

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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

	<i>Trang</i>
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 hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 47

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 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sang
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 61314331/22705178-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 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 hợp nhất 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 27 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		10.493.927.748.026	9.016.316.498.310
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	436.136.082.498	518.612.185.572
111	1. Tiền		227.376.082.498	429.852.185.572
112	2. Các khoản tương đương tiền		208.760.000.000	88.760.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		256.093.813.108	108.630.406.552
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	256.093.813.108	108.630.406.552
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.047.278.150.427	1.877.514.984.735
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	170.038.861.320	274.619.105.688
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	175.211.420.253	129.554.470.860
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	982.080.078.789	718.138.601.300
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	731.247.790.065	761.502.806.887
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(11.300.000.000)	(6.300.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho		7.031.974.929.495	5.734.218.227.175
141	1. Hàng tồn kho	11	7.031.974.929.495	5.734.218.227.175
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		722.444.772.498	777.340.694.276
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	650.252.597.391	731.729.523.816
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		72.103.428.785	45.522.987.127
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		88.746.322	88.183.333

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

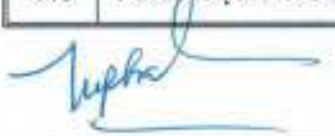
VND

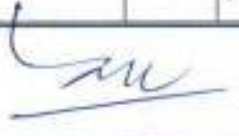
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.431.730.903.369	737.075.325.732
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.075.489.427.372	282.740.423.622
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	765.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	310.489.427.372	282.740.423.622
220	II. Tài sản cố định		35.776.758.426	37.037.420.274
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	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		2.987.551.000	2.443.440.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.482.625.125)	(1.222.421.425)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	36.085.864.991	43.697.446.054
231	1. Nguyên giá		45.758.363.074	45.758.363.074
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.672.498.083)	(2.060.917.020)
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		223.759.102.754	327.426.352.760
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	75.370.552.754	647.802.760
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	639.000.000	179.029.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	147.749.550.000	147.749.550.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		56.602.173.398	46.173.683.022
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	25.037.576.916	18.765.615.718
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	31.564.596.482	27.408.067.304
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.925.658.651.395	9.753.391.824.042


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		9.474.630.109.457	7.432.653.801.550
310	I. Nợ ngắn hạn		5.301.550.563.940	4.461.043.585.827
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	720.523.617.374	842.305.577.682
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.166.034.155.454	2.553.000.051.766
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	51.296.058.907	63.723.979.509
314	4. Phải trả người lao động		-	680.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	243.698.605.756	257.680.999.555
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.766.682.176	7.254.885.600
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	217.932.956.819	226.996.123.421
320	8. Vay ngắn hạn	21	878.298.487.454	509.401.968.294
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.15	20.000.000.000	-
330	II. Nợ dài hạn		4.173.079.545.517	2.971.610.215.723
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	18.016.438.356	18.016.438.356
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.459.628.037.583	579.020.321
338	3. Vay dài hạn	21	1.665.820.767.247	1.973.864.024.081
340	4. Cổ phần ưu đãi	22	515.000.400.000	515.000.400.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	491.976.963.836	440.786.869.414
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	23	22.636.938.495	23.363.463.551
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.451.028.541.938	2.320.738.022.492
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.451.028.541.938	2.320.738.022.492
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		879.515.379.168	704.122.332.375
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		684.122.332.375	289.408.995.655
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		195.393.046.793	414.713.336.720
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		564.693.204.570	613.370.501.917
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.925.658.651.395	9.753.391.824.042


Phạm Thị Trà My
Người lập


Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

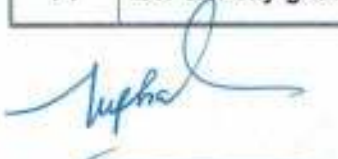

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

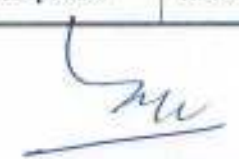
Ngày 27 tháng 8 năm 2021


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	603.145.624.560	60.113.529.881
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	603.145.624.560	60.113.529.881
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(436.824.036.519)	(38.797.248.364)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		166.321.588.041	21.316.281.517
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	232.421.597.518	207.441.309.073
22	6. Chi phí tài chính	27	(134.947.891.372)	(10.436.386.999)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(69.775.629.748)	(8.694.707.784)
24	7. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	15.1	74.322.749.994	(11.044.332.657)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(79.202.095.972)	(2.880.245.914)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(50.791.414.126)	(41.121.979.063)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		208.124.534.083	163.274.645.957
31	11. Thu nhập khác	29	7.313.260.220	50.548.010.764
32	12. Chi phí khác	29	(1.528.040.492)	(17.056.411.942)
40	13. Lợi nhuận khác	29	5.785.219.728	33.491.598.822
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		213.909.753.811	196.766.244.779
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(24.232.340.704)	(4.084.654.942)
52	16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	31.1	6.929.109.806	238.622.261
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		196.606.522.913	192.920.212.098
61	18. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		195.393.046.793	189.665.999.275
62	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.213.476.120	3.254.212.823
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	2.362	2.397
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	2.362	2.397


