

**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 2020



**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 2020



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính 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 - 44

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Hội đồng Quản trị 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 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc cần phải:

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính 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 Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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 Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 61314331/22013023-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 14 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 Tổng Giám đốc 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 2020, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.461.172.656.707	4.684.824.193.068
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	352.196.883.485	138.166.033.448
111	1. Tiền		107.396.883.485	88.001.249.132
112	2. Các khoản tương đương tiền		244.800.000.000	50.164.784.316
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		95.488.410.294	140.252.607.068
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	95.488.410.294	140.252.607.068
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.243.018.116.833	1.306.926.141.077
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	40.442.234.325	132.895.880.834
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	121.295.756.006	108.138.498.921
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	362.757.280.563	476.969.032.877
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	720.822.845.939	590.532.728.445
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(2.300.000.000)	(1.610.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho		4.906.712.676.828	2.611.316.273.160
141	1. Hàng tồn kho	11	4.906.712.676.828	2.611.316.273.160
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		863.756.569.267	488.163.138.315
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	808.909.551.605	455.121.070.636
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		51.176.370.857	32.953.884.346
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.670.646.805	88.183.333

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		654.289.920.345	714.088.690.934
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		35.898.173.622	37.381.857.255
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	35.898.173.622	37.381.857.255
220	II. Tài sản cố định		9.506.535.422	10.975.812.911
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	9.314.868.751	10.724.812.919
222	Nguyên giá		16.223.597.682	17.263.970.409
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.908.728.931)	(6.539.157.490)
227	2. Tài sản cố định vô hình		191.666.671	250.999.992
228	Nguyên giá		1.299.450.000	1.299.450.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.107.783.329)	(1.048.450.008)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	44.149.774.585	44.625.595.769
231	1. Nguyên giá		45.758.363.074	45.758.363.074
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.608.588.489)	(1.132.767.305)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		671.347.000	3.172.876.588
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		671.347.000	3.172.876.588
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		528.764.494.123	583.976.327.241
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	3.637.644.123	57.388.677.241
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	308.277.500.000	247.638.500.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	216.849.350.000	278.949.150.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		35.299.595.593	33.956.221.170
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	8.145.160.742	11.905.281.944
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	27.154.434.851	22.050.939.226
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.115.462.577.052	5.398.912.884.002

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

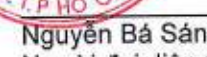
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.210.824.498.058	3.945.462.938.108
310	I. Nợ ngắn hạn		4.709.581.203.218	2.989.776.572.922
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	711.838.714.553	466.075.575.533
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.033.318.329.651	1.271.714.156.715
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	16.795.333.884	32.868.461.489
314	4. Phải trả người lao động		-	9.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	145.543.045.647	127.407.836.301
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	647.727.273
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.336.922.115.090	828.690.063.863
320	8. Vay ngắn hạn	21	465.163.664.393	262.363.751.748
330	II. Nợ dài hạn		1.501.243.294.840	955.686.365.186
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	47.836.310.418	24.457.645.798
337	2. Phải trả dài hạn khác		528.535.469	545.309.885
338	3. Vay dài hạn	21	818.329.104.456	808.088.662.042
340	4. Cổ phần ưu đãi	22	236.000.200.000	-
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	380.777.042.969	102.016.704.490
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	23	17.772.101.528	20.578.042.971
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.904.638.078.994	1.453.449.945.894
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	1.904.638.078.994	1.453.449.945.894
411	1. Vốn cổ phần		750.000.000.000	750.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		750.000.000.000	750.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.620.018.200	179.620.018.200
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.000.000.000)	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		554.000.164.930	364.334.165.655
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		364.334.165.655	45.886.315.642
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		189.665.999.275	318.447.850.013
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		422.017.895.864	159.495.762.039
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.115.462.577.052	5.398.912.884.002


Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập


Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng




Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật


Ngày 14 tháng 8 năm 2020

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


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	60.113.529.881	185.439.949.914
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	60.113.529.881	185.439.949.914
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(38.797.248.364)	(63.151.062.146)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		21.316.281.517	122.288.887.768
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	207.441.309.073	37.920.289.111
22	6. Chi phí tài chính	27	(10.436.386.999)	(19.212.941.733)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(8.694.707.784)	(17.482.428.803)
24	7. Phần lỗ trong công ty liên kết	15.1	(11.044.332.657)	(258.316.191)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(2.880.245.914)	(1.532.707.586)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(41.121.979.063)	(45.651.438.560)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		163.274.645.957	93.553.772.809
31	11. Thu nhập khác	29	50.548.010.764	32.440.370
32	12. Chi phí khác	29	(17.056.411.942)	(926.515.063)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	29	33.491.598.822	(894.074.693)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		196.766.244.779	92.659.698.116
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(4.084.654.942)	(16.471.577.429)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại	31.1	238.622.261	(2.557.772.125)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		192.920.212.098	73.630.348.562
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		189.665.999.275	64.032.888.186
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.254.212.823	9.597.460.376
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	2.530	931
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	2.530	931


Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập


Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng




Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		196.766.244.779	92.659.698.116
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		1.566.308.860	1.298.502.082
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(2.115.941.443)	(1.089.612.727)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	27	1.008.683.032	494.769.333
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(225.206.598.577)	(36.607.720.336)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	27	8.992.359.300	17.482.428.803
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(18.988.944.049)	74.238.065.271
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		28.827.408.187	(206.169.949.375)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(292.115.527.700)	40.482.911.952
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		301.239.156.880	(291.807.136.527)
12	Giảm chi phí trả trước		18.566.634.964	8.193.866.217
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	235.000.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.255.315.504)	(15.271.639.587)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(28.163.163.221)	(141.226.114.053)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		3.110.249.557	(296.559.996.102)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(9.738.008.475)	(5.195.704.178)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		258.363.626	5.272.727.273
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(294.313.920.048)	(739.304.432.456)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		402.579.869.136	704.063.258.282
25	Tiền thu (chi) thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.528.117.679	(23.660.800.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.360.477.685	-
27	Tiền thu lãi cho vay		6.125.771.276	27.011.692.771
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		182.800.670.879	(31.813.258.308)

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 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	-	36.400.000.000
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát		-	124.800.300.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	24.1	(1.000.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		184.910.277.940	590.827.684.854
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(155.790.265.307)	(447.102.150.000)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	24.3	-	(286.447.875.270)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		28.120.012.633	18.477.959.584
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		214.030.933.069	(309.895.294.826)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		138.166.033.448	331.051.237.351
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(83.032)	30.667
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	352.196.883.485	21.155.973.192



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ 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 thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

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

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

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có năm (5) công ty con trực tiếp và hai (2) 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
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	45,01	50,01	45,01
Công ty TNHH Quản Lý và Đầu Tư Sơn Lâm ("Sơn Lâm")			99,90	-	99,90	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản		99,80	99,80	100	100
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	Cho thuê văn phòng		-	99,98	-	99,98
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	-	99,98	-
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")			50,09	50,09	99,998	99,998

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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.

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 2020.

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.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 |

3.3 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.

3.4 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.

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình* (tiếp theo)

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

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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản. Căn hộ cho thuê được khấu hao 40 năm.

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

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

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

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

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 kỳ 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 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.

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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 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.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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.

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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 giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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.

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 kỳ.

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

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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.18 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.

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 kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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 gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua Hoàng Ân và Phước Lộc (“Nhóm Công ty Hoàng Ân”)

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 5% cổ phần để nắm quyền kiểm soát công ty Hoàng Ân (trước đây là công ty liên kết của Tập đoàn). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Hoàng Ân được tăng từ 45,01% lên 50,01% và Hoàng Ân đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 26 tháng 6 năm 2020. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời nắm quyền kiểm soát Phước Lộc do Hoàng Ân sở hữu 99,98% quyền biểu quyết trong 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 Hoàng Ân vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

*Giá trị hợp lý được
xác định tại ngày mua
VND*

Tài sản	2.514.869.729.855
Tiền và các khoản tương đương tiền	71.848.295.213
Các khoản phải thu ngắn hạn	125.667.220.982
Hàng tồn kho (TM số 11)	1.945.499.433.507
Chi phí trả trước	368.594.994.731
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.259.785.422
Nợ phải trả	1.996.584.206.732
Phải trả người bán ngắn hạn	171.567.701.032
Vay bên khác (TM số 21)	184.400.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (TM số 31.3)	277.155.250.537
Phải trả ngắn hạn khác	1.019.680.577.416
Cổ phần ưu đãi hoãn lại (TM số 22)	236.000.200.000
Các khoản phải trả khác	107.599.800.000
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	180.677.747
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	518.285.523.123
Tổng tài sản thuần được hợp nhất (50,01%)	259.194.590.114
Lãi do mua rẻ (TM số 29)	(7.716.514.746)
Tổng chi phí hợp nhất	251.478.075.368

