

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 46

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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

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

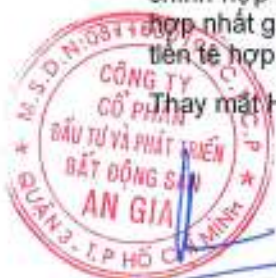
PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ


Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 25 tháng 8 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:




Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 61314331/66709634

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhất Quảng
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 RIÊNG 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.739.230.205.453	1.944.810.803.809
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	183.890.843.594	21.694.775.301
111	1. Tiền		157.190.843.594	21.694.775.301
112	2. Các khoản tương đương tiền		26.700.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		39.779.987.152	63.429.163.580
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	39.779.987.152	63.429.163.580
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.505.896.808.356	1.836.837.921.894
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	62.820.702.620	43.353.841.375
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		474.535.533	80.499.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.489.991.443.000	1.033.647.182.131
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	979.610.127.203	775.556.399.388
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.913.345.463	17.609.175.918
141	1. Hàng tồn kho		1.913.345.463	17.609.175.918
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.749.220.888	5.239.767.116
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.749.220.888	5.239.767.116
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.265.266.555.566	1.077.695.404.516
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		666.293.238.634	522.096.684.720
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	44.217.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	622.076.238.634	522.096.684.720
220	II. Tài sản cố định		29.189.689.075	32.720.106.512
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	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		2.913.764.000	2.913.764.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.939.263.096)	(1.656.233.393)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	21.239.149.714	21.478.390.366
231	1. Nguyên giá		55.450.960.325	55.450.960.325
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(34.211.810.611)	(33.972.569.959)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		13.331.054.562	8.510.341.134
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.331.054.562	8.510.341.134
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		531.579.893.177	486.960.404.908
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	248.150.350.000	203.168.350.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	72.945.300.000	72.945.300.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	639.000.000	639.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(10.579.056.823)	(10.216.545.092)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	220.424.300.000	220.424.300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.633.530.404	5.929.476.876
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	3.633.530.404	5.929.476.876
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.004.496.761.019	3.022.506.208.325

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.443.381.870.305	1.640.282.381.352
310	I. Nợ ngắn hạn		2.132.538.815.336	759.682.593.966
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	59.877.287.943	50.128.896.532
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	6.114.253.293	39.175.471.141
314	3. Phải trả người lao động		13.400.000	-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	80.030.488.416	87.619.561.302
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	18	40.765.298.984	42.436.992.968
320	6. Vay ngắn hạn	19	1.925.738.086.700	520.321.672.023
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.14	20.000.000.000	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		310.843.054.969	880.599.787.386
337	1. Phải trả dài hạn khác		262.712.295	266.861.445
338	2. Vay dài hạn	19	308.529.702.489	877.739.202.425
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	2.050.640.185	2.593.723.516
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.561.114.890.714	1.382.223.826.973
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.561.114.890.714	1.382.223.826.973
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		264.943.752.514	375.403.868.773
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		292.654.138.773	120.214.252.805
421b	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(27.710.386.259)	255.189.615.968
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.004.496.761.019	3.022.506.208.325

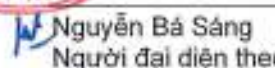


Nguyễn Quang Anh
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng




Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	98.778.136.802	80.179.016.372
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	98.778.136.802	80.179.016.372
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23, 27	(54.404.319.528)	(56.647.785.862)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		44.373.817.274	23.531.230.510
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	92.812.606.073	119.864.182.344
22 23	6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(111.038.143.710) (96.920.807.902)	(74.132.055.947) (67.747.495.282)
25	7. Chi phí bán hàng	27	(143.471.925)	(260.806.766)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25, 27	(55.508.390.208)	(49.714.933.942)
30	9. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(29.503.582.496)	19.287.616.199
31	10. Thu nhập khác	26	1.319.762.750	5.750.014
32	11. Chi phí khác	26	(662.815.896)	(308.171.009)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác	26	656.946.854	(302.420.995)
50	13. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(28.846.635.642)	18.985.195.204
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	1.136.249.383	-
60	15. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		(27.710.386.259)	18.985.195.204

