

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

Digitally signed by  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU  
TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT  
ĐỘNG SẢN AN GIA  
Date: 2022.08.29  
13:59:39 +07'00'

## **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 2022



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 47

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 ngày 7 tháng 4 năm 2022.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập	
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch	miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022

### ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đỗ Lê Hùng	Trưởng ban
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên

### BAN ĐIỀU HÀNH

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

Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH VÀ PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

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

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

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 25 tháng 8 năm 2022



Số tham chiếu: 61314331/66709634-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 25 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Điều hành***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Hàng Nhật Quang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1772-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>10.816.532.542.148</b>	<b>11.089.800.323.834</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.662.251.539.613</b>	<b>397.638.065.001</b>
111	1. Tiền		1.401.102.578.206	290.878.065.001
112	2. Các khoản tương đương tiền		261.148.961.407	106.760.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>116.879.987.152</b>	<b>118.529.163.580</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	116.879.987.152	118.529.163.580
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.298.010.538.339</b>	<b>3.123.319.222.976</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	331.769.143.649	229.338.190.928
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	37.751.014.475	42.201.592.946
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.820.741.443.000	1.707.783.221.932
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.134.748.937.215	1.159.796.217.170
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>5.050.584.135.269</b>	<b>6.729.654.700.535</b>
141	1. Hàng tồn kho	11	5.050.584.135.269	6.729.654.700.535
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>688.806.341.775</b>	<b>720.659.171.742</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	686.104.835.548	671.869.807.432
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.701.506.227	48.700.617.988
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	88.746.322



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.813.049.500.042</b>	<b>1.475.027.585.222</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.456.313.238.634</b>	<b>1.105.376.684.720</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	1.034.217.000.000	990.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	422.096.238.634	115.376.684.720
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>29.189.689.075</b>	<b>32.720.106.512</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	28.215.188.171	31.462.575.905
222	Nguyên giá		39.862.622.682	43.470.622.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.647.434.511)	(12.008.046.777)
227	2. Tài sản cố định vô hình		974.500.904	1.257.530.607
228	Nguyên giá		3.029.264.000	3.029.264.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.054.763.096)	(1.771.733.393)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>18.019.092.183</b>	<b>18.214.002.732</b>
231	1. Nguyên giá		45.758.363.074	45.758.363.074
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(27.739.270.891)	(27.544.360.342)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>13.331.054.562</b>	<b>8.510.341.134</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.331.054.562	8.510.341.134
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>196.181.780.674</b>	<b>229.993.505.156</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	106.118.080.674	139.929.805.156
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	639.000.000	639.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	89.424.700.000	89.424.700.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>100.014.644.914</b>	<b>80.212.944.968</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	3.781.006.752	14.780.834.618
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	96.233.638.162	65.432.110.350
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>12.629.582.042.190</b>	<b>12.564.827.909.056</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>9.574.348.814.034</b>	<b>9.889.238.534.248</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.347.553.787.050</b>	<b>6.063.134.933.540</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	507.915.122.712	687.573.797.887
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.733.413.699.104	3.335.486.653.785
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	393.315.328.779	96.834.993.332
314	4. Phải trả người lao động		13.400.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	461.599.493.878	312.494.892.033
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		11.554.779.071	1.217.293.969
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	202.847.725.149	262.488.104.604
320	8. Vay ngắn hạn	21	2.012.148.586.694	1.347.039.197.930
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	4.745.651.663	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.15	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.226.795.026.984</b>	<b>3.826.103.600.708</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	1.053.331.532.513	1.684.266.861.445
338	2. Vay dài hạn	21	308.529.702.489	1.126.834.122.512
340	3. Cổ phần ưu đãi	22	515.000.400.000	515.000.400.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	316.954.458.465	475.475.597.010
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	23	32.978.933.517	24.526.619.741
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.055.233.228.156</b>	<b>2.675.589.374.808</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>3.055.233.228.156</b>	<b>2.675.589.374.808</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.117.131.950.000	827.505.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.117.131.950.000	827.505.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.314.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.140.870.005.811	1.103.497.526.959
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		1.019.971.659.971	684.122.332.375
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		120.898.345.840	419.375.194.584
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		618.192.084.145	565.271.889.649
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>12.629.582.042.190</b>	<b>12.564.827.909.056</b>

Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bà Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

**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 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.271.914.124.812	603.145.624.560
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.271.914.124.812	603.145.624.560
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(2.619.921.620.126)	(436.824.036.519)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		651.992.504.686	166.321.588.041
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	152.571.813.364	232.421.597.518
22	6. Chi phí tài chính	27	(189.356.282.880)	(134.947.891.372)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(102.342.854.530)	(69.775.629.748)
24	7. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	15.1	(33.811.724.482)	74.322.749.994
25	8. Chi phí bán hàng	28	(308.395.449.107)	(79.202.095.972)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(57.897.668.192)	(50.791.414.126)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		215.103.193.389	208.124.534.083
31	11. Thu nhập khác	29	9.129.713.738	7.313.260.220
32	12. Chi phí khác	29	(11.646.557.165)	(1.528.040.492)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	29	(2.516.843.427)	5.785.219.728
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		212.586.349.962	213.909.753.811
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(228.090.475.983)	(24.232.340.704)
52	16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	31.1	189.322.666.357	6.929.109.806
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		173.818.540.336	196.606.522.913
61	18. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		120.898.345.840	195.393.046.793
62	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		52.920.194.496	1.213.476.120
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	1.174	1.927
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	1.174	1.927

Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 25 tháng 8 năm 2022



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>212.586.349.962</b>	<b>213.909.753.811</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		3.153.776.856	10.614.478.911
03	Dự phòng		24.397.965.439	4.273.474.944
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		5.719.237.131	(1.070.061.954)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(61.418.202.220)	(256.356.355.498)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	27	114.680.372.756	71.639.938.193
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>299.119.499.924</b>	<b>43.011.228.407</b>
09	Giảm các khoản phải thu		340.718.145.631	270.515.343.916
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.707.523.586.532	(442.737.554.737)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(111.503.171.470)	1.804.790.016.785
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(3.235.200.250)	81.292.120.502
14	Tiền lãi vay đã trả		(187.933.475.390)	(91.902.476.769)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(82.970.074.040)	(67.309.630.339)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.961.719.310.937</b>	<b>1.597.659.047.765</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(3.640.719.108)	(5.400.455.928)
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(1.806.503.282.402)	(1.707.256.220.996)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.611.550.128.172	578.381.336.951
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(898.113.987.534)	(33.362.602.273)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		214.107.714.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay		187.707.128.937	37.668.734.672
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(694.893.017.935)</b>	<b>(1.129.969.207.574)</b>

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 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	206.601.450.000	3.574.770.000
33	Tiền thu từ đi vay	21	1.132.112.508.608	190.420.470.688
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(1.291.027.039.867)	(744.161.145.907)
36	Cổ tức đã trả		(49.900.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(2.213.081.259)	(550.165.905.219)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.264.613.211.743	(82.476.065.028)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		397.638.065.001	518.612.185.572
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		262.869	(38.046)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.662.251.539.613	436.136.082.498



Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 25 tháng 8 năm 2022



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 ngày 24 tháng 2 năm 2022.

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

Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sản giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thám 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 đăng ký tại số 30 Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 200 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 197).

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Công ty con trực tiếp</b>						
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")			99,80	99,80	99,80	99,80
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")			50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")			50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản		100	100	100	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia") (*)			99,99	99,99	99,99	99,99

(\*) Công ty đã sáp nhập An Tường và Tấn Lộc vào Lê Gia theo Nghị quyết số 7/2022/QĐ-AGI-PL ngày 23 tháng 2 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có ba (3) 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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Công ty con gián tiếp</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	50,00	50,00	99,98	99,98
Công ty TNHH Western City ("Western")			50,00	50,00	99,99	99,99
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")			50,09	50,09	99,998	99,998

**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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

### **2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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 giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

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

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

## **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **3.2 Các khoản phải thu**

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

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

### **3.3 Hàng tồn kho**

#### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

*Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.17, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.8 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

Tăng hoặc giảm số 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.13 Các khoản dự phòng

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

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu bất động sản*

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

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

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

*Doanh thu từ cho thuê căn hộ*

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

#### 3.18 *Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)*

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

#### 3.19 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Các bên liên quan

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

### 4. SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG KỲ

#### 4.1 Đại dịch Covid-19

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

### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	2.547.144.931	1.645.180.236
Tiền gửi ngân hàng	1.398.555.433.275	289.232.884.765
Các khoản tương đương tiền (*)	261.148.961.407	106.760.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.662.251.539.613</b>	<b>397.638.065.001</b>

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

### 6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>116.879.987.152</b>	<b>118.529.163.580</b>
Trái phiếu (*)	39.779.987.152	63.429.163.580
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 6.1)	77.100.000.000	55.100.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>89.424.700.000</b>	<b>89.424.700.000</b>
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 6.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>206.304.687.152</b>	<b>207.953.863.580</b>

(\*) Số cuối kỳ thể hiện các trái phiếu ngắn hạn Tập đoàn nắm giữ, có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**6.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

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

**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 kết phát hành ("Các công ty phát hành"). Chi tiết như sau:

Bên phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Thời gian mua lại CPUĐHL
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000	Không trễ hơn tháng 4 năm 2023
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	2.508.432	25.084.320.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>89.424.700.000</b>	

