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 2021

Building a better working world

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 2021

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo 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 - 44

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 ngày 24 tháng 2 năm 2021.

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

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

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

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 độc lập
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN ĐIỀU HÀNH

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

Ông Nguyễn Trung Tín	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 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 ĐIỀU HÀNH VÀ PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

Ban Điều hành 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 Điều hành cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng 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 Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng 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 Điều hành cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 2021, 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 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 8 năm 2021.

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:

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

Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

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

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

Số tham chiếu: 61314331/22705178

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 27 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 Điều hành

Ban Điều hành 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 Điều hành 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty 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

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.322.203.857.180**	**1.278.104.008.385**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***58.768.479.855***	***8.061.230.888***
111	1. Tiền		33.768.479.855	8.061.230.888
112	2. Các khoản tương đương tiền		25.000.000.000	-
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***80.763.813.108***	***97.270.406.552***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	80.763.813.108	97.270.406.552
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.158.151.038.723***	***1.142.259.680.707***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	42.931.547.742	45.645.172.884
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	2.526.228.636	6.824.797.680
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	743.645.254.131	710.183.201.300
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	380.348.008.214	385.906.508.843
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(11.300.000.000)	(6.300.000.000)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***18.920.034.599***	***19.255.507.021***
141	1. Hàng tồn kho		18.920.034.599	19.255.507.021
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***5.600.490.895***	***11.257.183.217***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	5.600.490.895	11.257.183.217
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.267.712.319.166**	**1.422.351.558.158**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***717.209.427.372***	***856.990.423.622***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	-	174.250.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	717.209.427.372	682.740.423.622
220	***II. Tài sản cố định***		***35.776.758.426***	***37.037.420.274***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	34.271.832.551	35.816.401.699
222	Nguyên giá		43.470.622.682	42.272.497.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.198.790.131)	(6.456.095.983)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.504.925.875	1.221.018.575
228	Nguyên giá		2.872.051.000	2.327.940.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.367.125.125)	(1.106.921.425)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***42.095.318.834***	***52.999.982.974***
231	1. Nguyên giá		55.450.960.325	55.450.960.325
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(13.355.641.491)	(2.450.977.351)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***4.017.576.428***	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		4.017.576.428	-
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***456.134.338.344***	***456.558.115.570***
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	203.168.350.000	23.168.750.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	1.750.450.000	1.350.450.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	639.000.000	179.029.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(8.172.611.656)	(5.739.234.430)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	258.749.150.000	258.749.150.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***12.478.899.762***	***18.765.615.718***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	12.478.899.762	18.765.615.718
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.589.916.176.346**	**2.700.455.566.543**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.443.896.770.137**	**1.556.996.125.538**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***478.788.505.590***	***382.607.148.725***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	62.936.633.020	59.593.028.035
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	5.322.337.343	9.160.984.395
314	3. Phải trả người lao động		-	680.000.000
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	77.252.721.663	80.244.480.707
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	18	46.113.647.405	47.842.391.937
320	6. Vay ngắn hạn	19	267.163.166.159	185.086.263.651
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.14	20.000.000.000	-
330	***II. Nợ dài hạn***		***965.108.264.547***	***1.174.388.976.813***
337	1. Phải trả dài hạn khác		628.037.583	579.020.321
338	2. Vay dài hạn	19	959.916.064.054	1.167.997.812.044
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	4.564.162.910	5.812.144.448
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.146.019.406.209**	**1.143.459.441.005**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***21.1***	***1.146.019.406.209***	***1.143.459.441.005***
411	1. Vốn cổ phần		827.505.770.000	824.925.170.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*827.505.770.000*	*824.925.170.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.314.188.200	179.620.018.200
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(1.300.000.000)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		139.199.448.009	140.214.252.805
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước*		*120.214.252.805*	*113.150.254.678*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ*		*18.985.195.204*	*27.063.998.127*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.589.916.176.346**	**2.700.455.566.543**