Signature

Signature



Nguyễn Quang Anh
Người lập

Signature Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Signature Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(28.846.635.642)	18.985.195.204
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		3.198.106.959	13.907.561.988
03	Các khoản dự phòng		11.019.428.400	6.185.395.688
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.138.737.131	(400.161.954)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(93.768.327.670)	(119.464.020.277)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	24	106.140.224.912	68.436.803.722
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(118.465.910)	(12.349.225.629)
09	Giảm các khoản phải thu		344.054.621.712	97.515.047.949
10	Giảm hàng tồn kho		15.695.830.455	335.472.422
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		7.823.810.837	(2.864.263.398)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(213.507.300)	11.943.408.278
14	Tiền lãi vay đã trả		(102.223.629.629)	(64.188.756.712)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(33.949.082.184)	(6.900.360.053)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		231.069.577.981	23.491.322.857
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(4.820.713.428)	(5.400.455.928)
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(1.346.837.714.257)	(240.708.577.160)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		869.925.629.816	398.003.117.773
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.305.530.876.448)	(33.920.257.534)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		530.616.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		156.323.954.029	31.961.320.927
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(1.100.323.720.288)	149.935.148.078

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	206.601.450.000	3.574.770.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.432.143.710.218	54.824.070.688
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(607.295.212.487)	(181.118.024.610)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.031.449.947.731	(122.719.183.922)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		162.195.805.424	50.707.287.013
60	Tiền đầu kỳ		21.694.775.301	8.061.230.888
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	4	183.890.843.594	58.768.479.855

Quang Anh

Thành Châu



Nguyễn Quang Anh
Người lập

Thành Châu
Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Bá Sáng
Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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 dự 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 Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 218 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 207).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 14.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đề ngày 25 tháng 8 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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* (tiếp theo)

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê căn hộ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	94.756.535	54.931.443
Tiền gửi ngân hàng	157.096.087.059	21.639.843.858
Các khoản tương đương tiền (*)	26.700.000.000	-
TỔNG CỘNG	183.890.843.594	21.694.775.301

(*) 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.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngân hàng (TM số 5.1)	39.779.987.152	63.429.163.580
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	220.424.300.000	220.424.300.000
TỔNG CỘNG	260.204.287.152	283.853.463.580

5.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Các công ty phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Thời gian mua lại CPUĐHL
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	6.899.980	68.999.800.000	Không trễ hơn tháng 8 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")	6.199.980	61.999.800.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	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	
TỔNG CỘNG		220.424.300.000	

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

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

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

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

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ khách hàng	44.670.702.620	43.353.841.375
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia</i>		
<i>("Nhà An Gia")</i>	29.225.142.561	19.309.808.741
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	15.247.560.059	15.247.560.059
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng</i>		
<i>Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")</i>	-	8.543.194.000
<i>Khách hàng khác</i>	198.000.000	253.278.575
Phải thu từ bên liên quan (TM số 29)	18.150.000.000	-
TỔNG CỘNG	62.820.702.620	43.353.841.375

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 VÉ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	1.489.991.443.000	1.033.647.182.131
Cho vay bên liên quan (TM số 29)	690.119.116.000	388.144.286.000
Cho vay bên khác	799.872.327.000	645.502.896.131
Dài hạn	44.217.000.000	-
Cho vay bên liên quan (TM số 29)	44.217.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.534.208.443.000	1.033.647.182.131

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

Đối tượng	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Thời hạn trả gốc
Cho vay ngắn hạn bên liên quan	690.119.116.000	
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 Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	174.250.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam ("Đông Nam")	42.077.200.000	Từ ngày 23 tháng 6 năm 2023 đến ngày 29 tháng 6 năm 2023
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living")	900.000.000	Từ ngày 11 tháng 11 năm 2022 đến ngày 30 tháng 5 năm 2023
Công ty Cổ phần Quản lý Và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	500.000.000	Ngày 29 tháng 3 năm 2023
Cho vay ngắn hạn bên khác	799.872.327.000	
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vinh Nguyên	521.242.000.000	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2022 đến ngày 30 tháng 5 năm 2023
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Hoàng Bách	210.251.457.000	Từ ngày 19 tháng 12 năm 2022 đến ngày 23 tháng 3 năm 2023
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân	48.378.870.000	Từ ngày 2 tháng 3 năm 2023 đến ngày 30 tháng 3 năm 2023
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	20.000.000.000	Ngày 21 tháng 6 năm 2023
TỔNG CỘNG	1.489.991.443.000	