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu các bên khác	313.619.143.649	229.338.190.928
Trong đó:		
- Khách hàng cá nhân mua căn hộ	283.513.579.156	200.876.036.645
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	29.225.142.561	19.309.808.741
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	-	8.543.194.000
- Khách hàng khác	880.421.932	609.151.542
Phải thu bên liên quan (TM số 32)	18.150.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>331.769.143.649</b>	<b>229.338.190.928</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho nhà cung cấp	36.551.014.475	41.001.592.946
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ricons	16.653.338.337	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Nội thất Amavi	5.419.336.995	21.614.867.146
- Công ty TNHH Việt Lê Nguyễn	4.850.000.000	4.850.000.000
- Nhà An Gia	1.381.470.717	330.000.000
- Công ty Cổ phần Công nghệ Minh Tường	128.716.054	3.891.789.994
- Người bán khác	8.118.152.372	10.314.935.806
Trả trước cho bên liên quan (TM số 32)	1.200.000.000	1.200.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.751.014.475</b>	<b>42.201.592.946</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.820.741.443.000</b>	<b>1.707.783.221.932</b>
Cho vay bên liên quan (TM số 32)	515.869.116.000	201.324.286.000
Cho vay bên khác	1.304.872.327.000	1.506.458.935.932
<b>Dài hạn</b>	<b>1.034.217.000.000</b>	<b>990.000.000.000</b>
Cho vay bên khác	765.000.000.000	765.000.000.000
Cho vay bên liên quan (TM số 32)	269.217.000.000	225.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.854.958.443.000</b>	<b>2.697.783.221.932</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)**

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Thời hạn trả gốc
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.820.741.443.000</b>	
Cho bên liên quan vay	515.869.116.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	472.391.916.000	Từ ngày 22 tháng 12 năm 2022 đến ngày 17 tháng 5 năm 2023
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	42.077.200.000	Từ ngày 27 tháng 4 năm 2022 đến ngày 29 tháng 6 năm 2023
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living")	900.000.000	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2022 đến ngày 31 tháng 5 năm 2023
Công ty CP Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	500.000.000	Ngày 29 tháng 3 năm 2023
Cho bên khác vay	1.304.872.327.000	
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	521.242.000.000	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2022 đến ngày 31 tháng 5 năm 2023
Nhà An Gia	470.000.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2023
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Hoàng Bách ("Hoàng Bách")	210.251.457.000	Từ ngày 19 tháng 12 năm 2022 đến ngày 23 tháng 3 năm 2023
Thiên Ấn	48.378.870.000	Từ ngày 2 tháng 3 năm 2023 đến ngày 30 tháng 3 năm 2023
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Đại Phát	35.000.000.000	Ngày 25 tháng 2 năm 2023
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	20.000.000.000	Ngày 21 tháng 6 năm 2023
<b>Dài hạn</b>	<b>1.034.217.000.000</b>	
Cho bên khác vay		
Nhà An Gia	765.000.000.000	Ngày 14 tháng 4 năm 2024
Cho bên liên quan vay		
Gia Linh	269.217.000.000	Ngày 19 tháng 6 năm 2024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.854.958.443.000</u></b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.134.748.937.215</b>	<b>1.159.796.217.170</b>
Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") - Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Nam Phương ("Nam Phương") (i)	457.094.665.000	158.886.000.000
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	318.193.319.883	318.193.319.883
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	274.456.379.883	274.456.379.883
Tạm ứng cho Ban Quản lý dự án	43.736.940.000	43.736.940.000
Phải thu tiền lãi	157.325.463.964	104.954.357.731
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	132.556.834.832	153.733.549.992
Đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn	49.000.000.000	104.221.714.000
Các khoản chi hộ và cho mượn	18.016.438.356	14.991.780.822
Đặt cọc ký quỹ	151.602.656	882.972.034
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư – Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Vân	96.000.000	8.683.887.350
Khác	-	293.730.000.000
	2.314.612.524	1.518.635.358
<b>Dài hạn</b>	<b>422.096.238.634</b>	<b>115.376.684.720</b>
Vốn góp HĐHTKD, trong đó:	419.979.553.914	113.280.000.000
HĐHTKD với Nhà An Gia (ii)	300.000.000.000	-
HĐHTKD với Hoàng Bách (iii)	119.979.553.914	113.280.000.000
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	2.116.684.720	2.096.684.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.556.845.175.849</b>	<b>1.275.172.901.890</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.529.845.175.849</b>	<b>1.259.372.901.890</b>
Trong đó:		
Phải thu từ bên khác	1.469.333.671.310	1.127.017.874.469
Phải thu từ bên liên quan ngắn hạn (TM số 32)	60.511.504.539	132.355.027.421

- (i) Tập đoàn và Nam Phương đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2021.
- (ii) Tập đoàn và Nhà An Gia đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 12 tháng 5 năm 2022 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án.
- (iii) Tập đoàn và Hoàng Bách đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2021 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang (*)	5.031.397.339.806	6.695.102.024.617
Dự án The Sóng (i)	1.917.590.450.625	3.157.850.968.719
Dự án West Gate	1.887.948.915.977	1.607.500.737.867
Dự án The Standard (ii)	682.359.993.460	1.176.262.227.906
Dự án Signal	283.449.095.036	261.507.910.961
Dự án River Panorama 2	133.940.926.599	159.348.581.093
Dự án Sky 89	91.947.230.933	249.489.379.599
Dự án River Panorama 1	34.160.727.176	83.142.218.472
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	16.943.500.000	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	1.095.163.644	16.756.807.463
Hàng hóa	1.148.131.819	852.368.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.050.584.135.269</b>	<b>6.729.654.700.535</b>

- (\*) Tập đoàn đã vốn hóa 26.775.748.539 VND chi phí lãi vay vào hàng tồn kho trong kỳ này (Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 36.048.870.884 VND).
- (i) Các quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong ("Ngân hàng Tiên Phong") (TM số 21.5).
- (ii) Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ("Ngân hàng Thịnh Vượng") (TM số 21.4).

