

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020



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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020



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
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 38

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 30 Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2020
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Tổng Giám đốc	

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.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 14 tháng 8 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2020



Số tham chiếu: 61314331/22013023-LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") được lập ngày 14 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.038.853.855.673	1.096.164.366.716
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	197.869.976.951	27.737.261.484
111	1. Tiền		17.569.976.951	27.737.261.484
112	2. Các khoản tương đương tiền		180.300.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		95.488.410.294	138.617.539.043
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	95.488.410.294	138.617.539.043
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		721.172.548.196	903.735.281.472
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	34.737.269.018	116.976.048.338
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	32.673.713.420	16.421.254.634
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	362.757.280.563	520.669.032.877
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	293.304.285.195	251.278.945.623
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(2.300.000.000)	(1.610.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	13.830.790.839	12.239.667.592
141	1. Hàng tồn kho		13.830.790.839	12.239.667.592
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.492.129.393	13.834.617.125
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	6.909.665.921	13.834.617.125
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.582.463.472	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		899.536.547.764	808.390.059.260
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		238.485.018.705	199.573.751.181
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	174.250.000.000	174.250.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	64.235.018.705	25.323.751.181
220	II. Tài sản cố định		9.506.535.422	10.966.479.588
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	9.314.868.751	10.724.812.919
222	Nguyên giá		16.223.597.682	17.263.970.409
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.908.728.931)	(6.539.157.490)
227	2. Tài sản cố định vô hình		191.666.671	241.666.669
228	Nguyên giá		1.183.950.000	1.183.950.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(992.283.329)	(942.283.331)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	53.545.886.308	54.120.321.547
231	1. Nguyên giá		55.450.960.325	55.450.960.325
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.905.074.017)	(1.330.638.778)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		671.347.000	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		671.347.000	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		589.182.599.587	531.982.850.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	23.167.550.000	22.244.350.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	2.250.650.000	3.150.850.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	308.277.500.000	247.638.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(3.362.250.413)	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	258.849.150.000	258.949.150.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		8.145.160.742	11.746.656.944
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	8.145.160.742	11.746.656.944
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.938.390.403.437	1.904.554.425.976

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		818.988.545.241	786.858.983.098
310	I. Nợ ngắn hạn		602.340.884.099	667.032.825.407
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	96.950.320.921	94.052.773.316
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	130.000.000.000	130.000.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	11.455.037.541	27.759.279.580
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	50.683.319.709	82.037.350.174
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	647.727.273
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	45.665.058.167	61.031.339.881
320	7. Vay ngắn hạn	20	267.587.147.761	271.504.355.183
330	II. Nợ dài hạn		216.647.661.142	119.826.157.691
337	1. Phải trả dài hạn khác		528.535.469	545.309.885
338	2. Vay dài hạn	20	208.672.592.414	110.263.550.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	7.446.533.259	9.017.297.806
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.119.401.858.196	1.117.695.442.878
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	1.119.401.858.196	1.117.695.442.878
411	1. Vốn cổ phần		750.000.000.000	750.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		750.000.000.000	750.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.620.018.200	179.620.018.200
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.000.000.000)	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		190.781.839.996	188.075.424.678
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		188.075.424.678	23.182.673.164
421b	- Lợi nhuận thuần sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.706.415.318	164.892.751.514
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.938.390.403.437	1.904.554.425.976



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	65.005.699.746	201.317.029.911
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	65.005.699.746	201.317.029.911
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24, 28	(33.176.572.126)	(90.962.592.722)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.829.127.620	110.354.437.189
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	17.701.176.492	88.357.938.234
22 23	6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(25.625.482.681) (21.588.397.776)	(20.266.708.857) (18.860.395.926)
25	7. Chi phí bán hàng	28	(295.435.043)	(1.521.982.015)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26, 28	(40.737.589.712)	(45.591.926.802)
30	9. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(17.128.203.324)	131.331.757.749
31	10. Thu nhập khác	27	37.513.462.978	2.168.192
32	11. Chi phí khác	27	(16.589.923.362)	(926.514.476)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác	27	20.923.539.616	(924.346.284)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.795.336.292	130.407.411.465
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(1.088.920.974)	(15.717.087.784)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.706.415.318	114.690.323.681