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

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	979.610.127.203	775.556.399.388
Đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn trong: <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons</i>	18.016.438.356	14.991.780.822
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với các bên liên quan (TM số 29)	18.016.438.356	14.991.780.822
Vốn góp HĐHTKD với các bên khác: <i>Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Nam Đức ("Nam Đức") (i)</i>	642.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Nam Phương ("Nam Phương")</i>	143.814.665.000	158.886.000.000
Phải thu tiền lãi	143.814.665.000	-
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	-	158.886.000.000
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư – Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Vân	125.927.758.613	139.349.106.569
Cổ tức được chia	49.000.000.000	104.221.714.000
Các khoản phải thu khác	-	293.730.000.000
	851.265.234	50.090.000.000
Dài hạn	622.076.238.634	522.096.684.720
Vốn góp HĐHTKD với các bên liên quan (TM số 29)	500.000.000.000	520.000.000.000
Vốn góp HĐHTKD với các bên khác với Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách ("Hoàng Bách") (ii)	119.979.553.914	-
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	2.096.684.720	2.096.684.720
TỔNG CỘNG	1.601.686.365.837	1.297.653.084.108
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.574.686.365.837	1.281.853.084.108
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan - ngắn hạn (TM số 29)</i>	742.020.865.206	167.685.273.669
<i>Phải thu bên liên quan - dài hạn (TM số 29)</i>	500.000.000.000	520.000.000.000
<i>Phải thu bên khác</i>	332.665.500.631	594.167.810.439

- (i) Công ty và Nam Đức đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2022 và hưởng lợi nhuận cố định ở mức 10,5%/năm.
- (ii) Công ty và Hoàng Bách đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 1 tháng 5 năm 2022 và hưởng lợi nhuận cố định ở mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn một (1) năm của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí dịch vụ dở dang	1.095.163.644	16.756.807.463
Hàng hóa	818.181.819	852.368.455
TỔNG CỘNG	1.913.345.463	17.609.175.918

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	7.749.220.888	5.239.767.116
Chi phí thuê văn phòng	5.040.178.709	-
Bản quyền phần mềm và chi phí hỗ trợ	570.742.179	1.958.239.316
Khác	2.138.300.000	3.281.527.800
Dài hạn	3.633.530.404	5.929.476.876
Chi phí thuê bảng quảng cáo	1.272.407.198	1.696.542.932
Chi phí cải tạo văn phòng	1.089.690.892	1.067.547.145
Công cụ, dụng cụ	776.397.925	1.106.677.222
Chi phí thuê văn phòng	-	1.920.068.317
Khác	495.034.389	138.641.260
TỔNG CỘNG	11.382.751.292	11.169.243.992

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	41.205.418.162	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	37.597.418.162	2.105.204.500	160.000.000	39.862.622.682
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	743.724.500	-	743.724.500
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 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)
Giá trị còn lại				
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
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 19.3)	30.456.757.509	-	-	30.456.757.509

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ năm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	51.508.836.929	3.942.123.396	55.450.960.325
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(33.972.569.959)	-	(33.972.569.959)
Khấu hao trong kỳ	(239.240.652)	-	(239.240.652)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(34.211.810.611)	-	(34.211.810.611)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	17.536.266.970	3.942.123.396	21.478.390.366
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	17.297.026.318	3.942.123.396	21.239.149.714

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	-	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 năm	-	(10.904.664.140)