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>686.104.835.548</b>	<b>671.869.807.432</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	640.228.777.291	640.875.205.870
Chi phí hỗ trợ lãi suất	21.810.603.207	335.734.890
Quà tặng khách hàng	9.946.128.000	23.143.960.890
Nhà mẫu	6.370.106.162	2.529.351.817
Chi phí thuê văn phòng	5.040.178.709	-
Chi phí khác	2.709.042.179	4.985.553.965
<b>Dài hạn</b>	<b>3.781.006.752</b>	<b>14.780.834.618</b>
Chi phí thuê bảng quảng cáo	1.272.407.198	1.696.542.932
Chi phí cải tạo văn phòng	776.397.925	1.067.547.145
Nhà mẫu	-	8.851.357.742
Chi phí thuê văn phòng	-	1.920.068.317
Chi phí khác	1.732.201.629	1.245.318.482
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>689.885.842.300</b>	<b>686.650.642.050</b>



## 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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
				VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	41.205.418.182	2.105.204.500	160.000.000	43.470.622.682
Thanh lý	(3.608.000.000)	-	-	(3.608.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	37.597.418.182	2.105.204.500	160.000.000	39.862.622.682
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	456.109.091	820.724.500	-	1.276.833.591
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(10.699.196.823)	(1.218.183.276)	(90.666.678)	(12.008.046.777)
Khấu hao trong kỳ	(2.448.335.106)	(211.501.496)	(16.000.002)	(2.675.836.604)
Thanh lý	3.036.448.870	-	-	3.036.448.870
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(10.111.083.059)	(1.429.684.772)	(106.666.680)	(11.647.434.511)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	30.506.221.359	887.021.224	69.333.322	31.462.575.905
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	27.486.335.123	675.519.728	53.333.320	28.215.188.171
<b>Trong đó:</b>				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 21.3)	27.486.335.123	-	-	27.486.335.123

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	41.816.239.678	3.942.123.396	45.758.363.074
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(27.544.360.342)	-	(27.544.360.342)
Khấu hao trong kỳ	(194.910.549)	-	(194.910.549)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(27.739.270.891)	-	(27.739.270.891)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	14.271.879.336	3.942.123.396	18.214.002.732
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	14.076.968.787	3.942.123.396	18.019.092.183

*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 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	403.440.615	29.053.352.698
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(239.240.652)	(7.611.581.063)

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 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 15.1)	106.118.080.674	139.929.805.156
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 15.2)	639.000.000	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 6)	89.424.700.000	89.424.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>196.181.780.674</b>	<b>229.993.505.156</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022	
			Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	} Tư vấn quản lý và đầu tư }	Đang hoạt động	40,00	72.000.000.000
AGI & DDC			21,01	315.100.000
AGI & HVC			21,01	315.100.000
AGI & GLC			21,01	315.100.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>72.945.300.000</u></b>	

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

	VND Giá trị
<b>Giá gốc đầu tư:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>72.945.300.000</u>
<b>Phần lãi lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	66.984.505.156
Phần lỗ từ công ty liên kết	<u>(33.811.724.482)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>33.172.780.674</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>139.929.805.156</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>106.118.080.674</u>

**15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Hoosiers Living	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	15	<u>639.000</u>	15	<u>639.000</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả nhà cung cấp	505.585.287.899	685.243.963.074
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons</i>	226.181.634.210	206.172.180.859
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	151.299.297.888	280.038.443.588
<i>Công ty TNHH Ricons E&amp;C</i>	30.730.105.193	70.151.532.479
<i>Nhà An Gia</i>	27.714.865.576	96.284.950.252
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Nội thất Amavi</i>	25.426.462.623	-
<i>Công ty TNHH Hải Li</i>	2.099.911.715	10.205.493.705
<i>Các bên khác</i>	42.133.010.694	22.391.362.191
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	2.329.834.813	2.329.834.813
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>507.915.122.712</b>	<b>687.573.797.887</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án	3.731.563.137.147	3.335.486.653.785
Khác	1.850.561.957	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.733.413.699.104</b>	<b>3.335.486.653.785</b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.095.334.411	231.829.355.823	(86.709.516.869)	216.215.173.365
Thuế giá trị gia tăng	23.978.133.791	356.619.434.708	(204.243.989.366)	176.353.579.133
Thuế thu nhập cá nhân	1.204.651.612	5.446.175.858	(5.904.251.189)	746.576.281
Thuế khác	556.873.518	423.232.014	(980.105.532)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.834.993.332</b>	<b>594.318.198.403</b>	<b>(297.837.862.956)</b>	<b>393.315.328.779</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí phát triển dự án	242.535.769.045	81.306.118.563
Chi phí lãi vay	148.355.946.104	164.072.687.745
Chi phí tư vấn và môi giới	21.824.799.087	13.822.251.660
Giá phí hợp nhất kinh doanh phải trả	18.016.438.356	18.016.438.356
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí thưởng cho nhân viên	3.189.952.260	910.000.000
Các khoản phải trả khác	16.289.486.289	22.980.292.972
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>461.599.493.878</b>	<b>312.494.892.033</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác - ngắn hạn</i>	352.351.629.082	211.165.812.496
<i>Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 32)</i>	109.247.864.796	101.329.079.537