Phạm Thị Trà My
Người lập


Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng


Nguyễn Bà Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		213.909.753.811	196.766.244.779
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		10.614.478.911	1.566.308.860
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		4.273.474.944	(2.115.941.443)
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.070.061.954)	1.008.683.032
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(256.356.355.498)	(225.206.598.577)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	27	71.639.938.193	8.992.359.300
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		43.011.228.407	(18.988.944.049)
09	Giảm các khoản phải thu		270.515.343.916	28.827.408.187
10	Tăng hàng tồn kho		(442.737.554.737)	(292.115.527.700)
11	Tăng các khoản phải trả		1.804.790.016.785	301.239.156.880
12	Giảm chi phí trả trước		81.292.120.502	18.566.634.964
14	Tiền lãi vay đã trả		(91.902.476.769)	(6.255.315.504)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(67.309.630.339)	(28.163.163.221)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.597.659.047.765	3.110.249.557
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(5.400.455.928)	(9.738.008.475)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	258.363.626
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(1.707.256.220.996)	(294.313.920.048)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		578.381.336.951	402.579.869.136
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(33.362.602.273)	36.528.117.679
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	41.360.477.685
27	Tiền thu lãi cho vay		37.668.734.672	6.125.771.276
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(1.129.969.207.574)	182.800.670.879

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	24.1	3.574.770.000	-
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	24.1	-	(1.000.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay	21	190.420.470.688	184.910.277.940
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(744.161.145.907)	(155.790.265.307)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(550.165.905.219)	28.120.012.633
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(82.476.065.028)	214.030.933.069
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		518.612.185.572	138.166.033.448
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(38.046)	(83.032)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	436.136.082.498	352.196.883.485



Phạm Thị Trà My
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 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 trong năm của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thẩm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

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

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

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty con trực tiếp						
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")			99,80	99,80	99,80	99,80
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")			50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")			50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")			99,99	-	99,98	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản		100	100	100	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có năm (5) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
			Công ty con gián tiếp			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	50,00	50,00	99,98	99,98
Công ty TNHH Western City ("Western")			50,00	50,00	99,99	99,99
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")			50,09	50,09	99,998	99,998
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")			99,99	-	99,98	-
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tân Lộc ("Tân Lộc")			99,99	-	99,98	-
	Tư vấn quản lý và đầu tư					

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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).

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

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

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 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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 hợp nhất 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 |

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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*

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp 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 3.17, 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ 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 Tập đoàn và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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 hợp nhất 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 để phân bổ dần từ 1 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê căn hộ

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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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
- Tập đoàn 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 Tập đoàn được xác lập.

3.18 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM

4.1 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 hợp nhất giữa niên độ này.

4.2 Hợp nhất kinh doanh

Mua An Tường, Tấn Lộc và Lê Gia ("Nhóm Công ty An Tường")

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 80,48% cổ phần để nắm quyền kiểm soát công ty An Tường (trước đây là khoản đầu tư khác của Tập đoàn). Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong An Tường được tăng từ 19,5% lên 99,98% và An Tường đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 30 tháng 6 năm 2021. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời nắm quyền kiểm soát Tấn Lộc và Lê Gia do An Tường sở hữu 99,99% quyền biểu quyết trong các công ty này.

Giá trị hợp lý tạm thời của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nhóm Công ty An Tường vào ngày hợp nhất kinh doanh tương ứng được trình bày như sau:

	VND
	<i>Nhóm công ty An Tường</i>
Tài sản	1.246.536.694.575
Tiền và các khoản tương đương tiền	557.655.261
Các khoản phải thu ngắn hạn	190.669.226.536
Hàng tồn kho (<i>Thuyết minh ("TM") số 11</i>)	1.046.959.096.473
Chi phí trả trước	6.087.155.275
Tài sản dài hạn khác	2.263.561.030
Nợ phải trả	919.596.843.448
Phải trả người bán ngắn hạn	104.709.907.056
Vay bên khác (<i>TM số 21</i>)	613.799.729.100
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	56.226.236.080
Phải trả ngắn hạn khác	144.838.471.212
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22.500.000
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	326.939.851.127
Tổng tài sản thuần được hợp nhất (99,99%)	326.939.124.594
Lãi do mua rẻ (<i>TM số 29</i>)	(1.291.670.052)
Tổng chi phí hợp nhất	325.647.454.542
<i>Trong đó:</i>	
<i>Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 19,5% vào Nhóm Công ty tại ngày mua thêm để đạt được quyền kiểm soát (*)</i>	324.037.854.542
<i>Chi phí hợp nhất phát sinh thêm (80,48%)</i>	1.609.600.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 Hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Mua An Tường, Tấn Lộc và Lê Gia ("Nhóm Công ty An Tường") (tiếp theo)