Trong đó:

<i>Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 45,01% vào Nhóm Công ty Hoàng Ân tại ngày mua thêm để đạt được quyền kiểm soát (*)</i>	233.361.637.012
<i>Chi phí hợp nhất phát sinh thêm (5%)</i>	18.116.438.356

(*) Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của khoản đầu tư 45,01% trong Nhóm Công ty Hoàng Ân tại ngày mua thêm và giá trị của khoản đầu tư đó theo phương pháp vốn chủ sở hữu trước ngày hợp nhất kinh doanh (trị giá 42.706.700.461 VND (TM số 15.1)) là 190.654.936.551 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).

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	803.835.180	803.713.762
Tiền gửi ngân hàng	106.593.048.305	87.197.535.370
Các khoản tương đương tiền (*)	244.800.000.000	50.164.784.316
TỔNG CỘNG	352.196.883.485	138.166.033.448

(*) Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn vào trái phiếu của Công ty TNHH Saigon Glory và Công ty Cổ phần Azura, và 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 cho Tập đoàn.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	95.488.410.294	140.252.607.068
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 6.1)	95.488.410.294	140.252.607.068
Dài hạn	216.849.350.000	278.949.150.000
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 6.2)	196.849.350.000	258.949.150.000
Trái phiếu (*)	20.000.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	312.337.760.294	419.201.757.068

(*) 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 ba (3) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

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 2020		Thời gian mua lại CPUĐHL
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	6.909.980	69.099.800.000	Không trễ hơn tháng 8 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	4.605.684	46.056.840.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	4.585.797	45.857.970.000	Không trễ hơn tháng 4 năm 2023
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	3.583.474	35.834.740.000	
TỔNG CỘNG		196.849.350.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 (tiếp theo)

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

- 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.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ khách hàng	39.067.234.325	132.895.880.834
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	27.504.921.880	31.741.433.446
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia	10.157.173.347	-
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	736.159.971	80.137.900.566
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")	-	20.535.019.910
Khách hàng khác	668.979.127	481.526.912
Phải thu từ bên liên quan (TM số 32)	1.375.000.000	-
TỔNG CỘNG	40.442.234.325	132.895.880.834

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ricons	86.900.000.000	86.900.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt	21.232.640.000	-
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	11.283.911.170	11.283.911.170
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	-	5.000.000.000
Người bán khác	1.879.204.836	4.954.587.751
TỔNG CỘNG	121.295.756.006	108.138.498.921

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cho vay bên liên quan (TM số 32)	115.474.116.563	367.744.500.000
Cho vay bên khác	247.283.164.000	109.224.532.877
TỔNG CỘNG	362.757.280.563	476.969.032.877

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

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

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

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	720.822.845.939	590.532.728.445
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	220.000.000.000	226.975.342.466
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")</i>	130.000.000.000	130.000.000.000
<i>Các công ty khác</i>	90.000.000.000	96.975.342.466
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	358.894.973.383	322.588.873.537
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	274.456.379.883	268.678.873.537
<i>Các công ty khác</i>	84.438.593.500	53.910.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	38.494.519.137	1.192.421.677
Phải thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	37.000.000.000	-
Thuế TNDN tạm nộp	28.233.404.817	16.755.390.450
Phải thu tiền lãi	19.701.322.453	10.219.552.584
Các khoản chi hộ và cho mượn	14.339.184.310	9.043.320.000
Khác	4.159.441.839	3.757.827.731
Dài hạn	35.898.173.622	37.381.857.255
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	35.898.173.622	37.001.564.720
Phải thu tiền lãi	-	380.292.535
TỔNG CỘNG	756.721.019.561	627.914.585.700
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.300.000.000)	(1.610.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	754.421.019.561	626.304.585.700
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên khác</i>	532.828.238.449	482.619.480.642
<i>Phải thu từ bên liên quan ngắn hạn (TM số 32)</i>	221.592.781.112	143.655.442.659
<i>Phải thu từ bên liên quan dài hạn (TM số 32)</i>	-	29.662.399

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang	4.876.596.340.611	2.582.731.275.190
<i>Dự án The Sóng (*) (TM số 4)</i>	1.945.499.433.507	-
<i>Dự án River Panorama 1 (**)</i>	945.502.959.641	829.783.521.737
<i>Dự án River Panorama 2 (**)</i>	939.968.371.024	823.933.700.447
<i>Dự án Sky 89 (**)</i>	793.676.972.406	678.505.750.462
<i>Dự án Signal</i>	251.948.604.033	250.508.302.544
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	18.098.606.975	18.098.606.975
Chi phí dịch vụ dở dang	12.017.729.242	9.932.027.973
Hàng hóa	-	554.363.022
TỔNG CỘNG	4.906.712.676.828	2.611.316.273.160

(*) 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 vay dài hạn của Tập đoàn với Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital và Ông Đỗ Hà (Thuyết minh số 21.3).