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>202.847.725.149</b>	<b>262.488.104.604</b>
Thu hộ	74.284.653.271	70.250.307.056
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	41.231.273.696	51.146.582.949
Nhận ký quỹ, ký cược thực hiện hợp đồng từ Thiên Ân	35.036.000.000	35.000.000.000
Chi phí thanh lý hợp đồng	33.559.668.406	38.064.592.772
Lãi vay phải trả	9.968.542.757	6.850.905.992
Cổ tức	14.000.000	49.914.000.000
Khác	8.753.587.019	11.261.715.835
<b>Dài hạn</b>	<b>1.053.331.532.513</b>	<b>1.684.266.861.445</b>
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Gia Ân (i)	765.000.000.000	765.000.000.000
Nhận ký quỹ ký cược	225.178.587.295	225.266.861.445
Thu hộ	63.152.945.218	-
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Thịnh Vượng	-	694.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.256.179.257.662</b>	<b>1.946.754.966.049</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	491.179.257.662	1.131.840.966.049
<i>Phải trả dài hạn bên liên quan (TM số 32)</i>	765.000.000.000	765.000.000.000
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan (TM số 32)</i>	-	49.914.000.000

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.012.148.586.694</b>	<b>1.347.039.197.930</b>
Trái phiếu đến hạn trả (TM số 21.5)	580.487.045.438	637.839.007.570
Trái phiếu ngắn hạn (TM số 21.4)	486.672.929.552	79.876.737.220
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 21.2)	452.910.000.000	281.487.525.907
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số 32)	288.927.000.000	283.207.500.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 21.3)	105.338.718.931	5.338.718.925
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.1)	87.812.892.773	49.289.708.308
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 32)	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>308.529.702.489</b>	<b>1.126.834.122.512</b>
Trái phiếu dài hạn (TM số 21.5)	303.373.366.029	1.019.008.426.584
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 21.3)	5.156.336.460	107.825.695.928
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.320.678.289.183</u></b>	<b><u>2.473.873.320.442</u></b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ngày 1 tháng 1	2.473.873.320.442	2.483.265.992.375
Vay trong kỳ	730.459.037.491	190.420.470.688
Phát hành trái phiếu dài hạn	733.119.323.723	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	613.799.729.100
Trả nợ gốc vay	(1.601.022.062.118)	(744.161.145.907)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	(21.470.830.355)	1.864.308.445
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại gốc vay	5.719.500.000	(1.070.100.000)
Ngày 30 tháng 6	<b><u>2.320.678.289.183</u></b>	<b><u>2.544.119.254.701</u></b>

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

## 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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Tập đoàn thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND		
Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	46.233.985.938	Từ ngày 18 tháng 7 năm 2022 đến ngày 25 tháng 11 năm 2022	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và phương tiện vận tải
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	34.925.870.939	Từ ngày 29 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 3 năm 2023	Tin chấp
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	6.653.035.896	Ngày 26 tháng 5 năm 2023	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>87.812.892.773</u></b>		

#### 21.2 Vay ngắn hạn bên khác

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
	VND			
Nhà An Gia	<u>452.910.000.000</u>	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2022 đến ngày 1 tháng 3 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp



## 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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.3 Vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Góp vốn đầu tư vào HDHTKD số 06/2021/HDHTKD/AG-LG	Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Ngân hàng Thương Mai Cổ phần Bảo Việt - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	5.110.000.000	Từ ngày 9 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 13)
Ngân hàng TNHH Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	3.405.405.411	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2022 đến ngày 18 tháng 8 năm 2023		
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	1.979.649.980	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2022 đến ngày 19 tháng 12 năm 2024		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.495.055.391</b>			
Trong đó:				
Đến hạn trả	105.338.718.931			
Dài hạn	5.156.336.460			

#### 21.4 Trái phiếu ngắn hạn

Tập đoàn phát hành trái phiếu ngắn hạn với lãi suất thỏa thuận nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset	Ngày 20 tháng 12 năm 2021	Ngày 19 tháng 12 năm 2022	294.169.520.460	Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công	Ngày 10 tháng 3 năm 2022	Ngày 10 tháng 3 năm 2023	192.503.409.092	Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>486.672.929.552</b>	

## 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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.5 Trái phiếu dài hạn

Tập đoàn đã phát hành trái phiếu dài hạn nhằm tài trợ nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	Ngày 31 tháng 7 năm 2020	Ba mươi lăm (35) tháng kể từ ngày phát hành	524.949.545.444	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày phát hành	286.600.757.582	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 27 tháng 3 năm 2020	Ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày phát hành	55.537.499.994	Các quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)	Ngày 10 tháng 4 năm 2022	Hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày phát hành	16.772.608.447	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác

### TỔNG CỘNG

Trong đó:

Đến hạn trả

Dài hạn

**883.860.411.467**

580.487.045.438

303.373.366.029

### 22. CỐ 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 và Gia Khánh, các công ty trong Tập đoàn, với các điều khoản và điều kiện quan trọng tương đương với các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL được trình bày tại TM số 6.2. Mệnh giá của mỗi CPUĐHL là 10.000 VND. Hoàng Ân và Gia Khánh cam kết sẽ mua lại toàn bộ số CPUĐHL này không trễ hơn tháng 8 năm 2024, hoặc thời gian khác theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông của từng công ty. Theo đó, giá trị các CPUĐHL này được phân loại là nợ phải trả.



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với các căn hộ đã hoàn thành và bán giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được trích lập từ 1% đến 2% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế của Ban Điều hành.

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
						VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	750.000.000.000	179.620.018.200	-	364.334.165.655	159.495.762.039	1.453.449.945.894
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.000.000.000)	-	-	(1.000.000.000)
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	259.267.921.002	259.267.921.002
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	189.665.999.275	3.254.212.823	192.920.212.098
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	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
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	827.505.770.000	179.314.188.200	-	1.103.497.526.959	565.271.889.649	2.675.589.374.808
Phát hành cổ phiếu	206.876.450.000	(275.000.000)	-	-	-	206.601.450.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	82.749.730.000	-	-	(82.749.730.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	120.122.208.852	52.920.194.496	173.042.403.348
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.117.131.950.000	179.039.188.200	-	1.140.870.005.811	618.192.084.145	3.055.233.228.156

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	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	47.356.801	473.568.010	42,39	34.579.046	345.790.460	41,79
Cổ đông khác	64.356.394	643.563.940	57,61	48.171.531	481.715.310	58,21
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.713.195</b>	<b>1.117.131.950</b>	<b>100</b>	<b>82.750.577</b>	<b>827.505.770</b>	<b>100</b>

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 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Ngày 1 tháng 1	827.505.770.000	824.925.170.000
Phát hành cổ phiếu (*)	206.876.450.000	2.580.600.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	82.749.730.000	-
Ngày 30 tháng 6	<b>1.117.131.950.000</b>	<b>827.505.770.000</b>

(\*) Vào ngày 24 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo tỷ lệ 100:10. Theo đó, số lượng cổ phiếu Công ty đã phát hành thêm là 28.962.618 cổ phiếu, bao gồm 20.687.645 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và 8.274.973 cổ phiếu phát hành để trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 27/2021/NQ-ĐHĐCĐ-AGI ngày 19 tháng 11 năm 2021 và Quyết định Hội đồng Quản trị số 28/2021/QĐ-AGI-PL ngày 25 tháng 11 năm 2021. Vào ngày 7 tháng 4 năm 2022, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15, cập nhật việc thay đổi vốn cổ phần thành 1.117.131.950.000 VND.

**24.4 Cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	111.713.195	82.750.577
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	111.713.195	82.750.577
Cổ phần đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	111.713.195	82.750.577



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	120.122.208.852	195.393.046.793
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(20.000.000.000)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu</b>	<b>120.122.208.852</b>	<b>175.393.046.793</b>
Số lượng cổ phần bình quân lưu hành trong kỳ (**)	102.340.892	91.013.700
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	1.174	1.927
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	1.174	1.927

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 15 tháng 4 năm 2022.

(\*\*) Số lượng cổ phiếu bình quân của kỳ trước đã được điều chỉnh lại để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 100:10 đã thực hiện trong năm 2022 (Thuyết minh số 24.3).

Không có các giao dịch cổ phần phổ thông hoặc giao dịch cổ phần phổ thông tiềm năng nào phát sinh cho 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**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.167.956.674.896	519.368.220.066
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	40.384.080.835	25.600.689.800
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	57.870.615.352	25.404.973.874
Doanh thu cho thuê dài hạn	403.440.615	28.600.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	5.299.313.114	4.171.740.820
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.271.914.124.812</b>	<b>603.145.624.560</b>