Phạm Thị Trà My	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

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 2021

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22.1**	**80.179.016.372**	**65.005.699.746**
10	**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22.1**	**80.179.016.372**	**65.005.699.746**
11	**3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**23, 27**	**(56.647.785.862)**	**(33.176.572.126)**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**23.531.230.510**	**31.829.127.620**
21	**5. Doanh thu hoạt động tài chính**	**22.2**	**119.864.182.344**	**17.701.176.492**
22	**6. Chi phí tài chính**	**24**	**(74.132.055.947)**	**(25.625.482.681)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(67.747.495.282)*	*(21.588.397.776)*
25	**7. Chi phí bán hàng**	**27**	**(260.806.766)**	**(295.435.043)**
26	**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**25, 27**	**(49.714.933.942)**	**(40.737.589.712)**
30	**9. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh**		**19.287.616.199**	**(17.128.203.324)**
31	**10. Thu nhập khác**	**26**	**5.750.014**	**37.513.462.978**
32	**11. Chi phí khác**	**26**	**(308.171.009)**	**(16.589.923.362)**
40	**12. (Lỗ) lợi nhuận khác**	**26**	**(302.420.995)**	**20.923.539.616**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**18.985.195.204**	**3.795.336.292**
51	**14. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**28.1**	**-**	**(1.088.920.974)**
60	**15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN**		**18.985.195.204**	**2.706.415.318**

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

Phạm Thị Trà My	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**18.985.195.204**	**3.795.336.292**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn		13.907.561.988	1.655.589.592
03	Các khoản dự phòng		6.185.395.688	2.481.485.866
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(400.161.954)	377.182.480
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(119.464.020.277)	(38.794.370.939)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	24	68.436.803.722	21.886.049.292
08	**Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(12.349.225.629)**	**(8.598.727.417)**
09	Giảm các khoản phải thu		97.515.047.949	22.562.123.269
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		335.472.422	(1.591.123.247)
11	Giảm các khoản phải trả		(2.864.263.398)	(59.801.948.552)
12	Giảm chi phí trả trước		11.943.408.278	10.526.447.406
14	Tiền lãi vay đã trả		(64.188.756.712)	(5.550.513.494)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(6.900.360.053)	(19.902.274.096)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**23.491.322.857**	**(62.356.016.131)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(5.400.455.928)	(671.347.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	258.363.636
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(240.708.577.160)	(298.993.151.154)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		398.003.117.773	440.134.032.217
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(33.920.257.534)	(55.239.177.534)
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		31.961.320.927	6.622.841.347
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**149.935.148.078**	**137.885.821.512**

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 2021

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	3.574.770.000	-
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu quỹ	21.1	-	(1.000.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay		54.824.070.688	182.293.157.873
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(181.118.024.610)	(86.690.265.307)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(122.719.183.922)**	**94.602.892.566**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**50.707.287.013**	**170.132.697.947**
60	**Tiền đầu kỳ**		**8.061.230.888**	**27.737.261.484**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(38.046)	17.520
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**58.768.479.855**	**197.869.976.951**

Phạm Thị Trà My	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

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 14 ngày 24 tháng 2 năm 2021.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 200 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 197).

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 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đề ngày 27 tháng 8 năm 2021.

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng 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 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

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 cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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.

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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 phát sinh trong kỳ.

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.

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.

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê căn hộ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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.

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

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 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 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 tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 nói trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Tiền mặt	69.991.352	134.238.604
Tiền gửi ngân hàng	33.698.488.503	7.926.992.284
Các khoản tương đương tiền *(*)*	25.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**58.768.479.855**	**8.061.230.888**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản đầu tư trái phiếu ngắn hạn kỳ hạn gốc một (1) tháng và hưởng lãi suất dao động 6,7% một năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngân hàng *(TM số 5.1)*	80.763.813.108	97.270.406.552
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPƯĐHL") *(TM số 5.2)*	258.749.150.000	258.749.150.000
TỔNG CỘNG	**339.512.963.108**	**356.019.556.552**

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.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Các công ty phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021*		
	Số lượng cổ phần	*Giá trị VND*	*Thời gian mua lại CPƯĐHL*
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	6.899.980	68.999.800.000	Không trễ hơn tháng 8 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")	6.199.980	61.999.800.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	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		**258.749.150.000**	

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

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

Các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPƯĐHL như sau:

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Phải thu từ khách hàng	42.931.547.742	44.842.795.544
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	*16.890.000.000*	*5.830.000.000*
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	*15.151.517.969*	*15.151.518.480*
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	*10.337.353.213*	*22.012.048.279*
Khách hàng khác	*552.676.560*	*1.849.228.785*
Phải thu từ bên liên quan *(TM số 29)*	-	802.377.340
TỔNG CỘNG	**42.931.547.742**	**45.645.172.884**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Công ty TNHH Hệ thống Thông tin FPT - Chi nhánh tại Tp. Hồ Chí Minh	2.359.988.636	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	-	4.920.202.000
Người bán khác	166.240.000	1.904.595.680
TỔNG CỘNG	**2.526.228.636**	**6.824.797.680**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Ngắn hạn	**743.645.254.131**	**710.183.201.300**
Cho vay bên liên quan *(TM số 29)*	256.210.000.000	354.294.000.000
Cho vay bên khác	487.435.254.131	355.889.201.300
Dài hạn	**-**	**174.250.000.000**
Cho vay bên liên quan *(TM số 29)*	-	174.250.000.000
TỔNG CỘNG	**743.645.254.131**	**884.433.201.300**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

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

Đối tượng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Thời hạn trả gốc*
	VND	
Cho vay ngắn hạn bên liên quan	256.210.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	*174.250.000.000*	*Ngày 16 tháng 6 năm 2022*
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	*57.440.000.000*	*Từ ngày 25 tháng 10 năm 2021 đến ngày 17 tháng 5 năm 2022*
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	*12.977.000.000*	*Ngày 14 tháng 3 năm 2022*
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam ("Đông Nam")	*10.517.000.000*	*Từ ngày 27 tháng 4 năm 2022 đến ngày 29 tháng 6 năm 2022*
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living")	*450.000.000*	*Ngày 11 tháng 11 năm 2021*
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	*391.000.000*	*Ngày 17 tháng 1 năm 2022*
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	*115.000.000*	*Ngày 14 tháng 4 năm 2022*
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Và Phát triển An Tường ("An Tường")	*70.000.000*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Cho vay ngắn hạn bên khác	487.435.254.131	
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	*210.987.000.000*	*Từ ngày 5 tháng 11 năm 2021 đến ngày 23 tháng 6 năm 2022*
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Hoàng Bách	*164.117.377.831*	*Từ ngày 23 tháng 12 năm 2021 đến ngày 27 tháng 4 năm 2022*
Thiên Ấn	*77.333.870.000*	*Từ ngày 5 tháng 5 năm 2022 đến ngày 22 tháng 5 năm 2022*
Địa Chỉ Việt	*25.802.640.000*	*Từ ngày 19 tháng 11 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	*8.952.000.000*	*Ngày 10 tháng 12 năm 2021*
Công ty TNHH Quản Lý Và Đầu tư Hoàng Long	*138.366.300*	*Ngày 14 tháng 5 năm 2022*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng	*104.000.000*	*Ngày 31 tháng 1 năm 2022*
TỔNG CỘNG	**743.645.254.131**	

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Ngắn hạn	**380.348.008.214**	**385.906.508.843**
Đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn trong:	142.016.438.356	186.591.780.822
AGI & ACT	*130.000.000.000*	*130.000.000.000*
Các công ty khác	*12.016.438.356*	*56.591.780.822*
Phải thu tiền lãi	91.647.803.420	60.118.107.820
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	84.000.000.000	84.000.000.000
Cổ tức được chia	50.090.000.000	-
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư	-	43.767.400.000
Các khoản phải thu khác	12.593.766.438	11.429.220.201
Dài hạn	**717.209.427.372**	**682.740.423.622**
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	678.886.000.000	650.000.000.000
HĐHTKD với các bên liên quan (TM số 29)	*520.000.000.000*	*520.000.000.000*
HĐHTKD với Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát triển Nam Phương ("Nam Phương") (i)	*158.886.000.000*	*130.000.000.000*
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	32.440.423.622	32.740.423.622
Phải thu tiền lãi	5.883.003.750	-
TỔNG CỘNG	**1.097.557.435.586**	**1.068.646.932.465**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.300.000.000)	(6.300.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.086.257.435.586**	**1.062.346.932.465**
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan - ngắn hạn (TM số 29)	*260.102.903.659*	*189.954.904.340*
Phải thu bên liên quan - dài hạn (TM số 29)	*520.000.000.000*	*520.000.000.000*
Phải thu bên khác	*306.154.531.927*	*352.392.028.125*

(i) Công ty và Nam Phương đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020.