(*) Tổng phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong Nhóm Công ty An Tường tại ngày mua thêm và giá trị của các khoản đầu tư đó trước ngày hợp nhất kinh doanh (trị giá 178.390.000.000 VND (TM số 15.2)) là 145.647.854.542 VND, được ghi nhận vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (TM số 25.2).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	788.777.895	891.753.592
Tiền gửi ngân hàng (*)	226.587.304.603	428.960.431.980
Các khoản tương đương tiền (**)	208.760.000.000	88.760.000.000
TỔNG CỘNG	436.136.082.498	518.612.185.572

(*) Trong đó số tiền 3.000.000.000 VND đang bị phong tỏa theo Quyết định thi hành án chủ động 1440/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(**) Đây là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	256.093.813.108	108.630.406.552
Trái phiếu (*)	175.330.000.000	11.360.000.000
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 6.1)	80.763.813.108	97.270.406.552
Dài hạn	147.749.550.000	147.749.550.000
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 6.2)	127.749.550.000	127.749.550.000
Trái phiếu (*)	20.000.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	403.843.363.108	256.379.956.552

(*) Trái phiếu ngắn hạn thể hiện các khoản trái phiếu năm giữ có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

Trái phiếu dài hạn thể hiện khoản trái phiếu do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam phát hành, có thời hạn 7 năm, sẽ đáo hạn từ ngày 27 tháng 9 năm 2026 đến ngày 27 tháng 10 năm 2026.

6.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Bên phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Thời gian mua lại CPUĐHL
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	
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		127.749.550.000	

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPUĐHL được phát hành bởi Các công ty phát hành 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 ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông sở hữu CPUĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông 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 sở hữu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	142.086.332.197	244.769.227.503
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	16.890.000.000	5.830.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	10.337.353.213	22.012.048.279
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	448.003.265	227.982.171
Khách hàng khác	277.172.645	1.779.847.735
TỔNG CỘNG	170.038.861.320	274.619.105.688

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho nhà cung cấp	174.011.420.253	129.554.470.860
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ricons	97.600.000.000	116.451.523.389
- Công ty TNHH Ricons E&C	26.770.571.472	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Nội thất Amavi	21.614.867.146	-
- Công ty TNHH Hải Li	11.454.063.900	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ Minh Tường	6.546.883.558	-
- Công ty TNHH Việt Lê Nguyễn	4.850.000.000	-
- Nhà An Gia	330.000.000	3.178.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	-	4.920.202.000
- Người bán khác	4.845.034.177	5.004.745.471
Trả trước cho bên liên quan (TM số 32)	1.200.000.000	-
TỔNG CỘNG	175.211.420.253	129.554.470.860

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	982.080.078.789	718.138.601.300
Cho vay bên liên quan (TM số 32)	81.890.000.000	354.294.000.000
Cho vay bên khác	900.190.078.789	363.844.601.300
Dài hạn	765.000.000.000	-
Cho vay bên khác	765.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.747.080.078.789	718.138.601.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp ngắn hạn và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% - 12%/năm, được trình bày như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	982.080.078.789	
Cho vay bên liên quan	81.890.000.000	
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
Cho vay bên khác	900.190.078.789	
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	314.987.000.000	Từ ngày 5 tháng 11 năm 2021 đến ngày 23 tháng 6 năm 2022
Nhà An Gia	273.754.824.658	Ngày 7 tháng 2 năm 2022
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Hoàng Bách ("Hoàng Bách")	164.117.377.831	Từ ngày 23 tháng 12 năm 2021 đến ngày 27 tháng 4 năm 2022
Thiên Ân	77.333.870.000	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2022 đến ngày 22 tháng 5 năm 2022
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Đại Phát	35.000.000.000	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 Vương ("Thịnh Vương")	104.000.000	Ngày 31 tháng 1 năm 2022
Dài hạn bên khác	765.000.000.000	
Nhà An Gia	765.000.000.000	Ngày 19 tháng 4 năm 2023
TỔNG CỘNG	1.747.080.078.789	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	731.247.790.065	761.502.806.887
Đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn trong:	142.016.438.356	186.591.780.822
<i>Thịnh Phát</i>	130.000.000.000	130.000.000.000
<i>Các công ty khác</i>	12.016.438.356	56.591.780.822
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	318.193.319.883	320.417.957.302
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	274.456.379.883	274.456.379.883
<i>Các công ty khác</i>	43.736.940.000	45.961.577.419
Tạm ứng cho Ban quản lý dự án	91.465.776.373	86.870.070.004
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	84.000.000.000	84.000.000.000
Phải thu tiền lãi	60.066.447.028	10.473.267.209
Thuế TNDN tạm nộp	26.321.583.744	19.817.850.146
Các khoản chi hộ và cho mượn	3.180.942.687	1.527.631.887
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư	-	43.767.400.000
Khác	6.003.281.994	8.036.849.517
Dài hạn	310.489.427.372	282.740.423.622
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	272.166.000.000	250.000.000.000
<i>HĐHTKD với Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát triển Nam Phương ("Nam Phương") (i)</i>	158.886.000.000	130.000.000.000
<i>HĐHTKD với Hoàng Bách (ii)</i>	113.280.000.000	-
<i>HĐHTKD với Lê Gia</i>	-	120.000.000.000
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	1.041.737.217.437	1.044.243.230.509
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.300.000.000)	(6.300.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.030.437.217.437	1.037.943.230.509
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên khác</i>	805.996.526.363	695.432.139.470
<i>Phải thu từ bên liên quan ngắn hạn (TM số 32)</i>	224.440.691.074	222.511.091.039
<i>Phải thu từ bên liên quan dài hạn (TM số 32)</i>	-	120.000.000.000