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU (tiếp theo)**

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	131.358.569.146	72.514.010.492
Lãi cố định từ HĐHTKD	21.213.201.565	13.189.670.417
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư	-	145.647.854.542
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	42.653	1.070.062.067
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>152.571.813.364</u></b>	<b><u>232.421.597.518</u></b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.558.004.795.638	374.573.799.842
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	33.689.954.050	28.302.491.765
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	20.475.124.826	17.440.629.957
Giá vốn cho thuê dài hạn	239.240.652	7.159.252.535
Giá vốn khác	7.512.504.960	9.347.862.420
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.619.921.620.126</u></b>	<b><u>436.824.036.519</u></b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	114.680.372.756	71.639.938.193
Lợi nhuận cố định phải trả cho HĐHTKD	59.456.876.849	50.609.599.999
Chiết khấu thanh toán	5.900.429.881	7.879.899.248
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	5.719.237.131	10.402
Khác	3.599.366.263	4.818.443.530
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>189.356.282.880</u></b>	<b><u>134.947.891.372</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>308.395.449.107</b>	<b>79.202.095.972</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	288.299.156.402	61.003.520.913
Chi phí nhà mẫu	13.481.203.063	17.937.298.293
Chi phí hỗ trợ lãi vay	4.887.168.271	-
Chi phí khác	1.727.921.371	261.276.766
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>57.897.668.192</b>	<b>50.791.414.126</b>
Chi phí nhân viên	23.642.818.025	13.978.338.863
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.349.958.583	26.934.552.071
Dự phòng phải thu khó đòi	11.200.000.000	5.000.000.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.586.084.291	2.697.025.928
Công cụ, dụng cụ	1.311.810.852	698.738.177
Chi phí khác	3.806.996.441	1.482.759.087
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>366.293.117.299</b>	<b>129.993.510.098</b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>9.129.713.738</b>	<b>7.313.260.220</b>
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	3.925.304.771	5.381.577.244
Lãi thanh lý tài sản cố định	1.674.331.513	-
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	1.291.670.052
Thu nhập khác	3.530.077.454	640.012.924
<b>Chi phí khác</b>	<b>(11.646.557.165)</b>	<b>(1.528.040.492)</b>
Chi phí phạt	(10.972.898.506)	(1.528.039.819)
Chi phí khác	(673.658.659)	(673)
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(2.516.843.427)</b>	<b>5.785.219.728</b>

**30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn bán căn hộ	2.558.004.795.638	381.733.052.377
Chi phí nhân viên	357.533.297.620	59.721.460.585
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.404.917.329	105.875.371.277
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.198.106.959	10.614.478.911
Khác	30.073.619.879	8.873.183.467
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.986.214.737.425</b>	<b>566.817.546.617</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	225.489.053.766	24.232.340.704
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	14.071.798.241	-
Điều chỉnh thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	(10.334.126.641)	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa từ các kỳ trước	<u>(1.136.249.383)</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	228.090.475.983	24.232.340.704
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(189.322.666.357)</u>	<u>(6.929.109.806)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>38.767.809.626</u></b>	<b><u>17.303.230.898</u></b>

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 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>212.586.349.962</u></b>	<b><u>213.909.753.811</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	42.517.269.993	42.781.950.762
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	5.398.556.206	719.963.068
Lỗ (lợi nhuận) từ công ty liên kết	6.762.344.896	(14.864.549.999)
Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	9.754.388.004	18.524.487.831
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	14.071.798.241	-
Lãi từ thay đổi các khoản đầu tư	(24.999.500.000)	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng trích thừa từ các kỳ trước	(10.334.126.641)	-
Thuế TNDN trích thừa từ các kỳ trước	(1.136.249.383)	-
Chuyển lỗ	(4.361.341.513)	-
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư	-	(29.387.904.919)
Khác	1.094.669.823	(470.715.845)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>38.767.809.626</u></b>	<b><u>17.303.230.898</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên 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 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 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 tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả, cùng với 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 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	23.611.744.398	29.820.401.256	(6.208.656.858)	3.511.722.683
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	71.284.519.752	33.773.424.076	37.511.095.676	(1.618.754.535)
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.337.374.012	1.838.285.018	(500.911.006)	
	<b>96.233.638.162</b>	<b>65.432.110.350</b>	<b>30.801.527.812</b>	<b>1.892.968.148</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	278.366.965.781	430.324.958.412	151.957.992.631	9.998.633.075
Vốn hóa chi phí lãi vay	38.587.492.684	45.150.638.598	6.563.145.914	(4.962.491.417)
	<b>316.954.458.465</b>	<b>475.475.597.010</b>	<b>158.521.138.545</b>	<b>5.036.141.658</b>
<b>Thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>			<b>189.322.666.357</b>	<b>6.929.109.806</b>

**31.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau**

Các công ty con trong Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng năm (5) năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Trong kỳ, các công ty con trong Tập đoàn phát sinh khoản lỗ thuế ước tính là 164.496.876.750 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 65.054.307.538 VND).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vương ("Hưng Vương")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân (Gia Ân)	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living")	Công ty nhận đầu tư vốn
Hoosiers VN-1 Ltd ("Hoosiers")	Cổ đông
Creed Investment VN-1 Ltd ("Creed")	Cổ đông

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án BC27</b>				
Đăng Dương	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	-	116.280.000.000
		Lãi cho vay	-	2.819.391.783
Hưng Vương	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	-	127.044.000.000
		Lãi cho vay	-	3.077.991.370
		Cho vay	-	554.000.000
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	369.950.430.000	152.958.286.000
		Thu gốc cho vay	19.679.800.000	49.740.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.500.000.000	-
		Lãi cho vay	14.642.414.727	5.523.462.626