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Chi phí dịch vụ dở dang	16.254.604.547	16.617.390.878
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	1.813.061.597	1.813.061.597
Dự án An Gia Riverside	*1.813.061.597*	*1.813.061.597*
Hàng hóa	852.368.455	825.054.546
TỔNG CỘNG	**18.920.034.599**	**19.255.507.021**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Ngắn hạn	**5.600.490.895**	**11.257.183.217**
Chi phí thuê bảng quảng cáo	925.356.577	5.429.666.665
Chi phí thi công nhà sự kiện	-	1.237.500.000
Khác	4.675.134.318	4.590.016.552
Dài hạn	**12.478.899.762**	**18.765.615.718**
Chi phí thuê văn phòng	4.800.170.791	7.680.273.266
Chi phí thuê bảng quảng cáo	4.698.278.666	6.894.000.000
Chi phí cải tạo văn phòng	1.372.400.840	1.745.776.910
Công cụ, dụng cụ	1.007.163.506	967.841.841
Chi phí phát triển thương hiệu	410.339.365	915.033.119
Khác	190.546.594	562.690.582
TỔNG CỘNG	**18.079.390.657**	**30.022.798.935**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định hữu hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	41.205.418.182	907.079.500	160.000.000	42.272.497.682
Mua mới	-	1.198.125.000	-	1.198.125.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	41.205.418.182	2.105.204.500	160.000.000	43.470.622.682
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	*743.724.500*	-	*743.724.500*
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(5.548.519.563)	(848.909.746)	(58.666.674)	(6.456.095.983)
Khấu hao trong kỳ	(2.575.338.630)	(151.355.516)	(16.000.002)	(2.742.694.148)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(8.123.858.193)	(1.000.265.262)	(74.666.676)	(9.198.790.131)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	35.656.898.619	58.169.754	101.333.326	35.816.401.699
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	33.081.559.989	1.104.939.238	85.333.324	34.271.832.551
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 19.3)	*32.975.082.507*	-	-	*32.975.082.507*

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 2020	43.664.027.206	11.786.933.119	55.450.960.325
Cho thuê dài hạn	5.734.705.699	(5.734.705.699)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	49.398.732.905	6.052.227.420	55.450.960.325
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.450.977.351)	-	(2.450.977.351)
Khấu hao trong kỳ	(10.904.664.140)	-	(10.904.664.140)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(13.355.641.491)	-	(13.355.641.491)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	41.213.049.855	11.786.933.119	52.999.982.974
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	36.043.091.414	6.052.227.420	42.095.318.834

Thuyết minh bổ sung:

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước, có giá trị là 10.538.918.794 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0 VND)

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	29.053.352.698	691.532.315
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(10.904.664.140)	(574.435.239)

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Đầu tư vào các công ty con *(TM số 14.1)*	203.168.350.000	23.168.750.000
Đầu tư vào các công ty liên kết *(TM số 14.2)*	1.750.450.000	1.350.450.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(TM số 14.3)*	639.000.000	179.029.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(TM số 5.2)*	258.749.150.000	258.749.150.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(8.172.611.656)	(5.739.234.430)
TỔNG CỘNG	**456.134.338.344**	**456.558.115.570**

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 2021*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*		
		% sở hữu	*% biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư*	*% sở hữu*	*% biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư*
		(%)		*(VND'000)*	*(%)*	*(%)*	*(VND'000)*
Công Ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại Và Phát Triển An Tường	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	99,98	179.999.600	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	18.920.000	100	100	18.920.000
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	99,80	1.497.000	99,80	99,80	1.497.000
Hoàng Ân		50,01	50,01	1.000.200	50,01	50,01	1.000.200
Gia Khánh		50,01	50,01	1.000.200	50,01	50,01	1.000.200
AGI & HSR *(*)*		50,09	50,09	751.350	50,09	50,09	751.350
TỔNG CỘNG				**203.168.350**			**23.168.750**

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 19.1)* và khoản vay dài hạn đến hạn trả với Hoosiers - VN1 Limited ("Hoosiers") *(TM số 29)*.