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(**) 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 (TM số 21.2).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	808.909.551.605	455.121.070.636
Chi phí hoa hồng môi giới	741.507.949.113	411.891.764.715
Quà tặng khách hàng	34.165.628.781	19.261.205.781
Chi phí nhà mẫu	26.326.307.790	7.728.601.196
Chi phí thuê bảng quảng cáo	2.939.763.640	10.444.485.456
Chi phí khác	3.969.902.281	5.795.013.488
Dài hạn	8.145.160.742	11.905.281.944
Chi phí thuê văn phòng	4.800.170.791	7.588.843.335
Chi phí tư vấn và phát triển thương hiệu	1.442.631.845	2.128.855.577
Chi phí khác	1.902.358.106	2.187.583.032
TỔNG CỘNG	<u>817.054.712.347</u>	<u>467.026.352.580</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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ 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 2019	16.196.890.909	907.079.500	160.000.000	17.263.970.409
Thanh lý	(1.040.372.727)	-	-	(1.040.372.727)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	15.156.518.182	907.079.500	160.000.000	16.223.597.682
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	743.724.500	-	743.724.500
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(5.700.042.114)	(812.448.706)	(26.666.670)	(6.539.157.490)
Khấu hao trong kỳ	(996.923.833)	(18.230.520)	(16.000.002)	(1.031.154.355)
Thanh lý	661.582.914	-	-	661.582.914
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(6.035.383.033)	(830.679.226)	(42.666.672)	(6.908.728.931)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	10.496.848.795	94.630.794	133.333.330	10.724.812.919
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	9.121.135.149	76.400.274	117.333.328	9.314.868.751
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 21.2)	5.469.158.323	-	-	5.469.158.323

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Căn hộ cho thuê</i>	<i>Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	28.632.657.886	17.125.705.188	45.758.363.074
Chuyển mục đích sử dụng	<u>7.545.686.600</u>	<u>(7.545.686.600)</u>	<u>-</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>36.178.344.486</u>	<u>9.580.018.588</u>	<u>45.758.363.074</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(1.132.767.305)	-	(1.132.767.305)
Khấu hao trong kỳ	<u>(475.821.184)</u>	<u>-</u>	<u>(475.821.184)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(1.608.588.489)</u>	<u>-</u>	<u>(1.608.588.489)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>27.499.890.581</u>	<u>17.125.705.188</u>	<u>44.625.595.769</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>34.569.755.997</u>	<u>9.580.018.588</u>	<u>44.149.774.585</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	691.532.315	499.066.257
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	475.821.184	413.790.151

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 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 15.1)	3.637.644.123	57.388.677.241
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 15.2)	308.277.500.000	247.638.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 6)	<u>216.849.350.000</u>	<u>278.949.150.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>528.764.494.123</u>	<u>583.976.327.241</u>

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	
			Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị (VND)
AGI & GLC	} Tư vấn quản lý và đầu tư }	Đang hoạt động	30,01	1.542.502.225
AGI & HVC			30,01	1.083.834.792
AGI & DDC			30,01	1.011.307.106
Gia Khánh			45,01	-
TỔNG CỘNG				<u>3.637.644.123</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 2019	3.150.850.000
Giảm do hợp nhất kinh doanh (*)	<u>(900.200.000)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>2.250.650.000</u>
Phần lãi (lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	54.237.827.241
Phần lỗ từ công ty liên kết	(11.044.332.657)
Giảm do hợp nhất kinh doanh (*)	<u>(41.806.500.461)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>1.386.994.123</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>57.388.677.241</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>3.637.644.123</u>

(*) Giá trị khoản đầu tư vào Hoàng Ân theo phương pháp vốn chủ sở hữu trước ngày hợp nhất kinh doanh là 42.706.700.461 VND (TM số 4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			% biểu quyết	Giá gốc đầu tư	% biểu quyết	Giá gốc đầu tư
			(%)	(VND'000)	(%)	(VND'000)
AGI & ACT	} Tư vấn quản lý và đầu tư	} Đang hoạt động	-	129.248.500	-	129.248.500
An Tường			-	178.000.000	-	118.000.000
Công ty TNHH Hoosiers			19,5	390.000	19,5	390.000
Living Service Việt Nam			15	639.000	-	-
TỔNG CỘNG				308.277.500		247.638.500