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án River Panorama và Sky89</b>				
Hoosiers	Cổ đông	Chia cổ tức	49.900.000.000	49.900.000.000
		Lãi đi vay	5.688.779.014	14.856.397.311
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Standard</b>				
Lê Gia	Công ty con (kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2021)	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	-	7.306.666.667
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án D7</b>				
Thịnh Phát	Có cùng thành viên chủ chốt	Vay	-	5.010.000.000
		Thu gốc cho vay	-	4.700.000.000
AGI & ACT	Có cùng thành viên chủ chốt	Thu tiền kỳ quỹ	25.221.714.000	-
		Thu tiền gốc vay	12.977.000.000	-
		Lãi cho vay	36.264.493	777.955.396
		Cho vay	-	93.000.000
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án Riverside và Skyline</b>				
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	-	1.824.576.696
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió</b>				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Cho vay	500.000.000	-
		Lãi cho vay	9.554.795	-
		Góp vốn	-	71.600.000.000
Đông Nam	Công ty liên kết	Cho vay	51.227.200.000	10.732.000.000
		Thu gốc cho vay	30.399.000.000	-
		Lãi cho vay	754.662.943	484.580.959
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác</b>				
Gia Ân	Có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn HĐHTKD	-	765.000.000.000
		Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	-	52.033.333.333
		Vay	-	10.000.000.000
Ban quản lý dự án	Cùng thành viên Ban Điều hành	Tạm ứng	-	15.887.205.690
		Thu hoàn ứng	-	30.643.598.772
Hoosiers Living	Cổ đông	Phí quản lý dự án	-	11.177.096.761



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Gia Linh	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	18.150.000.000	-
<b>Ứng trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Hoosiers	Cổ đông	Phí quản lý dự án	1.200.000.000	1.200.000.000
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	472.391.916.000	166.338.286.000
Đông Nam	Công ty liên kết	Cho vay	42.077.200.000	21.249.000.000
Hoosiers	Cổ đông	Cho vay	900.000.000	450.000.000
Lộc Phát	Công ty liên kết	Cho vay	500.000.000	-
AGI & ACT	Có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	12.977.000.000
Thịnh Phát	Có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	310.000.000
			<b>515.869.116.000</b>	<b>201.324.286.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
AGI & ACT	Có cùng thành viên chủ chốt	Tiền cọc chấm dứt hợp đồng	-	25.221.714.000
		Lãi cho vay	-	1.914.143.831
Ban quản lý dự án	Cùng thành viên Ban Điều hành	Tạm ứng	29.945.324.242	94.921.714.934
Gia Linh	Công ty liên kết	Lãi cho vay	29.172.291.052	9.159.766.737
Đông Nam	Công ty liên kết	Lãi cho vay	1.315.777.190	561.114.247
Các bên liên quan khác	Bên liên quan khác	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	78.112.055	576.573.672
			<b>60.511.504.539</b>	<b>132.355.027.421</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>				
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	269.217.000.000	225.000.000.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Gia Linh	Công ty liên kết	Chi phí nhà mẫu	2.329.834.813	2.329.834.813

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
Hoosiers	Cổ đồng	Lãi vay	55.449.736.413	48.886.500.854
Gia Ân	Có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay	53.364.360.731	52.236.757.991
Creed	Cổ đồng	Phí dịch vụ tư vấn	433.767.652	205.820.692
			<b>109.247.864.796</b>	<b>101.329.079.537</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Hoosiers	Cổ đồng	Chia cổ tức	-	49.900.000.000
Cá nhân khác	Thành viên HĐQT	Chia cổ tức	-	14.000.000
			-	<b>49.914.000.000</b>
<b>Phải trả người bán dài hạn</b>				
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Nhận vốn góp HĐQT	765.000.000.000	765.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Hoosiers (*)	Cổ đồng	Vay dài hạn đến hạn trả	288.927.000.000	283.207.500.000
Gia Ân (*)	Có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn	10.000.000.000	10.000.000.000
			<b>298.927.000.000</b>	<b>293.207.500.000</b>

(\*) Đây là các khoản vay nhằm mục đích phát triển các dự án bất động sản và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ		
Hoosiers - Khoản vay 1	180.873.000.000	7.700.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2023	Tin chấp
Hoosiers - Khoản vay 2	108.054.000.000	4.600.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR do Tập đoàn nắm giữ
Gia Ân	10.000.000.000		Ngày 23 tháng 9 năm 2022	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>298.927.000.000</b>	<b>12.300.000</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	1.246.500.000	228.500.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	831.280.000	-
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	602.100.000	475.245.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	333.333.336	333.333.336
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	333.333.336	333.333.336
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	138.888.890	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc	-	230.060.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.485.435.562</b>	<b>1.600.471.672</b>

**33. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	1.164.279.369	4.435.357.265
Từ 1 - 5 năm	5.821.396.845	9.203.354.846
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.985.676.214</b>	<b>13.638.712.111</b>

**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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	1.271.417.944	1.206.885.384
Trên 1 - 5 năm	1.834.120.197	4.196.305.820
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.105.538.141</b>	<b>5.403.191.204</b>

**Cam kết góp vốn**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn có khoản cam kết trị giá 1.499.700.000 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.499.700.000 VND) liên quan tới việc góp vốn vào các công ty con.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện trọng yếu 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 Ý Nhi  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