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 2021*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*	
		% sở hữu và biểu quyết	*Giá gốc đầu tư*	*% sở hữu và biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư*
		(%)	*(VND'000)*	*(%)*	*(VND'000)*
AGI & HVC	Tư vấn quản lý và đầu tư	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
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát		40,00	400.000	-	-
TỔNG CỘNG			**1.750.450**		**1.350.450**

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 2021*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*	
			% biểu quyết	*Giá gốc đầu tư*	*% biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư*
			(%)	*(VND'000)*	*(%)*	*(VND'000)*
Hoosiers Living	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	15	639.000	15	639.000
An Tường			-	-	19,5	390.000
			-	-	-	178.000.000
TỔNG CỘNG				**639.000**		**179.029.000**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Phải trả nhà cung cấp	62.936.633.020	59.584.748.940
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	*55.000.000.000*	*55.000.000.000*
Nhà cung cấp khác	*7.936.633.020*	*4.584.748.940*
Phải trả bên liên quan *(TM số 29)*	-	8.279.095
TỔNG CỘNG	**62.936.633.020**	**59.593.028.035**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Thuế giá trị gia tăng	399.100.151	5.057.534.721	(684.190.576)	4.772.444.296
Thuế thu nhập cá nhân	1.045.365.682	2.965.890.761	(3.592.971.218)	418.285.225
Các thuế khác	816.158.509	618.246.182	(1.302.796.869)	131.607.822
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.900.360.053	-	(6.900.360.053)	-
TỔNG CỘNG	**9.160.984.395**	**8.641.671.664**	**(12.480.318.716)**	**5.322.337.343**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Chi phí lãi vay	45.000.954.369	41.321.143.856
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	16.307.304.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí thưởng cho nhân viên	2.637.416.233	5.808.736.815
Chi phí môi giới và tư vấn	1.830.770.515	1.510.300.915
Các khoản phải trả khác	13.556.477.809	12.456.994.384
TỔNG CỘNG	**77.252.721.663**	**80.244.480.707**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*65.069.649.776*	*73.188.535.954*
Phải trả bên liên quan (TM số 29)	*12.183.071.887*	*7.055.944.753*

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Lãi vay phải trả	37.285.301.522	37.406.373.465
Nhận ký quỹ ký cược	6.695.000.000	10.390.000.000
Mượn tiền	2.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	133.345.883	46.018.472
TỔNG CỘNG	**46.113.647.405**	**47.842.391.937**
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 29)	*45.980.301.522*	*47.796.373.465*
Phải trả bên khác	*133.345.883*	*46.018.472*

19. VAY

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Ngắn hạn	**267.163.166.159**	**185.086.263.651**
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả *(TM số 29)*	106.296.800.000	74.523.483.368
Phát hành trái phiếu đến hạn trả *(TM số 19.3)*	99.404.696.974	-
Vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 19.1)*	56.122.950.271	80.224.061.364
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(TM số 19.2)*	5.338.718.914	5.338.718.919
Vay ngắn hạn đơn vị khác	-	25.000.000.000
Dài hạn	**959.916.064.054**	**1.167.997.812.044**
Phát hành trái phiếu *(TM số 19.3)*	679.421.008.653	778.136.397.187
Vay dài hạn bên liên quan *(TM số 29)*	170.000.000.000	276.697.000.000
Vay dài hạn ngân hàng *(TM số 19.2)*	110.495.055.401	113.164.414.857
TỔNG CỘNG	**1.227.079.230.213**	**1.353.084.075.695**

19. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Ngày 1 tháng 1	1.353.084.075.695	381.767.905.183
Vay trong kỳ	105.324.070.688	106.893.157.873
Phát hành trái phiếu	-	98.214.090.910
Trả nợ gốc vay	(231.618.024.610)	(111.290.265.307)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(400.200.000)	377.200.000
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	689.308.440	297.651.516
Ngày 30 tháng 6	**1.227.079.230.213**	**476.259.740.175**

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

19.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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 2021*	*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
	VND		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11	35.124.070.688	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2021 đến ngày 29 tháng 12 năm 2021	Các quyền tài sản phát sinh từ 52.635 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty (TM số 14.1); Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và phương tiện vận tải
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	20.998.879.583	Từ ngày 28 tháng 7 năm 2021 đến ngày 23 tháng 9 năm 2021	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**56.122.950.271**		

19. VAY (tiếp theo)

19.2 *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 2021*	*Thời hạn thanh toán*	*Mục đích*	*Tài sản đảm bảo*
	VND			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Góp vốn đầu tư vào HĐHTKD số 06/2020/HDHTKD/AG-LG	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	6.570.000.000	Từ ngày 9 tháng 7 năm 2021 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải *(TM số 12)*
Ngân hàng TNHH Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	6.324.324.327	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2021 đến ngày 18 tháng 8 năm 2023		
Ngân hàng United Overseas Bank (Việt Nam)	2.939.449.988	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2021 đến ngày 19 tháng 12 năm 2024		
	115.833.774.315			
Trong đó:				
Đến hạn trả	*5.338.718.914*			
Dài hạn	*110.495.055.401*			