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.795.336.292	130.407.411.465
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		1.655.589.592	1.360.008.090
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		2.481.485.866	(1.089.612.727)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	25	377.182.480	494.769.333
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(38.794.370.939)	(87.313.345.984)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	25	21.886.049.292	18.860.395.926
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(8.598.727.417)	62.719.626.103
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		22.562.123.269	(130.414.985.373)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.591.123.247)	60.562.753.748
11	Giảm các khoản phải trả		(59.801.948.552)	(148.027.555.579)
12	Giảm chi phí trả trước		10.526.447.406	8.923.383.793
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	40.000.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.550.513.494)	(16.400.316.299)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(19.902.274.096)	(6.192.058.221)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(62.356.016.131)	(128.829.151.828)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(671.347.000)	(5.195.704.178)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		258.363.636	5.272.727.273
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(298.993.151.154)	(778.574.432.456)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		440.134.032.217	593.535.271.981
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(55.239.177.534)	(158.860.500.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.774.260.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		6.622.841.347	74.735.604.872
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		137.885.821.512	(269.087.032.508)

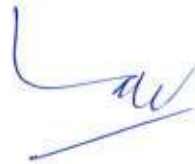
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22.1	-	36.400.000.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	22.1	(1.000.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		182.293.157.873	1.082.563.534.854
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(86.690.265.307)	(775.458.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		94.602.892.566	343.505.534.854
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		170.132.697.947	(54.410.649.482)
60	Tiền đầu kỳ		27.737.261.484	69.652.802.932
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		17.520	30.667
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	197.869.976.951	15.242.184.117



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 30 Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 177 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 184).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 14.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 để ngày 14 tháng 8 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ 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).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp 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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 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 giữa niên độ.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	83.654.488	98.885.409
Tiền gửi ngân hàng	17.486.322.463	27.638.376.075
Các khoản tương đương tiền (*)	180.300.000.000	-
TỔNG CỘNG	197.869.976.951	27.737.261.484

(*) Đây là khoản đầu tư ngắn hạn vào trái phiếu của Công ty TNHH Saigon Glory và Công ty Cổ phần Azura, có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngân hàng (TM số 5.1)	95.488.410.294	138.617.539.043
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	258.849.150.000	258.949.150.000
TỔNG CỘNG	354.337.560.294	397.566.689.043

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Bên phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Thời gian mua lại CPUĐHL
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	6.909.980	69.099.800.000	Không trễ hơn tháng 8 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")	6.199.980	61.999.800.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	4.605.684	46.056.840.000	Không trễ hơn tháng 4 năm 2023
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	4.585.797	45.857.970.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	3.583.474	35.834.740.000	
TỔNG CỘNG		258.849.150.000	

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 sở hữu CPUĐHL không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của Các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL 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 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 sở hữu CPUĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPUĐHL được phát hành bởi Các công ty phát hành như sau: (tiếp theo)

- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông sở hữu CPUĐHL 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 khoản thanh toán cổ tức nào khi Các công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của Các công ty phát hành, các cổ đông CPUĐHL cũng sẽ được quyền nhận và Các công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể Các công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của Các công ty phát hành cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL 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 thứ tự 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 sở hữu CPUĐHL 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ khách hàng	26.647.208.868	116.976.048.338
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	15.252.426.542	15.821.600.950
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia</i>	10.157.173.347	-
<i>Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ấn ("Thiên Ấn")</i>	736.159.971	80.137.900.566
<i>Khách hàng khác</i>	501.449.008	21.016.546.822
Phải thu từ bên liên quan (TM số 30)	8.090.060.150	-
TỔNG CỘNG	34.737.269.018	116.976.048.338