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 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.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào các công ty con (TM số 14.1)	248.150.350.000	203.168.350.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 14.2)	72.945.300.000	72.945.300.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 14.3)	639.000.000	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 5.2)	220.424.300.000	220.424.300.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(10.579.056.823)	(10.216.545.092)
TỔNG CỘNG	531.579.893.177	486.960.404.908

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

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
		% sở hữu (%)	% biểu quyết	Giá gốc đầu tư (VND'000)	% sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia") (*)	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	99,99	224.981.600	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	18.920.000	100	18.920.000
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,8	99,8	1.497.000	99,80	1.497.000
Hoàng Ân		50,01	50,01	1.000.200	50,01	1.000.200
Gia Khánh		50,01	50,01	1.000.200	50,01	1.000.200
AGI & HSR (**)		50,09	50,09	751.350	50,09	751.350
Công Ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại Và Phát Triển An Tường	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	-	-	99,99	179.999.600
TỔNG CỘNG				248.150.350		203.168.350

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

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 52.635 và 22.500 cổ phần của AGI & HSR thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 11 (TM số 19.1) và khoản vay dài hạn đến hạn trả với Hoosiers - VN1 Limited ("Hoosiers") (TM số 29).

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		% sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	% sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát	Tư vấn quản lý và đầu tư	40,00	72.000.000	40,00	72.000.000
AGI & HVC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & DDC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & GLC		21,01	315.100	21,01	315.100
TỔNG CỘNG			72.945.300		72.945.300

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

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Hoosiers Living	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	639.000	15	639.000

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả nhà cung cấp	59.877.287.943	50.128.896.532
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	6.350.000.000	-
Nhà cung cấp khác	8.527.287.943	5.128.896.532
TỔNG CỘNG	59.877.287.943	50.128.896.532

16. 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	35.085.331.567	-	(35.085.331.567)	-
Thuế giá trị gia tăng	2.576.747.015	10.074.891.618	(7.283.961.621)	5.367.677.012
Thuế thu nhập cá nhân	1.204.651.612	5.440.786.969	(5.898.862.300)	746.576.281
Các thuế khác	308.740.947	264.830.137	(573.571.084)	-
TỔNG CỘNG	39.175.471.141	15.780.508.724	(48.841.726.572)	6.114.253.293

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí lãi vay	48.652.644.085	56.313.776.312
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí quảng cáo	9.798.826.777	9.798.826.777
Chi phí thưởng cho nhân viên	3.189.952.260	910.000.000
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí môi giới và tư vấn	433.767.652	205.820.692
Chi phí phát hành trái phiếu	925.827.273	3.176.636.364
Các khoản phải trả khác	2.802.367.632	2.987.398.420
TỔNG CỘNG	80.030.488.416	87.619.561.302
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	68.654.820.979	66.831.274.854
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 29)</i>	11.375.667.437	20.788.286.448

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Lãi vay phải trả	37.646.945.358	37.285.301.522
Nhận ký quỹ ký cược	3.024.000.000	5.080.000.000
Các khoản phải trả khác	94.353.626	71.691.446
TỔNG CỘNG	40.765.298.984	42.436.992.968
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 29)</i>	40.634.945.358	42.365.301.522
<i>Phải trả bên khác</i>	130.353.626	71.691.446

19. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	1.925.738.086.700	520.321.672.023
Trái phiếu đến hạn trả (TM số 19.4)	524.949.545.444	179.601.507.570
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số 29)	258.054.000.000	105.915.000.000
Vay ngắn hạn đơn vị khác (TM số 19.2)	452.910.000.000	90.300.000.000
Trái phiếu ngắn hạn (TM số 19.4)	486.672.929.552	79.876.737.220
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 19.1)	87.812.892.773	49.289.708.308
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 29)	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 19.3)	105.338.718.931	5.338.718.925
Dài hạn	308.529.702.489	877.739.202.425
Trái phiếu dài hạn (TM số 19.4)	303.373.366.029	599.913.506.497
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 29)	-	170.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 19.3)	5.156.336.460	107.825.695.928
TỔNG CỘNG	2.234.267.789.183	1.398.060.874.448