(i) Tập đoàn 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.

(ii) Tập đoàn và Hoàng Bách đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2020 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bất động sản dở dang	6.996.769.349.518	5.698.677.174.776
Dự án The Sóng (i)	3.007.628.768.627	2.608.806.199.263
Dự án West Gate (ii)	1.451.324.767.739	1.323.198.515.228
Dự án The Standard (iv) (TM số 4.2)	1.046.959.096.473	-
Dự án Sky 89 (iii)	957.522.527.224	876.854.251.639
Dự án Signal	256.739.932.084	252.758.666.069
Dự án River Panorama 2 (iii)	178.304.661.959	329.067.344.379
Dự án River Panorama 1 (iii)	98.289.595.412	307.992.198.198
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	18.098.606.975	18.098.606.975
Chi phí dịch vụ dở dang	16.254.604.547	16.617.390.878
Hàng hóa	852.368.455	825.054.546
TỔNG CỘNG	<u>7.031.974.929.495</u>	<u>5.734.218.227.175</u>

- (i) Các quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong ("Ngân hàng Tiên Phong") (TM số 21.4).
- (ii) Các quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội ("Ngân hàng Quân đội") (TM số 21.4).
- (iii) Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh ("Ngân hàng Công Thương - CN 11 HCM") (TM số 21.3).
- (iv) Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ("Ngân hàng Thịnh Vượng") (TM số 21.4).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	650.252.597.391	731.729.523.816
Chi phí hoa hồng môi giới	601.730.470.696	658.624.967.141
Quà tặng khách hàng	26.977.502.000	26.424.102.000
Chi phí nhà mẫu	15.936.573.800	36.660.771.458
Chi phí thuê bảng quảng cáo	925.356.577	5.429.666.665
Chi phí khác	4.682.694.318	4.590.016.552
Dài hạn	25.037.576.916	18.765.615.718
Nhà mẫu	12.558.677.154	-
Chi phí thuê văn phòng	4.800.170.791	7.680.273.266
Chi phí thuê bảng quảng cáo	4.698.278.666	7.809.033.119
Chi phí cải tạo văn phòng	1.372.400.840	1.745.776.910
Chi phí khác	1.608.049.465	1.530.532.423
TỔNG CỘNG	<u>675.290.174.307</u>	<u>750.495.139.534</u>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	VND
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 trong kỳ	-	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 21.3)	34.234.245.006	-	-	34.234.245.006

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. 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	36.178.344.486	9.580.018.588	45.758.363.074
Cho thuê dài hạn	<u>3.514.398.598</u>	<u>(3.514.398.598)</u>	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>39.692.743.084</u>	<u>6.065.619.990</u>	<u>45.758.363.074</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.060.917.020)	-	(2.060.917.020)
Khấu hao trong kỳ	<u>(7.611.581.063)</u>	<u>-</u>	<u>(7.611.581.063)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>(9.672.498.083)</u>	<u>-</u>	<u>(9.672.498.083)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>34.117.427.466</u>	<u>9.580.018.588</u>	<u>43.697.446.054</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>30.020.245.001</u>	<u>6.065.619.990</u>	<u>36.085.864.991</u>

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 7.159.252.535 VND vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ (vào 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 kỳ	<u>(7.611.581.063)</u>	<u>(475.821.184)</u>

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 33.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 15.1)	75.370.552.754	647.802.760
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 15.2)	639.000.000	179.029.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 6)	<u>147.749.550.000</u>	<u>147.749.550.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>223.759.102.754</u>	<u>327.426.352.760</u>