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng		
<i>Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")</i>	21.232.640.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tân Việt Phát</i>	11.283.911.170	11.283.911.170
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình</i>	-	5.000.000.000
<i>Người bán khác</i>	157.162.250	137.343.464
TỔNG CỘNG	32.673.713.420	16.421.254.634

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	362.757.280.563	520.669.032.877
Cho vay bên liên quan (TM số 30)	115.474.116.563	411.444.500.000
Cho vay bên khác	247.283.164.000	109.224.532.877
Dài hạn	174.250.000.000	174.250.000.000
Cho vay bên liên quan (TM số 30)	174.250.000.000	174.250.000.000
TỔNG CỘNG	537.007.280.563	694.919.032.877

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% - 11%/năm, được trình bày như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Thời hạn trả gốc
	VND	
Ngắn hạn	362.757.280.563	
Cho vay bên liên quan	115.474.116.563	
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Vãn ("Kiến Vãn")	97.540.000.000	Từ ngày 29 tháng 8 năm 2020 đến ngày 13 tháng 3 năm 2021
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	11.153.000.000	Ngày 14 tháng 3 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")	4.164.753.151	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2021 đến ngày 13 tháng 5 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	2.563.363.412	Ngày 13 tháng 5 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng ("Thịnh Vượng")	53.000.000	Ngày 7 tháng 2 năm 2021
Cho vay bên khác	247.283.164.000	
Công ty TNHH Quản Lý và Đầu Tư Hoàng Long	140.422.994.000	Từ ngày 14 tháng 5 năm 2021 đến ngày 28 tháng 5 năm 2021
Thiên Ân	74.010.170.000	Từ ngày 14 tháng 5 năm 2021 đến ngày 22 tháng 5 năm 2021
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	32.850.000.000	Từ ngày 3 tháng 6 năm 2021 đến ngày 23 tháng 6 năm 2021
Dài hạn - bên liên quan	174.250.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	174.250.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2022
TỔNG CỘNG	537.007.280.563	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	293.304.285.195	251.278.945.623
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	220.000.000.000	226.975.342.466
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát</i>	130.000.000.000	130.000.000.000
<i>Các công ty khác</i>	90.000.000.000	96.975.342.466
Phải thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	37.000.000.000	-
Phải thu tiền lãi	17.537.445.740	11.594.008.593
Các khoản phải thu khác	18.766.839.455	12.709.594.564
Dài hạn	64.235.018.705	25.323.751.181
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	35.898.173.622	2.113.684.720
Phải thu tiền lãi	28.336.845.083	23.210.066.461
TỔNG CỘNG	357.539.303.900	276.602.696.804
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.300.000.000)	(1.610.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	355.239.303.900	274.992.696.804
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan - ngắn hạn (TM số 30)</i>	196.292.865.947	145.291.019.371
<i>Phải thu bên liên quan - dài hạn (TM số 30)</i>	28.336.845.083	23.210.066.461
<i>Phải thu bên khác</i>	130.609.592.870	106.491.610.972

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí dịch vụ dở dang	12.017.729.242	9.932.027.973
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	1.813.061.597	1.813.061.597
<i>Dự án An Gia Riverside</i>	1.813.061.597	1.813.061.597
Hàng hóa	-	494.578.022
TỔNG CỘNG	13.830.790.839	12.239.667.592

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	6.909.665.921	13.834.617.125
Chi phí thuê bảng quảng cáo	2.939.763.640	10.444.485.456
Chi phí khác	3.969.902.281	3.390.131.669
Dài hạn	8.145.160.742	11.746.656.944
Chi phí thuê văn phòng	4.800.170.791	7.588.843.335
Chi phí phát triển thương hiệu	1.442.631.845	1.970.230.577
Công cụ, dụng cụ	592.500.709	516.219.330
Chi phí khác	1.309.857.397	1.671.363.702
TỔNG CỘNG	15.054.826.663	25.581.274.069