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

19. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ngày 1 tháng 1	1.398.060.874.448	1.353.084.075.695
Vay trong kỳ	1.465.459.037.490	105.324.070.688
Phát hành trái phiếu	(33.315.327.272)	-
Trả nợ gốc vay	(607.295.212.487)	(231.618.024.610)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	2.139.000.000	(400.200.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.219.417.010	689.308.440
Ngày 30 tháng 6	2.234.267.789.189	1.227.079.230.213

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

19.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Công ty 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 Việt Nam - Chi nhánh 11	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 TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	6.653.035.896	Ngày 26 tháng 5 năm 2023	Tin chấp
TỔNG CỘNG	87.812.892.773		

19.2 Vay ngắn hạn đơn vị khác

Bên cho vay	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
	VND			
Nhà An Gia	452.910.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2022 đến ngày 29 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Góp vốn đầu tư vào HBHTKD số 06/2020/HĐHTKD/AG-LG	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	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 12)
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		
	110.495.055.391			

Trong đó:

Đến hạn trả

105.338.718.931

Dài hạn

5.156.336.460

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

19. VAY (tiếp theo)

19.4 Phát hành trái phiếu

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Lãi suất	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngắn hạn Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)	Ngày 20 tháng 12 năm 2021	Ngày 19 tháng 12 năm 2022	294.169.520.460	Thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công	Ngày 10 tháng 3 năm 2022	Ngày 10 tháng 3 năm 2023	192.503.409.092	Thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
TỔNG CỘNG			486.672.929.552			

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

B09a-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.4 Phát hành trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Lãi suất	Mục đích	Tài sản đảm bảo
						VND
Dãi hạn						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	Ngày 31 tháng 7 năm 2020	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	524.949.545.444	Thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Ngày 12 tháng 5 năm 2024	286.600.757.582	Thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset	Ngày 10 tháng 4 năm 2022	Ngày 10 tháng 4 năm 2024	16.772.608.447	Thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
TỔNG CỘNG			828.322.911.473			
Trong đó:						
Đến hạn trả			524.949.545.444			
Dãi hạn			303.373.366.029			

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

B09a-DN

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

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư thể hiện khoản dự phòng báo hành nhà ở đối với 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.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *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	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	140.214.252.805	1.143.459.441.005
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu cho nhân viên ("ESOP")	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	3.574.770.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	18.985.195.204	18.985.195.204
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	827.505.770.000	179.314.188.200	-	139.199.448.009	1.146.019.406.209
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	827.505.770.000	179.314.188.200	-	375.403.868.773	1.382.223.826.973
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	-	-	-	(27.710.386.259)	(27.710.386.259)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.117.131.950.000	179.039.188.200	-	264.943.752.514	1.561.114.890.714

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 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	46.681.711	466.817.110	41,79	34.579.046	345.790.460	41,79
Cổ đông khác	65.031.484	650.314.840	58,21	48.171.531	481.715.310	58,21
TỔNG CỘNG	111.713.195	1.117.131.950	100	82.750.577	827.505.770	100

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

21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
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	1.117.131.950.000	827.505.770.000

(*) Vào ngày 24 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo tỷ lệ 100:10. Theo đó, số lượng cổ phiếu của Công ty đã phát hành là 28.962.618 cổ phiếu, bao gồm số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 20.687.645 cổ phiếu và số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức là 8.274.973 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 27/2021/NQ-ĐHĐCĐ-AGI ngày 19 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.