(*) Khoản đầu tư vào AGI & ACT và An Tường được thực hiện bằng hình thức CPUĐHL. Các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL này tương đương các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL được trình bày tại TM số 6.2, ngoại trừ điều khoản các bên không xác định trước thời gian bên phát hành phải mua lại CPUĐHL.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả nhà cung cấp	711.199.497.802	461.794.471.729
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	528.350.174.949	452.792.640.623
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	168.361.882.104	-
- Khác	14.487.440.749	9.001.831.106
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	639.216.751	4.281.103.804
TỔNG CỘNG	711.838.714.553	466.075.575.533

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án	1.903.318.329.651	1.141.714.156.715
Công ty TNHH Covestcons - mua căn hộ dự án	130.000.000.000	130.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.033.318.329.651	1.271.714.156.715

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND				
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.104.964.036	4.178.876.728	(24.732.832.972)	-	9.551.007.792
Thuế thu nhập cá nhân	1.395.487.020	5.743.136.916	(7.137.623.936)	699.287.671	700.287.671
Thuế giá trị gia tăng	103.720.863	4.214.923.310	(230.000.000)	1.644.274.704	5.732.918.877
Thuế khác	1.264.289.570	1.236.282.773	(1.689.452.799)	-	811.119.544
TỔNG CỘNG	32.868.461.489	15.373.219.727	(33.789.909.707)	2.343.562.375	16.795.333.884

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	145.543.045.647	127.407.836.301
Chi phí tư vấn và môi giới	85.745.148.044	50.634.633.829
Chi phí chuyển nhượng dự án	24.557.007.430	29.260.746.522
Chi phí lãi vay	15.339.045.404	14.939.159.853
Chi phí thưởng cho nhân viên	2.423.864.454	11.892.246.972
Chi phí phát triển dự án	1.597.416.604	5.462.672.927
Các khoản phải trả khác	15.880.563.711	15.218.376.198
Dài hạn	47.836.310.418	24.457.645.798
Chi phí lãi vay	29.819.872.062	24.457.645.798
Giá phí hợp nhất kinh doanh phải trả	18.016.438.356	-
TỔNG CỘNG	193.379.356.065	151.865.482.099
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác - ngắn hạn</i>	<i>143.390.994.606</i>	<i>124.025.610.453</i>
<i>Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 32)</i>	<i>2.152.051.041</i>	<i>3.382.225.848</i>
<i>Phải trả bên liên quan - dài hạn (TM số 32)</i>	<i>29.819.872.062</i>	<i>24.457.645.798</i>
<i>Phải trả bên khác - dài hạn</i>	<i>18.016.438.356</i>	<i>-</i>

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	1.261.909.239.649	751.554.708.938
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	74.047.294.834	11.334.574.518
Mượn tiền	-	60.000.000.000
Khác	965.580.607	5.800.780.407
TỔNG CỘNG	1.336.922.115.090	828.690.063.863
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>1.336.827.183.581</i>	<i>768.690.063.863</i>
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 32)</i>	<i>94.931.509</i>	<i>60.000.000.000</i>

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

21. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	465.163.664.393	262.363.751.748
Vay dài hạn bên khác đến hạn phải trả (TM số 21.3)	230.000.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 21.2)	178.559.800.008	178.799.200.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.1)	55.103.864.385	8.364.551.748
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 32)	1.500.000.000	75.200.000.000
	818.329.104.456	808.088.662.042
Dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 21.2)	433.116.662.030	522.396.562.042
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 32)	286.700.700.000	285.692.100.000
Phát hành trái phiếu (TM số 21.4)	98.511.742.426	-
	1.283.492.768.849	1.070.452.413.790

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Ngày 1 tháng 1	1.070.452.413.790	362.519.157.397
Vay trong kỳ	109.510.277.940	590.827.684.854
Phát hành trái phiếu dài hạn	98.214.090.910	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh (TM số 4)	184.400.000.000	-
Trả nợ gốc vay	(180.390.265.307)	(447.102.150.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	297.651.516	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại gốc vay	1.008.600.000	494.800.000
Ngày 30 tháng 6	1.283.492.768.849	506.739.492.251