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực Kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	
			Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	} Tư vấn quản lý và đầu tư }	} Đang hoạt động	40,00	75.370.552.754
AGI & DDC			30,01	-
AGI & HVC			30,01	-
AGI & GLC			30,01	-
TỔNG CỘNG				<u>75.370.552.754</u>

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

	VND
	Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.350.450.000
Tăng trong kỳ	<u>400.000.000</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>1.750.450.000</u>
Phần (lỗ) lãi lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(702.647.240)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	<u>74.322.749.994</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>73.620.102.754</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>647.802.760</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>75.370.552.754</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 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 (VND'000)	% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Hoosiers Living	} Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang	15	639.000	15	639.000
An Trường		hoạt	-	-	-	178.000.000
		động	-	-	19,5	390.000
TỔNG CỘNG				639.000		179.029.000

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả nhà cung cấp	717.692.379.848	842.305.577.682
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	319.611.721.223	419.389.105.031
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	265.458.010.600	405.088.474.277
- Công ty TNHH Ricons E&C	53.616.375.206	-
- Nhà An Gia	32.395.770.000	7.003.744.000
- Công ty TNHH Hải Li	25.064.270.000	-
- Khác	21.546.232.819	10.824.254.374
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	2.831.237.526	-
TỔNG CỘNG	720.523.617.374	842.305.577.682

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án	3.164.575.930.154	2.552.965.806.526
Khác	1.458.225.300	34.245.240
TỔNG CỘNG	3.166.034.155.454	2.553.000.051.766

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.805.896.741	24.232.340.704	(60.805.896.741)	24.232.340.704
Thuế giá trị gia tăng	843.474.240	37.048.387.848	(11.960.475.171)	25.931.386.917
Thuế thu nhập cá nhân	1.211.432.350	3.003.381.873	(3.768.928.998)	445.885.225
Thuế khác	863.176.178	4.826.821.989	(5.003.552.106)	686.446.061
TỔNG CỘNG	63.723.979.509	69.110.932.414	(81.538.853.016)	51.296.058.907

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	243.698.605.756	257.680.999.555
Chi phí lãi vay	129.244.392.572	87.183.869.307
Chi phí phát triển dự án	59.466.064.506	66.328.877.893
Chi phí tư vấn và môi giới	21.728.400.527	62.694.740.017
Chi phí chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	16.307.304.737
Chi phí thưởng cho nhân viên	2.837.416.233	5.808.736.815
Các khoản phải trả khác	19.235.229.181	19.357.470.786
Dài hạn	18.016.438.356	18.016.438.356
Giá phí hợp nhất kinh doanh phải trả	18.016.438.356	18.016.438.356
TỔNG CỘNG	261.715.044.112	275.697.437.911
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác - ngắn hạn</i>	183.963.371.890	220.799.463.101
<i>Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 32)</i>	59.735.233.866	36.881.536.454
<i>Phải trả bên khác - dài hạn</i>	18.016.438.356	18.016.438.356

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	217.932.956.819	226.996.123.421
Thu hộ	56.849.396.808	29.851.186.100
Cổ tức	49.914.000.000	-
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	47.497.194.775	72.861.946.815
Nhận ký quỹ kỳ cước	35.000.000.000	-
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	23.335.313.683	122.583.994.163
Lãi vay phải trả	4.206.933.333	650.658.735
Khác	1.130.118.220	1.048.337.608
Dài hạn	1.459.628.037.583	579.020.321
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Gia Ân (i)	765.000.000.000	-
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Thịnh Vương (ii)	694.000.000.000	-
Nhận ký quỹ kỳ cước	628.037.583	579.020.321
TỔNG CỘNG	1.677.560.994.402	227.575.143.742
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>862.646.994.402</i>	<i>227.575.143.742</i>
<i>Phải trả dài hạn bên liên quan (TM số 32)</i>	<i>765.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan (TM số 32)</i>	<i>49.914.000.000</i>	<i>-</i>

(i) Tập đoàn và Gia Ân đồng ý hợp tác để phát triển dự án West Gate trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 20 tháng 4 năm 2021 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của dự án.

(ii) Tập đoàn và Thịnh Vương đồng ý hợp tác để phát triển dự án West Gate trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 27 tháng 1 năm 2021 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của dự án.

21. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	878.298.487.454	509.401.968.294
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số 32)	284.228.400.000	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 21.3)	242.449.326.291	182.938.718.920
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 21.2)	196.093.113.918	228.239.188.011
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (TM số 21.4)	99.404.696.974	-
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.1)	56.122.950.271	98.224.061.363
Dài hạn	1.665.820.767.247	1.973.864.024.081
Phát hành trái phiếu (TM số 21.4)	1.555.325.711.846	1.234.023.897.182
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 21.3)	110.495.055.401	454.541.626.899
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 32)	-	285.298.500.000
TỔNG CỘNG	2.544.119.254.701	2.483.265.992.375

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. 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	2.483.265.992.375	1.070.452.413.790
Vay trong kỳ	190.420.470.688	109.510.277.940
Phát hành trái phiếu dài hạn	-	98.214.090.910
Tăng do hợp nhất kinh doanh (TM số 4.2)	613.799.729.100	184.400.000.000
Trả nợ gốc vay	(744.161.145.907)	(180.390.265.307)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.864.308.445	297.651.516
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại gốc vay	(1.070.100.000)	1.008.600.000
Ngày 30 tháng 6	<u>2.544.119.254.701</u>	<u>1.283.492.768.849</u>

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

21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các Ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Công Thương - CN 11 HCM	35.124.070.688	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2021 đến ngày 29 tháng 12 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Các quyền tài sản phát sinh từ 52.635 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty
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		
TỔNG CỘNG	<u>56.122.950.271</u>			

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
21. VAY (tiếp theo)				
21.2 Vay ngắn hạn bên khác				
Bên cho vay	VND			
Nhà An Gia – Khoản vay 1	194.957.525.907	Ngày 15 tháng 10 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Nhà An Gia – Khoản vay 2	1.135.588.011	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	196.093.113.918			
21.3 Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
	VND			
Ngân hàng Công Thương - CN 11 HCM	237.110.607.377	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tái trợ vốn thanh toán các chi phi phát triển cho Cụm dự án khu dân cư Phường Phú Thuận	Các quyền tài sản, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Cụm dự án Phường Phú Thuận (TM số 11)
Ngân hàng Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Góp vốn đầu tư vào HDHTKD 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 13)
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		
TỔNG CỘNG	352.944.381.692			
Trong đó:				
Đến hạn trả	242.449.326.291			
Dài hạn	110.495.055.401			

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Phát hành trái phiếu

Tập đoàn đã phát hành trái phiếu với tổng giá trị mệnh giá là 1.660 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	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Tiên Phong	Ngày 31 tháng 7 năm 2020	Ba mươi lăm (35) tháng kể từ ngày phát hành	599.894.675.327	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Ngân hàng Quân đội	Ngày 26 tháng 9 năm 2019	Ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày phát hành	457.062.500.000	Các quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Ngân hàng Thịnh Vượng	Ngày 27 tháng 3 năm 2020	Ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày phát hành	418.842.203.193	Các quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM	Ngày 3 tháng 3 năm 2020 Ngày 6 tháng 8 năm 2020	Hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày phát hành	99.404.696.974 79.536.333.326	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
			1.654.730.408.820	
Trong đó:				
Đến hạn trả			99.404.696.974	
Dài hạn			1.555.325.711.846	

22. CỔ PHẦN ƯU ĐÃI HOÀN LẠI

Đây là các CPUDHL không có quyền biểu quyết đã được phát hành cho các cổ đông của Hoàng Ân và Gia Khánh - công ty trong Tập đoàn với các điều khoản và điều kiện quan trọng tương đương các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUDHL được trình bày tại TM số 6.2. Mệnh giá CPUDHL là 10.000 VND/CPUDHL. Hoàng Ân và Gia Khánh cam kết mua lại toàn bộ số CPUDHL không trả hơn tháng 8 năm 2024, hoặc thời gian khác theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông của từng công ty. Theo đó, giá trị các CPUDHL này được phân loại là nợ phải trả.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với các căn hộ đã hoàn thành và bán 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.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
VND						
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	-	364.334.165.655	159.495.762.039	1.453.449.945.894
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.000.000.000)	-	-	(1.000.000.000)
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	259.267.921.002	259.267.921.002
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	189.665.999.275	3.254.212.823	192.920.212.098
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	750.000.000.000	179.620.018.200	(1.000.000.000)	554.000.164.930	422.017.895.864	1.904.638.078.994
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)	704.122.332.375	613.370.501.917	2.320.738.022.492
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu cho nhân viên ("ESOP")	-	-	-	-	-	-
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	-	3.574.770.000
Chia quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(49.914.000.000)	(49.914.000.000)
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	23.226.533	23.226.533
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	195.393.046.793	1.213.476.120	196.606.522.913
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	827.505.770.000	179.314.188.200	-	879.515.379.168	564.693.204.570	2.451.028.541.938

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 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.

24.3 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 cổ phần		
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
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức đã công bố	-	-
Cổ tức đã công bố cho cổ đông không kiểm soát	49.914.000.000	-

24.4 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 phần đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	82.750.577	82.393.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	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
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	195.393.046.793	189.665.999.276
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(10.000.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	195.393.046.793	179.665.999.276
Số lượng cổ phần bình quân lưu hành đã được điều chỉnh trong năm	82.738.727	74.965.500
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	2.362	2.397
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	2.362	2.397

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 3 năm 2021.

