí khấu hao TSCĐ	855.548.469	1.360.710.492	855.548.469	1.360.710.492	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.855.399.339	12.456.076.863	6.855.399.339	12.456.076.863	
Chi phí khác	839.038.907	1.907.072.963	839.038.907	1.907.072.963	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.639.041.238</b>	<b>24.790.750.017</b>	<b>14.639.041.238</b>	<b>24.790.750.017</b>	

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	9.862.576.482	3.186.339.910	9.862.576.482	
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	955.721.596	-	955.721.596	
Thu nhập khác	2.088.430.747	1.243.228.027	2.088.430.747	1.243.228.027	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.951.007.229</b>	<b>5.385.289.533</b>	<b>11.951.007.229</b>	<b>5.385.289.533</b>	

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Các khoản phạt	766.668.501	512.309.661	766.668.501	
Chi phí thanh lý tài sản	213.079.830	-	213.079.830	-	
Chi phí khác	52.203.577	127.219.970	52.203.577	127.219.970	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.031.951.908</b>	<b>639.529.631</b>	<b>1.031.951.908</b>	<b>639.529.631</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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2023

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

9.1 Chi phí thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.714.616.450	36.843.003.757
Tạm trích 1% thuế TNDN	6.439.519.916	13.010.989.012
Hoàn trích 1% thuế TNDN	(1.312.877.058)	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) các năm trước	-	(1.894.279.069)
Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại	<u>2.568.526.196</u>	<u>(22.356.397.368)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.409.785.504</u></b>	<b><u>25.603.316.332</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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>35.747.942.058</u></b>	<b><u>29.177.587.999</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	7.149.588.412	5.835.517.600
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	2.849.321.015	29.297.603
(Thu nhập)/Lỗ thuế trong năm chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	2.568.526.196	(22.356.397.368)
Lỗ từ công ty liên kết	4.635.388.105	716.117.526
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa các năm trước	5.126.642.858	11.116.709.943
Điều chỉnh hợp nhất	4.139.372.951	29.577.464.545
Điều chỉnh khác	(3.059.054.033)	684.606.483
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>23.409.785.504</u></b>	<b><u>25.603.316.332</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 năm tài chính.

9.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	60.284.111.765	60.200.021.760	84.090.005	(2.944.200.051)
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>37.173.913.147</u>	<u>32.101.257.684</u>	<u>5.072.655.463</u>	<u>12.011.283.161</u>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b><u>97.458.024.912</u></b>	<b><u>92.301.279.444</u></b>	<b><u>5.156.745.468</u></b>	<b><u>9.067.083.110</u></b>
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	(199.345.975.410)	(186.846.225.410)	(12.499.750.000)	-
Chênh lệch đánh giá lại hàng tồn kho và vốn hóa chi phí lãi vay	<u>(151.168.698.492)</u>	<u>(155.943.176.828)</u>	<u>4.774.478.336</u>	<u>13.289.314.258</u>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b><u>(350.514.673.902)</u></b>	<b><u>(342.789.402.238)</u></b>	<b><u>(7.725.271.664)</u></b>	<b><u>13.289.314.258</u></b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b><u>(2.568.526.196)</u></b>	<b><u>22.356.397.368</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2023

**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 ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27</b>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Bên liên quan	Cho vay	189.246.000.000	294.425.430.000
		Lãi cho vay	16.215.071.883	5.189.746.255
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió</b>				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng BCC	9.069.410.959	-
		Cho vay	10.356.164	500.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	Bên liên quan	Cho vay	47.761.000.000	11.200.000.000
		Lãi cho vay	6.396.077.630	481.136.300
<b>Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác</b>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Bên liên quan	Thu hoàn vốn BCC	500.494.000.000	-
		Lãi hợp đồng BCC	18.911.171.929	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (Từ ngày 30 tháng 12 năm 2022)	Bên liên quan	Hoàn trả vay	254.700.000.000	-
		Thu gốc cho vay	200.371.000.000	-
		Hoàn trả tiền góp vốn BCC	166.200.000.000	-
		Cho vay	104.060.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.181.746.932	-
		Lãi cho vay	31.733.870.684	-
		Lãi vay	2.040.420.411	-
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") (Từ ngày 30 tháng 12 năm 2022)	Bên liên quan	Doanh thu cố định từ HTKD	4.386.966.863	-
		Góp vốn HTKD	1.000.000.000	-
Hoosiers Vn-1 Ltd., ("Hoosiers")	Cổ đồng	Lãi vay	3.185.609.686	2.905.561.032