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
				VND
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	16.196.890.909	907.079.500	160.000.000	17.263.970.409
Thanh lý trong kỳ	(1.040.372.727)	-	-	(1.040.372.727)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	15.156.518.182	907.079.500	160.000.000	16.223.597.682
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	743.724.500	-	743.724.500
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(5.700.042.114)	(812.448.706)	(26.666.670)	(6.539.157.490)
Khấu hao trong kỳ	(996.923.833)	(18.230.520)	(16.000.002)	(1.031.154.355)
Thanh lý trong kỳ	661.582.914	-	-	661.582.914
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(6.035.383.033)	(830.679.226)	(42.666.672)	(6.908.728.931)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	10.496.848.795	94.630.794	133.333.330	10.724.812.919
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	9.121.135.149	76.400.274	117.333.328	9.314.868.751
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 20.2)	5.469.158.323	-	-	5.469.158.323

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	34.294.708.948	21.156.251.377	55.450.960.325
Chuyển mục đích sử dụng	9.369.318.258	(9.369.318.258)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>43.664.027.206</u>	<u>11.786.933.119</u>	<u>55.450.960.325</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(1.330.638.778)	-	(1.330.638.778)
Khấu hao trong kỳ	(574.435.239)	-	(574.435.239)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(1.905.074.017)</u>	<u>-</u>	<u>(1.905.074.017)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>32.964.070.170</u>	<u>21.156.251.377</u>	<u>54.120.321.547</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>41.758.953.189</u>	<u>11.786.933.119</u>	<u>53.545.886.308</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	691.532.315	499.066.257
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	574.435.239	413.790.151

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào các công ty con (<i>TM số 14.1</i>)	23.167.550.000	22.244.350.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (<i>TM số 14.2</i>)	2.250.650.000	3.150.850.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>TM số 14.3</i>)	308.277.500.000	247.638.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (<i>TM số 5.2</i>)	258.849.150.000	258.949.150.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(3.362.250.413)	-
TỔNG CỘNG	<u>589.182.599.587</u>	<u>531.982.850.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
		% sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	% sở hữu (%)	% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	18.920.000	-	100	-
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,8	1.497.000	99,80	99,80	1.497.000
Hoàng Ân		50,01	1.000.200	-	-	-
Công ty TNHH Quản Lý và Đầu Tư Sơn Lâm ("Sơn Lâm")		100	999.000	-	-	-
AGI & HSR (*)		50,09	751.350	50,09	50,09	751.350
Địa chỉ Việt	Kinh doanh và cho thuê văn phòng	-	-	99,98	99,98	19.996.000
TỔNG CỘNG			23.167.550			22.244.350

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, 52.635 và 22.500 cổ phần của AGI & HSR thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 11 (TM số 20.1) và khoản vay dài hạn với Hoosiers - VN1 Limited ("Hoosiers") (TM số 30).

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
		% sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	% sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Gia Khánh	Tư vấn quản lý và đầu tư	45,01	900.200	45,01	900.200
AGI & HVC		30,01	450.150	30,01	450.150
AGI & DDC		30,01	450.150	30,01	450.150
AGI & GLC		30,01	450.150	30,01	450.150
Hoàng Ân		-	-	45,01	900.200
TỔNG CỘNG			2.250.650		3.150.850

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			% biểu quyết	Giá gốc đầu tư	% biểu quyết	Giá gốc đầu tư
			(%)	(VND'000)	(%)	(VND'000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường	} Tư vấn quản lý và đầu tư	} Đang hoạt động	19,5	390.000	19,5	390.000
AGI & ACT			-	178.000.000	-	118.000.000
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam			-	129.248.500	-	129.248.500
			15	639.000	-	-
TỔNG CỘNG				308.277.500		247.638.500