Không có các giao dịch cổ phần phổ thông hoặc giao dịch cổ phần phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ tài chính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch 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	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	519.368.220.066		-
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	27.252.456.918	
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	25.404.973.874	27.692.920.421	
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	4.171.740.820	5.168.152.542	
TỔNG CỘNG	603.145.624.560	60.113.529.881	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

(*) Trong kỳ, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê các căn hộ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo chính sách kế toán như được trình bày tại TM số 3.17. Nếu doanh thu từ việc cho các căn hộ này được phân bổ đều trong thời hạn thuê (50 năm), ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành của Tập đoàn như sau:

	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê</i>
Doanh thu cho thuê căn hộ	28.600.000.000	-
Giá vốn căn hộ đã cho thuê	<u>(7.159.252.535)</u>	<u>-</u>
Lợi nhuận gộp về căn hộ đã cho thuê	<u>21.440.747.465</u>	<u>-</u>

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư (TM số 4.2)	145.647.854.542	190.654.936.551
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	72.514.010.492	15.227.248.610
Lãi cố định từ HĐHTKD	13.189.670.417	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.070.062.067	8.119.376
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	1.550.917.514
Khác	-	87.022
TỔNG CỘNG	<u>232.421.597.518</u>	<u>207.441.309.073</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	374.573.799.842	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	28.302.491.765	8.703.218.238
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	17.440.629.957	22.841.279.350
Giá vốn cho thuê dài hạn	7.159.252.535	-
Giá vốn khác	<u>9.347.862.420</u>	<u>7.252.750.776</u>
TỔNG CỘNG	<u>436.824.036.519</u>	<u>38.797.248.364</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	71.639.938.193	8.992.359.300
Lợi nhuận cố định phải trả cho HĐHTKD	50.609.599.999	-
Chiết khấu thanh toán	7.879.899.248	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	10.402	1.008.683.032
Khác	4.818.443.530	435.344.667
TỔNG CỘNG	<u>134.947.891.372</u>	<u>10.436.386.999</u>

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng	79.202.095.972	2.880.245.914
Chi phí hoa hồng môi giới	61.003.520.913	-
Chi phí nhà mẫu	17.937.298.293	1.981.956.509
Chi phí khác	261.276.766	898.289.405
Chi phí quản lý doanh nghiệp	50.791.414.126	41.121.979.063
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.934.552.071	21.246.628.835
Chi phí nhân viên	13.978.338.863	16.016.736.069
Dự phòng phải thu khó đòi	5.000.000.000	690.000.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.697.025.928	1.061.654.330
Công cụ, dụng cụ	698.738.177	515.791.123
Chi phí khác	1.482.759.087	1.591.168.706
TỔNG CỘNG	<u>129.993.510.098</u>	<u>44.002.224.977</u>

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Thu nhập khác	7.313.260.220	50.548.010.764
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	5.381.577.244	42.227.311.568
Lãi từ giao dịch mua rẻ (TM số 4.2)	1.291.670.052	7.716.514.746
Thu nhập khác	640.012.924	604.184.450
Chi phí khác	(1.528.040.492)	(17.056.411.942)
Chi phí phạt	(1.528.039.819)	(15.939.141.901)
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	(120.426.187)
Chi phí khác	(673)	(996.843.854)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>5.785.219.728</u>	<u>33.491.598.822</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
		VND
Giá vốn bán căn hộ	381.733.052.377	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.875.371.277	32.871.459.041
Chi phí nhân viên	59.721.460.585	38.858.015.419
Chi phí khấu hao và hao mòn	10.614.478.911	1.566.308.860
Khác	8.873.183.467	9.503.690.021
TỔNG CỘNG	<u>566.817.546.617</u>	<u>82.799.473.341</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.232.340.704	4.084.654.942
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(6.929.109.806)</u>	<u>(238.622.261)</u>
TỔNG CỘNG	<u>17.303.230.898</u>	<u>3.846.032.681</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:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
		VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>213.909.753.811</u>	<u>196.766.244.779</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	42.781.950.762	39.353.248.955
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	719.963.068	422.564.556
(Lợi nhuận) lỗ từ công ty liên kết	(14.864.549.999)	2.208.866.531
Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	18.524.487.831	2.647.069.614
Chuyển lỗ	-	(457.133.372)
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư	(29.387.904.919)	(38.130.987.310)
Khác	<u>(470.715.845)</u>	<u>(2.197.596.293)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>17.303.230.898</u>	<u>3.846.032.681</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	27.318.461.558	21.543.177.845	3.511.722.683	475.698.966
Lợi nhuận chưa thực hiện	4.246.134.924	5.864.889.459	(1.618.754.535)	1.368.011.237
	31.564.596.482	27.408.067.304	1.892.968.148	1.843.710.203
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	453.501.680.577	420.540.682.595	9.998.633.075	-
Vốn hóa chi phí lãi vay	38.475.283.259	20.246.186.819	(4.962.491.417)	(1.605.087.942)
	491.976.963.836	440.786.869.414	5.036.141.658	(1.605.087.942)
Thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			6.929.109.806	238.622.261

31.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Các công ty con trong Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Trong kỳ, các công ty con trong Tập đoàn phát sinh khoản lỗ thuế ước tính là 65.054.307.538 VND (Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 13.235.348.068 VND).