21.4 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 phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	111.713.195	82.750.577

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

22. DOANH THU

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

	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>
Tổng doanh thu	98.778.136.802	80.179.016.372
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn</i>	<i>57.870.615.352</i>	<i>25.404.973.874</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị</i>	<i>40.384.080.835</i>	<i>25.600.689.800</i>
<i>Doanh thu cho thuê dài hạn (*)</i>	<i>-</i>	<i>28.600.000.000</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>523.440.615</i>	<i>573.352.698</i>
Doanh thu thuần	98.778.136.802	80.179.016.372
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>98.778.136.802</i>	<i>80.179.016.372</i>
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	
	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>
Doanh thu thuần	-	28.600.000.000
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	-	(10.358.760.806)
Lợi nhuận gộp	-	18.241.239.194

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<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>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	48.474.501.840	32.554.349.860
Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	44.338.104.233	36.819.670.417
Cổ tức (TM số 29)	-	50.090.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	400.162.067
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	92.812.606.073	119.864.182.344

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	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>
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	36.729.729.373	17.440.629.957
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	17.435.349.503	28.302.491.765
Giá vốn cho thuê dài hạn	-	10.358.760.806
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	239.240.652	545.903.334
TỔNG CỘNG	<u>54.404.319.528</u>	<u>56.647.785.862</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	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 lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	106.140.224.912	68.436.803.722
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	2.138.737.131	-
Dự phòng các khoản đầu tư	362.511.731	2.433.377.226
Chi phí khác	2.396.669.936	3.261.874.999
TỔNG CỘNG	<u>111.038.143.710</u>	<u>74.132.055.947</u>

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	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 nhân viên	23.642.818.025	13.978.338.863
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.972.247.004	26.026.772.162
Dự phòng	11.500.000.000	5.000.000.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.586.084.291	2.697.025.928
Công cụ, dụng cụ	894.808.190	698.738.177
Chi phí khác	1.912.432.698	1.314.058.812
TỔNG CỘNG	<u>55.508.390.208</u>	<u>49.714.933.942</u>

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

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	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 khác	1.319.762.750	5.750.014
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	955.721.596	-
Xử lý công nợ	267.430.689	-
Khác	96.610.465	5.750.014
Chi phí khác	(662.815.896)	(308.171.009)
Chi phí phạt	(201.473.096)	(308.170.497)
Xử lý công nợ	(427.156.163)	-
Khác	(34.186.637)	(512)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	656.946.854	(302.420.995)

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	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 nhân viên	69.234.141.218	31.418.968.820
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.546.002.687	54.590.070.693
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.198.106.959	13.907.561.988
Khác	14.077.930.797	6.706.925.069
TỔNG CỘNG	110.056.181.661	106.623.526.570

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<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	-	-
Thuế TNDN trích thừa những năm trước	(1.136.249.383)	-
TỔNG CỘNG	(1.136.249.383)	-

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng (lỗ) 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>
Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	(28.846.635.642)	18.985.195.204
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(5.769.327.129)	3.797.039.041
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.392.292.094	691.375.036
Thuế TNDN trích thừa những năm trước	(1.136.249.383)	-
Thu nhập từ cổ tức	-	(10.018.000.000)
Lỗ thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	2.137.035.035	5.513.626.323
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	2.240.000.000	15.959.600
Chi phí thuế TNDN	(1.136.249.383)	-

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế (lỗ thuế) của Công ty khác với tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI 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 Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Công ty con
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	Công ty con
Công ty TNHH Western City ("Western City")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Và Phát triển An Tường ("An Tường")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản An Gia Group	Công ty con
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 Vượng ("Hưng Vượng")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam ("Đông Nam")	Công ty liên kết gián tiếp
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

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

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</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>
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27</i>			
Hưng Vượng	Thu gốc cho vay	-	127.044.000.000
	Lãi cho vay	-	3.077.991.370
	Cho vay	-	554.000.000
Đặng Dương	Thu gốc cho vay	-	116.280.000.000
	Lãi cho vay	-	2.819.391.783
Gia Linh	Cho vay	369.950.430.000	9.060.000.000
	Lãi cho vay	14.642.414.727	3.119.184.245
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.500.000.000	-
	Thu gốc cho vay	19.679.800.000	-
	Thu gốc cho vay	-	49.740.000.000
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng</i>			
Phước Lộc	Khoản thanh toán cho BCC	78.000.000.000	-
	Doanh thu từ BCC	23.920.000.000	-
	Doanh thu HĐHTKD	23.175.100.000	23.630.000.000
	Trả gốc vay	20.000.000.000	62.800.000.000
	Chi phí lãi vay	9.363.205.478	11.467.993.151
	Vay	-	19.500.000.000
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89</i>			
AGI & HSR	Lãi cho vay	5.777.063.471	5.453.030.078
	Cổ tức	-	50.090.000.000
Phú Thịnh	Trả gốc vay	-	41.423.483.368
	Vay	-	13.700.000.000
	Lãi đi vay	-	19.229.431
Hoosiers	Lãi đi vay	2.638.146.358	2.632.156.444