(*) Khoản đầu tư vào AGI & ACT và An Tường được thực hiện bằng hình thức CPUĐHL. Các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL này tương đương các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL được trình bày tại TM số 5.2, ngoại trừ các bên không xác định trước thời gian bên phát hành phải mua lại CPUĐHL.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả nhà cung cấp	96.311.104.170	89.771.669.512
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	86.000.000.000	86.000.000.000
Nhà cung cấp khác	10.311.104.170	3.771.669.512
Phải trả bên liên quan (TM số 30)	639.216.751	4.281.103.804
TỔNG CỘNG	96.950.320.921	94.052.773.316

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Covestcons - mua căn hộ dự án	130.000.000.000	130.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

			VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.368.626.946	1.088.920.974	(19.902.274.096)	6.555.273.824
Thuế giá trị gia tăng	103.720.863	4.214.923.310	(230.000.000)	4.088.644.173
Thuế thu nhập cá nhân	1.299.987.020	5.657.465.857	(6.957.452.877)	-
Các thuế khác	986.944.751	814.119.543	(989.944.750)	811.119.544
TỔNG CỘNG	<u>27.759.279.580</u>	<u>11.775.429.684</u>	<u>(28.079.671.723)</u>	<u>11.455.037.541</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	24.557.007.430	29.260.746.522
Chi phí lãi vay	6.386.328.768	23.277.962.266
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí thưởng cho nhân viên	2.423.864.454	11.892.246.972
Chi phí môi giới và tư vấn	2.179.183.315	2.876.565.986
Chi phí phát hành trái phiếu	1.170.000.000	-
Các khoản phải trả khác	11.126.935.742	11.889.828.428
TỔNG CỘNG	<u>50.683.319.709</u>	<u>82.037.350.174</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	45.761.378.256	56.041.260.142
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 30)</i>	4.921.941.453	25.996.090.032

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Lãi vay phải trả	33.615.426.870	-
Nhận ký quỹ ký cược	12.000.000.000	-
Mượn tiền	-	60.000.000.000
Các khoản phải trả khác	49.631.297	1.031.339.881
TỔNG CỘNG	<u>45.665.058.167</u>	<u>61.031.339.881</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 30)</i>	45.543.643.856	60.000.000.000
<i>Phải trả bên khác</i>	121.414.311	1.031.339.881

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	267.587.147.761	271.504.355.183
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 30)	229.523.483.368	261.940.603.435
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 20.1)	37.103.864.385	8.364.551.748
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 20.2)	959.800.008	1.199.200.000
Dài hạn	208.672.592.414	110.263.550.000
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 30)	107.221.400.000	106.844.200.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 20.2)	2.939.449.988	3.419.350.000
Phát hành trái phiếu (TM số 20.3)	98.511.742.426	-
TỔNG CỘNG	<u>476.259.740.175</u>	<u>381.767.905.183</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Ngày 1 tháng 1	381.767.905.183	362.519.157.397
Vay trong kỳ	106.893.157.873	1.082.563.534.854
Phát hành trái phiếu	98.214.090.910	-
Trả nợ gốc vay	(111.290.265.307)	(775.458.000.000)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	377.200.000	494.800.000
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	297.651.516	-
Ngày 30 tháng 6	<u>476.259.740.175</u>	<u>670.119.492.251</u>

20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng của Công ty 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 2020	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	30.789.909.267	Từ ngày 28 tháng 11 năm 2020 đến ngày 30 tháng 3 năm 2021	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11	6.313.955.118	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Các quyền tài sản phát sinh từ 52.635 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty (TM số 14.1)
TỔNG CỘNG	<u>37.103.864.385</u>		

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	<u>3.899.249.996</u>	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2020 đến ngày 19 tháng 12 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 12)
Trong đó:				
Đến hạn trả	959.800.008			
Dài hạn	2.939.449.988			