Các công ty con trong Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với số lỗ thuế phát sinh nêu trên do tại thời điểm này, các công ty con trong Tập đoàn không thể dự tính được thu nhập chịu thuế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các 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 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				
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	116.280.000.000	-
		Lãi cho vay	2.819.391.783	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vương ("Hưng Vương")	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	127.044.000.000	-
		Lãi cho vay	3.077.991.370	-
		Cho vay	554.000.000	-
Gia Linh	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	49.740.000.000	2.860.000.000
		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
Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky89				
Hoosiers	Cổ đồng	Chia cổ tức	49.900.000.000	-
		Lãi đi vay	8.322.050.923	8.025.439.709
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard				
Lê Gia	Bên liên quan (đến ngày 30 tháng 6 năm 2021)	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	7.306.666.667	-
		Cho vay	-	2.563.363.412
Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7				
Thịnh Phát	Bên liên quan	Vay	4.815.000.000	-
		Thu gốc cho vay	4.700.000.000	-
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				
Creed	Cổ đồng	Phi dịch vụ	683.255.931	1.046.778.655

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước như sau: (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 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác				
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Góp vốn HĐHTKD	765.000.000.000	-
		Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	16.843.333.333	-
		Cho vay	391.000.000	-
Ban quản lý dự án	Bên liên quan	Tạm ứng	14.239.634.690	-
		Thu hoàn ứng	2.051.898.772	-
Hoosiers Living	Bên liên quan	Phí quản lý dự án	5.362.668.999	-

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Hoosiers Living	Bên liên quan	Phí quản lý dự án	1.200.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
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	-
Hưng Vượng	Bên liên quan	Cho vay	-	126.490.000.000
Đặng Dương	Bên liên quan	Cho vay	-	116.280.000.000
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	-	70.000.000
			81.890.000.000	354.294.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
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
Ban quản lý dự án Gia Linh	Bên liên quan	Tạm ứng	88.225.623.734	85.617.810.881
		Lãi cho vay	4.061.693.835	942.509.590
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	76.533.288	-
Hưng Vương	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	1.762.954.109
Đặng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	1.752.723.286
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ	-	330.000.000
		Lãi cho vay	-	103.215.960
Lê Gia	Bên liên quan	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	-	220.000.000
		Lãi cho vay	-	8.913.219
Tấn Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	107.178.081
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	555.208.194	529.597.478
			224.440.691.074	222.511.091.039
Phải thu dài hạn khác				
Lê Gia	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTKD	-	120.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn				
Gia Linh	Bên liên quan	Chi phí nhà mẫu	2.329.834.813	-
Hoosiers Living	Bên liên quan	Phí quản lý dự án	501.402.713	-
			2.831.237.526	-
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Hoosiers	Cổ đồng	Lãi vay	41.061.130.018	35.371.235.539
Gia An	Bên liên quan	Lãi vay	16.843.333.333	-
Creed	Cổ đồng	Phí dịch vụ tư vấn	1.830.770.515	1.510.300.915
			59.735.233.866	36.881.536.454
Phải trả ngắn hạn khác				
Hoosiers	Cổ đồng	Chia cổ tức	49.900.000.000	-
Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch	Chia cổ tức	12.000.000	-
Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	Chia cổ tức	2.000.000	-
			49.914.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả dài hạn khác				
Gia Ân	Bên liên quan	Nhận vốn góp HĐHTKD	765.000.000.000	-
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đồng	Vay	-	285.298.500.000
Vay ngắn hạn				
Hoosiers	Cổ đồng	Vay dài hạn đến hạn trả	284.228.400.000	-

Đây là các khoản vay nhằm mục đích phát triển các dự án bất động sản và chịu lãi 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 - Khoản vay 1	177.931.600.000	7.700.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	Tin chấp
Hoosiers - Khoản vay 2	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
TỔNG CỘNG	284.228.400.000	12.300.000		

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	VND	
		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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

Tập đoàn 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	-
Từ 1 - 5 năm	12.529.872.795	13.638.712.104
TỔNG CỘNG	13.638.712.111	13.638.712.104

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

Tập đoàn hiện đang cho thuê khu thương mại theo các hợp đồng cho 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, Tập đoàn 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.

34. 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Phạm Thị Trà My
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 27 tháng 8 năm 2021