19. VAY (tiếp theo)

19.3 *Phát hành trái phiếu*

Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng giá trị mệnh giá là 780 tỷ VND nhằm tài trợ vốn lưu động. 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 2021*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
			VND		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	Ngày 31 tháng 7 năm 2020	Ba mươi lăm (35) tháng kể từ ngày phát hành	599.884.675.327	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
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	99.404.696.974	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
	Ngày 6 tháng 8 năm 2020		79.536.333.326		
			778.825.705.627		
Trong đó:					
Đến hạn trả			*99.404.696.974*		
Dài hạn			*679.421.008.653*		

20. 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 Điều hành.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	140.214.252.805	1.143.459.441.005
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu cho nhân viên ("ESOP")	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	3.574.770.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	18.985.195.204	18.985.195.204
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	827.505.770.000	179.314.188.200	-	139.199.448.009	1.146.019.406.209

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*		
	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	31.079.046	310.790.460	37,56	31.079.046	310.790.460	37,67
Cổ đông khác	51.671.531	516.715.310	62,44	51.314.054	513.140.540	62,21
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	99.417	994.170	0,12
TỔNG CỘNG	**82.750.577**	**827.505.770**	**100**	**82.492.517**	**824.925.170**	**100**

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần (Cổ phiếu quỹ cũng được trình bày theo mệnh giá). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Ngày 1 tháng 1	824.925.170.000	750.000.000.000
Phát hành cổ phần ESOP *(*)*	2.580.600.000	-
Ngày 30 tháng 6	827.505.770.000	750.000.000.000

(*) Vào ngày 7 tháng 1 năm 2021, Công ty đã phát hành thêm 258.060 cổ phần phổ thông với giá 10.000 VND/cổ phần và tái phát hành 99.417 cổ phiếu quỹ trị giá 1.300.000.000 VND theo Chương trình ESOP của Công ty theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 17/2020/QĐ-AGI-PL ngày 24 tháng 6 năm 2020. Vào ngày 24 tháng 2 năm 2021, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần lên 827.505.770.000 VND.

21.4 *Cổ phiếu phổ thông*

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	82.750.577	82.492.517
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	*82.750.577*	*82.492.517*
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
Cổ phiếu phổ thông	-	*99.417*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*82.750.577*	*82.393.100*

22. DOANH THU

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Tổng doanh thu	**80.179.016.372**	**65.005.699.746**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê dài hạn (*)	*28.600.000.000*	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	*25.600.689.800*	*34.381.333.981*
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	*25.404.973.874*	*27.692.920.421*
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	*573.352.698*	*2.931.445.344*
Doanh thu thuần	**80.179.016.372**	**65.005.699.746**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*80.179.016.372*	*57.876.822.683*
Doanh thu đối với bên liên quan	-	*7.128.877.063*

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	28.600.000.000	-
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(10.358.760.806)	-
Lợi nhuận gộp	18.241.239.194	-

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.554.349.860	17.693.057.116
Cổ tức *(TM số 29)*	50.090.000.000	-
Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	36.819.670.417	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	400.162.067	-
Khác	-	8.119.376
TỔNG CỘNG	**119.864.182.344**	**17.701.176.492**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	28.302.491.765	8.893.425.062
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	17.440.629.957	22.841.279.350
Giá vốn cho thuê dài hạn	10.358.760.806	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	545.903.334	1.441.867.714
TỔNG CỘNG	**56.647.785.862**	**33.176.572.126**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	68.436.803.722	21.886.049.292
Dự phòng các khoản đầu tư	2.433.377.226	3.362.250.413
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	377.182.480
Chi phí khác	3.261.874.999	496
TỔNG CỘNG	**74.132.055.947**	**25.625.482.681**

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.026.772.162	20.977.784.673
Chi phí nhân viên	13.978.338.863	16.016.736.069
Dự phòng	5.000.000.000	690.000.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.697.025.928	1.052.321.007
Công cụ, dụng cụ	698.738.177	515.791.123
Chi phí khác	1.314.058.812	1.484.956.840
TỔNG CỘNG	**49.714.933.942**	**40.737.589.712**