20.3 Phát hành trái phiếu

Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng giá trị là 100 tỷ VND (mệnh giá cho mỗi trái phiếu là 1 tỷ VND). Chi tiết khoản phát hành trái phiếu như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Lãi suất	Tài sản đảm bảo

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM

Ngày 3 tháng 3 năm 2020	Hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày phát hành	98.511.742.426	Thỏa thuận	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
-------------------------	--	----------------	------------	--

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
					VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	450.000.000.000	71.420.018.200	-	254.982.673.164	776.402.691.364
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu cho nhân viên ("ESOP")	18.200.000.000	18.200.000.000	-	-	36.400.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	231.800.000.000	-	-	(231.800.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	114.690.323.681	114.690.323.681
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	700.000.000.000	89.620.018.200	-	137.872.996.845	927.493.015.045
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	750.000.000.000	179.620.018.200	-	188.075.424.678	1.117.695.442.878
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.706.415.318	2.706.415.318
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	750.000.000.000	179.620.018.200	(1.000.000.000)	190.781.839.996	1.119.401.858.196

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang Creed Investment VN-1 Limited ("Creed")	27.000.000	270.000.000	36,00	27.000.000	270.000.000	36,00
Cổ đông khác	9.082.999	90.829.990	12,11	9.082.999	90.829.990	12,11
Cổ phiếu quỹ	38.842.251	388.170.010	51,79	38.917.001	389.170.010	51,89
	74.750	1.000.000	0,10	-	-	-
TỔNG CỘNG	75.000.000	750.000.000	100	75.000.000	750.000.000	100

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

22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Ngày 1 tháng 1	750.000.000.000	450.000.000.000
Phát hành cổ phần ESOP	-	18.200.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	231.800.000.000
Ngày 30 tháng 6	<u>750.000.000.000</u>	<u>700.000.000.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	-	-

22.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	75.000.000	75.000.000
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	75.000.000	75.000.000
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	(74.750)	-
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	74.925.250	75.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	27.692.920.421	81.399.275.405
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	34.381.333.981	39.086.645.906
Doanh thu từ bán căn hộ	-	79.299.478.258
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	2.931.445.344	1.531.630.342
DOANH THU THUẦN	65.005.699.746	201.317.029.911
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>57.876.822.683</i>	<i>107.200.461.340</i>
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	<i>7.128.877.063</i>	<i>94.116.568.571</i>

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.693.057.116	33.795.433.439
Cổ tức	-	54.078.874.461
Khác	8.119.376	483.630.334
TỔNG CỘNG	17.701.176.492	88.357.938.234

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	22.841.279.350	11.071.768.200
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	8.893.425.062	18.630.744.512
Giá vốn bán căn hộ	-	59.925.674.437
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	1.441.867.714	1.334.405.573
TỔNG CỘNG	33.176.572.126	90.962.592.722

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	21.886.049.292	18.860.395.926
Dự phòng các khoản đầu tư	3.362.250.413	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	377.182.480	494.769.333
Chi phí khác	496	911.543.598
TỔNG CỘNG	<u>25.625.482.681</u>	<u>20.266.708.857</u>

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.977.784.673	23.875.491.823
Chi phí nhân viên	16.016.736.069	18.352.571.304
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.052.321.007	929.134.604
Dự phòng	690.000.000	-
Công cụ, dụng cụ	515.791.123	348.970.529
Chi phí khác	1.484.956.840	2.085.758.542
TỔNG CỘNG	<u>40.737.589.712</u>	<u>45.591.926.802</u>