21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11	30.789.909.267	Từ ngày 28 tháng 11 năm 2020 đến ngày 30 tháng 3 năm 2021	Tín chấp
Khoản vay 1	18.000.000.000	Ngày 30 tháng 5 năm 2021	Tín chấp
Khoản vay 2	6.313.955.118	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Các quyền tài sản phát sinh từ 52,635 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty
TỔNG CỘNG	55.103.864.385		

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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng với lãi suất thỏa thuận, như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 11	607.777.212.042	Từ ngày 27 tháng 7 năm 2020 đến ngày 4 tháng 8 năm 2023	Tài trợ vốn thanh toán các chi phí 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 Khu dân cư Phường Phú Thuận (TM số 11)
Trong đó:	177.600.000.000			
Đến hạn trả	3.899.249.996	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2020 đến ngày 5 tháng 3 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 13)
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam				
Trong đó:	959.800.008			
Đến hạn trả	611.676.462.038			
TỔNG CỘNG				
Trong đó:	178.559.800.008			
Đến hạn trả	433.116.662.030			

21.3 Vay dài hạn bên khác

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ bên khác với lãi suất thỏa thuận, như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn 3 Capital	115.000.000.000	Ngày 28 tháng 6 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Các quyền tài sản, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án The Sóng (TM số 11)
Ông Đỗ Hà	115.000.000.000	Ngày 28 tháng 6 năm 2021		
TỔNG CỘNG	230.000.000.000			
Trong đó:	230.000.000.000			
Đến hạn trả				
Dài hạn				

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 2020 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 là 100 tỷ VND (mệnh giá cho mỗi trái phiếu là 1 tỷ VND). Chi tiết khoản phát hành trái phiếu như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
			VND		
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM	Ngày 3 tháng 3 năm 2020	Hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày phát hành	<u>98.511.742.426</u>	Thỏa thuận	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác

22. CỔ PHẦN ƯU ĐÃI HOÀN LẠI

Đây là các CPUĐHL không có quyền biểu quyết đã được phát hành cho các cổ đông của Hoàng Ân - 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 CPUĐHL được trình bày tại TM số 6.2. Mệnh giá CPUĐHL là 10.000 VND/CPUĐHL. Hoàng Ân cam kết mua lại toàn bộ số CPUĐHL không trễ hơn tháng 8 năm 2024, hoặc thời gian khác theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông của Hoàng Ân.

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 bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được trích lập từ 1% đến 2% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế của Ban Tổng Giám đốc.

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

B09a-DN/HN

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

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 2019						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	450.000.000.000	71.420.018.200	-	277.686.315.642	40.240.855.016	839.347.188.858
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu cho nhân viên ("ESOP")	18.200.000.000	18.200.000.000	-	-	-	36.400.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhận sau thuế chưa phân phối	231.800.000.000	-	-	(231.800.000.000)	-	-
Nhận góp vốn	-	-	-	-	124.800.300.000	124.800.300.000
Cổ tức chi trả	-	-	-	-	(54.295.623.457)	(54.295.623.457)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	64.032.888.186	9.597.460.376	73.630.348.562
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	700.000.000.000	89.620.018.200	-	109.919.203.828	120.342.991.935	1.019.882.213.963
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)
Tăng 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

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

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

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 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Vốn cổ phần		
Ngày 1 tháng 1	750.000.000.000	450.000.000.000
Phát hành cổ phần ESOP	-	18.200.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	231.800.000.000
Ngày 30 tháng 6	<u>750.000.000.000</u>	<u>700.000.000.000</u>
Cổ tức đã công bố trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	-
Cổ tức đã trả trong kỳ		
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	-	286.447.875.270

24.4 Cổ phiếu phổ thông

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	189.665.999.276	64.032.888.186
Số lượng cổ phần bình quân lưu hành đã được điều chỉnh trong kỳ	<u>74.965.500</u>	<u>68.812.355</u>
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	2.530	931
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	2.530	931

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 kế toán giữa niên độ 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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	27.692.920.421	78.155.979.952
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	27.252.456.918	26.058.694.386
Doanh thu từ bán căn hộ	-	79.299.478.258
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	<u>5.168.152.542</u>	<u>1.925.797.318</u>
TỔNG CỘNG	<u>60.113.529.881</u>	<u>185.439.949.914</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	60.113.529.881	107.200.461.340
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	-	78.239.488.574