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Thu nhập khác	**5.750.014**	**37.513.462.978**
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	-	37.000.000.000
Khác	5.750.014	513.462.978
Chi phí khác	**(308.171.009)**	**(16.589.923.362)**
Chi phí phạt	(308.170.497)	(15.808.314.000)
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	(120.426.187)
Khác	(512)	(661.183.175)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	**(302.420.995)**	**20.923.539.616**

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.590.070.693	30.156.355.625
Chi phí nhân viên	31.418.968.820	38.858.015.419
Chi phí khấu hao và hao mòn	13.907.561.988	1.655.589.592
Khác	6.706.925.069	3.539.636.245
TỔNG CỘNG	**106.623.526.570**	**74.209.596.881**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	1.088.920.974

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**18.985.195.204**	**3.795.336.292**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	3.797.039.041	759.067.258
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	691.375.036	421.853.716
Thu nhập từ cổ tức	(10.018.000.000)	-
Lỗ thuế trong kỳ	5.513.626.323	-
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	15.959.600	(92.000.000)
Chi phí thuế TNDN	**-**	**1.088.920.974**

28.2 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 tổng lợi nhuận kế toán trước thuế 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.

29. 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:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27				
Hưng Vượng	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	127.044.000.000	-
		Lãi cho vay	3.077.991.370	-
		Cho vay	554.000.000	-
Đăng Dương	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	116.280.000.000	-
		Lãi cho vay	2.819.391.783	-
Gia Linh	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	49.740.000.000	-
		Cho vay	9.060.000.000	-
		Lãi cho vay	3.119.184.245	164.651.176
		Vay	-	14.000.000.000
		Trả gốc vay	-	14.000.000.000
		Thu gốc cho vay	-	2.860.000.000
		Lãi đi vay	-	21.095.890
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Công ty con	Trả gốc vay	62.800.000.000	38.700.000.000
		Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	23.630.000.000	-
		Vay	19.500.000.000	10.600.000.000
		Chi phí lãi vay	11.467.993.151	2.894.109.589
		Thu nhập khác	-	473.577.987
Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89				
AGI & HSR	Công ty con	Cổ tức	50.090.000.000	-
		Lãi cho vay	5.453.030.078	5.156.441.021
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Công ty con	Trả gốc vay	41.423.483.368	19.700.000.000
		Vay	13.700.000.000	15.382.879.933
		Lãi đi vay	19.229.431	10.828.601.590
		Doanh thu môi giới và tư vấn	-	7.128.877.063
		Thu hộ	-	4.950.000.000
Hoosiers	Cổ đông	Lãi đi vay	2.632.156.444	2.663.213.445

29. 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)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard				
An Tường	Công ty con	Mua CPƯĐHL	-	60.000.000.000
		Trả tiền mượn	-	60.000.000.000
		Chi hộ	-	6.429.591.877
		Cho vay	-	4.164.753.151
Lê Gia	Công ty con	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	7.306.666.667	-
		Cho vay	-	2.563.363.412
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc ("Tấn Lộc")	Công ty con	Thu gốc cho vay	-	240.000.000.000
		Hoàn nhập lãi cho vay	-	681.863.015
Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7				
Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	4.815.000.000	-
		Thu gốc cho vay	4.700.000.000	-
		Lãi cho vay	467.808	-
AGI & ACT	Bên liên quan	Lãi cho vay	385.445.588	328.162.847
		Cho vay	93.000.000	180.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline				
Phú Thuận	Công ty con	Hoàn trả tiền ký quỹ	3.695.000.000	-
		Nhận ký quỹ	-	12.000.000.000
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	683.255.931	1.046.778.655
CRE & AGI	Công ty con	Thu gốc cho vay	-	20.300.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần	-	18.920.000.000
		Hoàn nhập lãi cho vay	-	1.243.568.219
Giao dịch với bên liên quan cho dự án West Gate				
Gia Khánh	Công ty con	Trả gốc vay	1.500.000.000	-
		Lãi vay	29.095.887	-
		Thu gốc cho vay	-	22.800.000.000
		Cho vay	-	6.600.000.000
		Lãi cho vay	-	637.643.835

29. 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)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Newtech				
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn ("Kiến Văn")	Bên liên quan	Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	37.000.000.000
		Lãi cho vay	-	8.760.303.561
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác				
Ban quản lý các dự án	Bên liên quan	Tạm ứng	5.647.005.690	2.363.167.620
		Thu hoàn ứng	2.051.898.772	-
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	391.000.000	-
		Lãi cho vay	7.589.178	-
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