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thu nhập khác	37.513.462.978	2.168.192
Phạt vi phạm hợp đồng (TM số 30)	37.000.000.000	-
Thu nhập khác	513.462.978	2.168.192
Chi phí khác	(16.589.923.362)	(926.514.476)
Chi phí phạt	(15.808.314.000)	(8.887.611)
Lỗi thanh lý tài sản cố định	(120.426.187)	(560.961.916)
Chi phí khác	(661.183.175)	(356.664.949)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	<u>20.923.539.616</u>	<u>(924.346.284)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí nhân viên	38.858.015.419	29.424.339.504
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.156.355.625	43.957.539.829
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.655.589.592	1.360.008.090
Giá vốn bán căn hộ	-	59.925.674.437
Khác	3.539.636.245	3.408.939.679
TỔNG CỘNG	<u>74.209.596.881</u>	<u>138.076.501.539</u>

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>1.088.920.974</u>	<u>15.717.087.784</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>3.795.336.292</u>	<u>130.407.411.465</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	759.067.258	26.081.482.293
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	329.853.716	451.380.383
Cổ tức không chịu thuế	-	(10.815.774.892)
Chi phí thuế TNDN	<u>1.088.920.974</u>	<u>15.717.087.784</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty 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 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc ("Tấn Lộc")	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	240.000.000.000	-
		Hoàn nhập lãi cho vay	681.863.015	-
An Tường	Bên liên quan	Mua CPUĐHL	60.000.000.000	-
		Trả tiền mượn	60.000.000.000	-
		Chi hộ	6.429.591.877	-
		Cho vay	4.164.753.151	-
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Công ty con	Trả gốc vay	19.700.000.000	34.500.000.000
		Vay	15.382.879.933	265.951.884.854
		Lãi đi vay	10.828.601.590	6.866.838.531
		Doanh thu môi giới và tư vấn	7.128.877.063	32.478.188.432
		Thu hộ	4.950.000.000	138.021.884.854
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Công ty con	Trả gốc vay	38.700.000.000	-
		Vay	10.600.000.000	-
		Chi phí lãi vay	2.894.109.589	-
		Thu nhập khác	473.577.987	-
Địa chỉ Việt (đến tháng 6 năm 2020)	Công ty con trước đây	Thu gốc cho vay	37.990.000.000	-
		Tạm ứng tiền thuê văn phòng	21.232.640.000	-
		Cho vay	14.590.000.000	-
		Hoàn nhập lãi cho vay	223.356.824	-
Kiến Văn	Bên liên quan	Tiền phạt vi phạm hợp đồng	37.000.000.000	-
		Lãi cho vay	8.760.303.561	3.077.890.412
		Cho vay	-	61.520.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
CRE & AGI	Công ty con	Thu gốc cho vay	20.300.000.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần	18.920.000.000	-
		Hoàn nhập lãi cho vay	1.243.568.219	-
		Vay	-	120.000.000.000
		Trả gốc vay	-	120.000.000.000
		Nhận cổ tức	-	54.078.874.461
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Bên liên quan	Vay	14.000.000.000	73.000.000.000
		Trả gốc vay	14.000.000.000	73.000.000.000
		Thu gốc cho vay	2.860.000.000	-
		Lãi cho vay	164.651.176	5.871.761.918
		Lãi đi vay	21.095.890	792.328.767
		Thu gốc cho vay	-	148.029.450.000
		Góp vốn	-	127.749.550.000
		Cho vay	-	2.860.000.000
Gia Khánh	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	22.800.000.000	-
		Cho vay	6.600.000.000	-
		Lãi cho vay	637.643.835	-
Phú Thuận	Công ty con	Nhận ký quỹ	12.000.000.000	-
		Vay	-	216.095.000.000
		Trả gốc vay	-	207.895.000.000
		Cho vay	-	17.900.000.000
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	5.156.441.021	4.804.075.539
Hoosiers	Cổ đồng	Lãi đi vay	2.663.213.445	5.633.452.934
		Trả gốc vay	-	186.056.000.000
		Chia cổ tức	-	8.911.570.000
Lê Gia	Bên liên quan	Cho vay	2.563.363.412	-
Creed	Cổ đồng	Phí dịch vụ	1.046.778.655	-
		Chia cổ tức	-	44.557.880.000
Sơn Lâm	Công ty con	Góp vốn	999.000.000	-
AGI & ACT	Bên liên quan	Lãi cho vay	328.162.847	-
		Cho vay	180.000.000	10.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
Phú Thịnh	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	7.569.124.364	-
Phước Lộc	Công ty con	Bán hàng hóa	520.935.786	-
			8.090.060.150	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho vay	97.540.000.000	97.540.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	11.153.000.000	10.973.000.000