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư (TM số 4)	190.654.936.551	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.227.248.610	37.426.998.443
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	1.550.917.514	-
Khác	<u>8.206.398</u>	<u>493.290.668</u>
TỔNG CỘNG	<u>207.441.309.073</u>	<u>37.920.289.111</u>

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	22.841.279.350	10.630.621.577
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	8.703.218.238	10.160.131.341
Giá vốn bán căn hộ	-	39.777.326.631
Giá vốn khác	7.252.750.776	2.582.982.597
TỔNG CỘNG	38.797.248.364	63.151.062.146

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	8.992.359.300	17.482.428.803
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.008.683.032	494.769.333
Khác	435.344.667	1.235.743.597
TỔNG CỘNG	10.436.386.999	19.212.941.733

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Chi phí bán hàng	2.880.245.914	1.532.707.586
Chi phí nhà mẫu	1.981.956.509	-
Chi phí khác	898.289.405	1.532.707.586
Chi phí quản lý doanh nghiệp	41.121.979.063	45.651.438.560
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.246.628.835	23.875.491.823
Chi phí nhân viên	16.016.736.069	18.352.571.304
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.061.654.330	936.134.606
Dự phòng phải thu khó đòi	690.000.000	-
Công cụ, dụng cụ	515.791.123	348.970.529
Chi phí khác	1.591.168.706	2.138.270.298
TỔNG CỘNG	44.002.224.977	47.184.146.146

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

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Thu nhập khác	50.548.010.764	32.440.370
Phạt vi phạm hợp đồng	42.227.311.568	-
Lãi từ giao dịch mua rẻ (TM số 4)	7.716.514.746	-
Thu nhập khác	604.184.450	32.440.370
Chi phí khác	(17.056.411.942)	(926.515.063)
Chi phí phạt	(15.939.141.901)	(8.887.611)
Lỗ thanh lý tài sản cố định	(120.426.187)	(560.961.916)
Chi phí khác	(996.843.854)	(356.665.536)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	<u>33.491.598.822</u>	<u>(894.074.693)</u>

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Chi phí nhân viên	38.858.015.419	28.983.192.881
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.871.459.041	35.486.926.658
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.566.308.860	2.296.289.810
Giá vốn bán căn hộ	-	39.777.326.631
Khác	9.503.690.021	3.791.472.312
TỔNG CỘNG	<u>82.799.473.341</u>	<u>110.335.208.292</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 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.084.654.942	16.471.577.429
(Thu nhập) chi phí thuế thu nhập hoãn lại	(238.622.261)	2.557.772.125
TỔNG CỘNG	<u>3.846.032.681</u>	<u>19.029.349.554</u>

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	196.766.244.779	92.659.698.116
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	39.353.248.955	18.531.939.623
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	422.564.556	445.746.693
Lỗ từ công ty liên kết	2.208.866.531	51.663.238
Lỗ thuế trong kỳ chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	2.647.069.614	-
Lỗ thuế chuyển sang kỳ này	(457.133.372)	-
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư (TM số 25.2)	(38.130.987.310)	-
Điều chỉnh khác	(2.197.596.293)	-
Chi phí thuế TNDN	3.846.032.681	19.029.349.554