29. 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:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Phú Thịnh	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	802.377.340
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	-
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	57.440.000.000	98.120.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	12.977.000.000	12.884.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	10.517.000.000	-
Hoosiers Living	Bên liên quan	Cho vay	450.000.000	450.000.000
Gia Ân	Bên liên quan	Cho vay	391.000.000	-
Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	115.000.000	-
An Tường	Công ty con	Cho vay	70.000.000	70.000.000
Hưng Vượng	Bên liên quan	Cho vay	-	126.490.000.000
Đăng Dương	Bên liên quan	Cho vay	-	116.280.000.000
			256.210.000.000	**354.294.000.000**
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	130.000.000.000	130.000.000.000
		Lãi cho vay	1.521.634.023	1.136.188.435
AGI & HSR	Công ty con	Cổ tức	50.090.000.000	-
		Lãi cho vay	39.167.231.185	33.714.201.107
Phước Lộc	Công ty con	Lợi nhuận từ HĐHTKD	19.630.000.001	16.013.490.002
Lê Gia	Công ty con	Lợi nhuận từ HĐHTKD	7.526.666.667	228.913.219
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	4.061.693.835	942.509.590
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ	330.000.000	330.000.000
		Lãi cho vay	105.819.384	103.215.960
Hưng Vượng	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	1.762.954.109
Đăng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	1.752.723.286
Khác	Bên liên quan	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	7.669.858.564	3.970.708.632
			260.102.903.659	**189.954.904.340**

29. 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)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Phải thu về cho vay dài hạn				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	-	174.250.000.000
Phải thu dài hạn khác				
Phước Lộc	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD *(i)*	400.000.000.000	400.000.000.000
Lê Gia	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD *(ii)*	120.000.000.000	120.000.000.000
			520.000.000.000	**520.000.000.000**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ tư vấn	-	8.279.095
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay	10.352.301.372	5.545.643.838
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ tư vấn	1.830.770.515	1.510.300.915
			12.183.071.887	**7.055.944.753**
Phải trả ngắn hạn khác				
Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	37.285.301.522	37.266.072.092
Phú Thuận	Công ty con	Nhận đặt cọc	6.695.000.000	10.390.000.000
Phước Lộc	Công ty con	Cho mượn	2.000.000.000	-
Gia Khánh	Công ty con	Lãi vay	-	140.301.373
			45.980.301.522	**47.796.373.465**

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

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

29. 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)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Vay ngắn hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay (*)	106.296.800.000	-
Phước Lộc	Công ty con	Vay tín chấp	-	45.300.000.000
Phú Thịnh	Công ty con	Vay tín chấp	-	27.723.483.368
Gia Khánh	Công ty con	Vay tín chấp	-	1.500.000.000
			106.296.800.000	**74.523.483.368**

(*) Đây là 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 2021*		*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản thế chấp*
	VND	*Nguyên tệ - Đô la Mỹ*		
Hoosiers	106.296.800.000	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)*

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2021*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Vay dài hạn				
Phước Lộc	Công ty con	Vay	170.000.000.000	170.000.000.000
Hoosiers	Cổ đông	Vay	-	106.697.000.000
			170.000.000.000	**276.697.000.000**

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 2021*	*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản thế chấp*
	VND		
Phước Lộc	170.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Tín chấp

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	228.500.000	906.500.000
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng giám đốc	230.060.000	788.060.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	333.333.336	333.333.336
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	333.333.336	333.333.336
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	475.245.000	392.427.123
TỔNG CỘNG		**1.600.471.672**	**2.753.653.795**

30. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Đến 1 năm	1.108.839.316	-
Trên 1 - 5 năm	12.529.872.788	13.638.712.104
TỔNG CỘNG	**13.638.712.104**	**13.638.712.104**

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

Công ty hiện đang cho thuê căn hộ theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 2021	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*
Đến 1 năm	1.789.373.322	1.206.885.384
Trên 1 - 5 năm	4.903.049.368	4.196.305.820
TỔNG CỘNG	**6.692.422.690**	**5.403.191.204**

Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có khoản cam kết trị giá 1.499.700.000 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.499.700.000 VND) liên quan tới việc góp vốn vào các công ty con.

31. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19

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

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.

Phạm Thị Trà My	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 27 tháng 8 năm 2021