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	4.164.753.151	-
Lê Gia	Bên liên quan	Cho vay	2.563.363.412	-
Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	53.000.000	171.500.000
Tấn Lộc	Bên liên quan	Cho vay	-	240.000.000.000
Địa chỉ Việt	Công ty con trước đây	Cho vay	-	23.400.000.000
CRE & AGI	Công ty con	Cho vay	-	20.300.000.000
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	-	16.200.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	-	2.860.000.000
			115.474.116.563	411.444.500.000
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng Lãi cho vay	130.000.000.000 780.155.669	130.000.000.000 451.992.822
Kiến Văn	Bên liên quan	Phải thu vi phạm hợp đồng Lãi cho vay Cho mượn	37.000.000.000 13.196.154.520 -	- 4.435.850.959 10.000.000
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ Lãi cho vay	12.694.711.877 69.389.573	7.065.120.000 17.753.425
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	2.552.454.308	3.310.302.165
			196.292.865.947	145.291.019.371
Phải thu về cho vay dài hạn				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu dài hạn khác				
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	28.336.845.083	23.180.404.062
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng ("Nam Hưng")	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	-	29.662.399
			28.336.845.083	23.210.066.461
Phải trả người bán ngắn hạn				
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	639.216.751	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Dịch vụ môi giới	-	4.281.103.804
			639.216.751	4.281.103.804
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay	2.769.890.412	507.260.273
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	2.152.051.041	2.824.910.779
Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	-	22.613.864.184
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi vay	-	50.054.796
			4.921.941.453	25.996.090.032
Phải trả ngắn hạn khác				
Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	33.442.465.774	-
Phú Thuận	Công ty con	Nhận đặt cọc	12.000.000.000	-
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi vay	94.931.509	-
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay	6.246.573	-
An Tường	Bên liên quan	Mượn tiền	-	60.000.000.000
			45.543.643.856	60.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vay ngắn hạn				
Phú Thịnh	Công ty con	Vay tín chấp	182.423.483.368	186.740.603.435
Phước Lộc	Công ty con	Vay tín chấp	45.600.000.000	73.700.000.000
Gia Khánh	Công ty liên kết	Vay tín chấp	1.500.000.000	1.500.000.000
			229.523.483.368	261.940.603.435

Chi tiết như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Lãi suất
	VND			
Phú Thịnh	182.423.483.368	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến ngày 31 tháng 5 năm 2021	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động	Thỏa thuận
Phước Lộc	45.600.000.000	Từ ngày 3 tháng 12 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020		
Gia Khánh	1.500.000.000	Ngày 12 tháng 6 năm 2021		
TỔNG CỘNG	229.523.483.368			

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đồng	Vay	107.221.400.000	106.844.200.000

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ		
Hoosiers	107.221.400.000	4.600.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty (TM số 14.1)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thù lao Hội đồng Quản trị	666.666.666	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.776.420.000	3.453.912.806
TỔNG CỘNG	2.443.086.666	3.453.912.806

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

Công ty hiện đang cho thuê căn hộ cho thuê theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	2.012.379.565	2.048.589.490
Trên 1 - 5 năm	4.344.620.239	6.018.312.536
Trên 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	6.356.999.804	8.066.902.026

Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có khoản cam kết trị giá 1.499.700.000 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.498.700.000 VND) liên quan tới việc góp vốn vào các công ty con.

32. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 14 tháng 8 năm 2020