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2023

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	42.493.423.742	21.891.127.111
Gia Linh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	6.745.000.000	6.745.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>49.238.423.742</b>	<b>28.636.127.111</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cho vay	640.369.000.000	736.680.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	738.483.916.000	475.561.916.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	172.768.200.000	159.207.200.000
Lộc phát	Công ty liên kết	Cho vay	560.000.000	560.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.552.181.116.000</b>	<b>1.372.009.116.000</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cho vay	765.000.000.000	765.000.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	225.000.000.000	298.676.000.000
Đông nam	Bên liên quan	Cho vay	118.940.000.000	84.740.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.108.940.000.000</b>	<b>1.148.416.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Vinh Nguyễn	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTKD	-	331.110.060.000
		Thu nhập từ lãi	-	21.312.711.156
Nhà An Gia	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTKD	133.800.000.000	-
		Thu nhập từ lãi	97.397.737.534	-
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	77.001.587.230	60.786.515.347
Lộc phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng BCC	18.480.184.933	9.371.724.657
		Lãi cho vay	-	28.693.153
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	8.578.428.202	6.959.117.147
Ban phát triển dự án	Bên liên quan	Tạm ứng	-	129.290.195.729
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	17.102.777.779	1.206.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>352.360.715.678</b>	<b>560.065.017.189</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2023

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3	VND
			năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn HDHTKD	350.300.000.000	350.300.000.000
Nhà An Gia	Bên liên quan	Góp vốn HDHTKD	133.800.000.000	300.000.000.000
Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Góp vốn HDHTKD	-	125.000.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	4.776.766.575	3.404.865.905
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	2.837.388.254
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>488.876.766.575</u></b>	<b><u>781.542.254.159</u></b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Gia Linh	Bên liên quan	Chi phí mua đồ dùng nhà mẫu	-	2.329.834.813
Nhà An Gia	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	<u>36.760.018.733</u>	<u>25.292.245.992</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>36.760.018.733</u></b>	<b><u>27.622.080.805</u></b>
<b>Chi phí phải trả</b>				
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	46.867.284.229	46.867.284.229
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi vay	905.256.573	3.890.547.945
Gia Ân	Bên liên quan	Lãi từ hợp đồng BCC	61.810.724.439	52.236.757.991
Hoosiers Living	Bên liên quan	Dịch vụ quản lý	-	2.019.216.625
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>109.583.265.241</u></b>	<b><u>105.013.806.790</u></b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>				
Gia Ân	Bên liên quan	Vốn góp BCC	<u>264.506.000.000</u>	<u>765.000.000.000</u>
<b>Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả</b>				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Vay	-	254.700.000.000
Hoosiers	Cổ đông	Vay	182.336.000.000	182.952.000.000
Gia Ân	Bên liên quan	Vay	-	10.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>182.336.000.000</u></b>	<b><u>437.652.000.000</u></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 31 tháng 3 năm 2023	Thời hạn trả gốc	Tài sản thế chấp
Hoosiers	182.336.000.000	Ngày 5/6/2023	22.500 cổ phần của AGI & HSR
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>182.336.000.000</u></b>		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2023

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

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	123.300.000	623.250.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	301.800.000	419.140.000
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	244.674.000	301.050.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	133.333.332	166.666.668
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	133.333.332	-
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	133.333.332	166.666.668
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.069.773.996</b>	<b>1.676.773.336</b>

**VII. CÁC CAM KẾT**

*Cam kết đi thuê hoạt động*

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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	18.277.519.577	4.657.117.476
Trên 1 - 5 năm	68.540.698.413	2.328.558.738
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.818.217.990</b>	<b>6.985.676.214</b>

*Cam kết cho thuê hoạt động*

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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	793.607.353	848.922.200
Trên 1 - 5 năm	2.093.410.953	2.279.693.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.887.018.306</b>	<b>3.128.615.880</b>

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

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



Nguyễn Thị Ý Nhi  
 Người lập

Ngày 26 tháng 04 năm 2023



Nguyễn Thành Châu  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
 Người đại diện theo pháp luật