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 lợi nhuận 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 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	17.694.355.105	13.958.870.717	475.698.966	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	9.460.079.746	8.092.068.509	1.368.011.237	(2.557.772.125)
	27.154.434.851	22.050.939.226	1.843.710.203	(2.557.772.125)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh (TM số 4)	(369.644.345.055)	(92.489.094.518)	-	-
Vốn hóa chi phí lãi vay	(11.132.697.914)	(9.527.609.972)	(1.605.087.942)	-
	(380.777.042.969)	(102.016.704.490)	(1.605.087.942)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc ("Tấn Lộc")	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	240.000.000.000	-
		Lãi cho vay	681.863.015	-
An Tường	Bên liên quan	Mua CPU'DHL	60.000.000.000	-
		Trả tiền mượn	60.000.000.000	-
		Chi hộ	6.429.591.877	-
		Cho vay	4.164.753.151	-
Phước Lộc	Bên liên quan (đến ngày 26 tháng 6 năm 2020)	Trả gốc vay	38.700.000.000	-
		Vay	10.600.000.000	-
		Chi phí lãi vay	2.894.109.589	-
		Bán hàng hóa	473.577.987	-
Kiến Văn	Bên liên quan	Phạt vi phạm hợp đồng	37.000.000.000	-
		Lãi cho vay	8.760.303.561	3.077.890.412
		Cho vay	-	61.520.000.000
Gia Khánh	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	22.800.000.000	-
		Cho vay	6.600.000.000	-
		Lãi cho vay	637.643.835	-
		Chuyển nhượng cổ phần	-	104.820.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Bên liên quan	Vay	14.000.000.000	73.000.000.000
		Trả gốc vay	14.000.000.000	73.000.000.000
		Thu gốc cho vay	2.860.000.000	148.029.450.000
		Lãi cho vay	164.651.176	5.871.761.918
		Góp vốn	-	127.749.550.000
		Cho vay	-	2.860.000.000
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	8.025.439.709	5.633.452.934
		Trả gốc vay	-	186.056.000.000
		Chia cổ tức	-	8.911.570.000
Lê Gia	Bên liên quan	Cho vay	2.563.363.412	-
Công ty TNHH Western City ("Western")	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê nhà mẫu	2.055.555.562	-
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	1.046.778.655	-
		Chi phí lãi vay	-	54.187.248.959
		Chia cổ tức	-	44.557.880.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Lãi cho vay	328.162.847	-
		Cho vay	180.000.000	10.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Western	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	1.375.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Kiến Văn	Bên liên quan	Cho vay	97.540.000.000	97.540.000.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	11.153.000.000	10.973.000.000
An Tường	Bên liên quan	Cho vay	4.164.753.151	-
Lê Gia	Bên liên quan	Cho vay	2.563.363.412	-
Thịnh Vượng	Bên liên quan	Cho vay	53.000.000	171.500.000
Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	-	16.200.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	-	2.860.000.000
Tấn Lộc	Bên liên quan	Cho vay	-	240.000.000.000
			115.474.116.563	367.744.500.000
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	130.000.000.000	130.000.000.000
		Lãi cho vay	780.155.669	451.992.822
Kiến Văn	Bên liên quan	Phạt vi phạm hợp đồng	37.000.000.000	-
		Lãi cho vay	13.196.154.520	4.435.850.959
		Cho mượn	-	10.000.000
Ban quản lý dự án	Bên liên quan	Cho mượn, tạm ứng	27.105.296.726	-
An Tường	Bên liên quan	Chi hộ	12.694.711.877	7.065.120.000
		Lãi cho vay	69.389.573	17.753.425
Western	Bên liên quan	Chi hộ	234.951.117	-
Tấn Lộc	Bên liên quan	Lãi cho vay	107.178.081	789.041.096
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	269.958.904
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	170.378.081
Đặng Dương	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	100.923.890
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	404.943.549	344.423.482
			221.592.781.112	143.655.442.659
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Hưng ("Nam Hưng")	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	-	29.662.399

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả người bán ngắn hạn				
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ tư vấn	639.216.751	-
Nam Hưng	Đồng thành viên chủ chốt	Phí dịch vụ môi giới	-	4.281.103.804
			639.216.751	4.281.103.804
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ tư vấn	2.152.051.041	2.824.910.779
Phước Lộc	Bên liên quan	Lãi vay	-	507.260.273
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi vay	-	50.054.796
			2.152.051.041	3.382.225.848
Phải trả ngắn hạn khác				
Gia Khánh	Công ty liên kết	Lãi vay	94.931.509	-
An Tường	Bên liên quan	Mượn tiền	-	60.000.000.000
			94.931.509	60.000.000.000
Chi phí phải trả dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	29.819.872.062	24.457.645.798
Vay ngắn hạn				
Gia Khánh	Công ty liên kết	Vay tín chấp	1.500.000.000	1.500.000.000
Phước Lộc	Bên liên quan	Vay tín chấp	-	73.700.000.000
			1.500.000.000	75.200.000.000

Chi tiết như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Lãi suất
Gia Khánh	<u>1.500.000.000</u>	Ngày 12 tháng 6 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thỏa thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	286.700.700.000	285.692.100.000

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 2020		Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ		
Hoosiers - Khoản vay 1	179.479.300.000	7.700.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	Tín chấp
Hoosiers - Khoản vay 2	107.221.400.000	4.600.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty
TỔNG CỘNG	286.700.700.000	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 Tổng Giám đốc:

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

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

33. CÁC CAM KẾT

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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	2.012.379.565	2.048.589.490
Trên 1 - 5 năm	4.344.620.239	6.018.312.536
Trên 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	6.356.999.804	8.066.902.026

Cam kết góp vốn

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

34. SỰ KIẾN 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.



Nguyễn Thị Mỹ Nhung
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 14 tháng 8 năm 2020