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

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

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

Bên liên quan	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
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard			
Lê Gia	Vốn góp	200.000.000.000	-
	Thu gốc cho vay	12.570.000.000	-
	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	12.548.333.333	7.306.666.667
	Lãi cho vay	455.874.659	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7			
Thịnh Phát	Thu gốc cho vay	340.000.000	4.700.000.000
	Cho vay	30.000.000	4.815.000.000
	Lãi cho vay	30.056	467.808
AGI & ACT	Thu tiền gửi	25.221.714.000	-
	Thu gốc cho vay	12.977.000.000	-
	Lãi cho vay	36.264.493	385.445.588
	Cho vay	-	93.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline			
Phù Thuận	Hoàn trả tiền ký quỹ	2.092.000.000	3.695.000.000
	Nhận ký quỹ	27.225.000	-
Creed	Phí dịch vụ	-	683.255.931
Giao dịch với bên liên quan cho dự án West Gate			
Gia Khánh	Trả gốc vay	-	1.500.000.000
	Lãi vay	-	29.095.887
Western City	Góp vốn BCC	500.000.000.000	-
	Vay	80.000.000.000	-
	Trả gốc vay	80.000.000.000	-
	Chi phí lãi vay	361.643.836	-

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

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

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

<i>Bên liên quan</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>
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió</i>			
Lộc Phát	Cho vay	500.000.000	-
	Lãi cho vay	9.554.795	-
Đông Nam	Cho vay	51.227.200.000	-
	Thu gốc cho vay	30.399.000.000	-
	Lãi cho vay	754.662.943	-
<i>Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác</i>			
Ban quản lý các dự án	Tạm ứng	-	5.647.005.690
	Thu hoàn ứng	-	2.051.898.772
Gia Ân	Chi phí đi vay	371.917.809	-
	Trả gốc đi vay	5.500.000	-
	Cho vay	-	391.000.000
	Lãi cho vay	-	7.589.178

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Gia Linh	Cung cấp dịch vụ	18.150.000.000	-
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>			
Gia Linh	Cho vay	472.391.916.000	166.338.286.000
AGI & HSR	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
Đông Nam	Cho vay	42.077.200.000	21.249.000.000
Hoosiers Living	Cho vay	900.000.000	450.000.000
Lộc Phát	Cho vay	500.000.000	-
AGI & ACT	Cho vay	-	12.977.000.000
Lê Gia	Cho vay	-	12.500.000.000
Thịnh Phát	Cho vay	-	310.000.000
An Tường	Cho vay	-	70.000.000
		690.119.116.000	388.144.286.000

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Phước Lộc	Góp vốn HĐHTKD (i)	322.000.000.000	-
	Lợi nhuận từ HĐHTKD	19.275.100.001	20.020.000.001
	Chi hộ	330.000.000	-
Lê Gia	Góp vốn HĐHTKD (ii)	320.000.000.000	-
	Lợi nhuận từ HĐHTKD, lãi cho vay	7.320.543.814	15.133.242.011
AGI & HSR	Lãi cho vay	50.651.054.792	44.873.991.321
	Cổ tức	-	50.090.000.000
Gia Linh	Lãi cho vay	21.050.277.354	6.407.862.627
Đông Nam	Lãi cho vay	1.315.777.190	-
AGI & ACT	Tiền cọc chấm dứt hợp đồng	-	25.221.714.000
	Lãi cho vay	-	1.914.143.831
An Tường	Chi hộ	-	330.000.000
	Lãi cho vay	-	108.465.958
Khác	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	78.112.055	3.585.853.920
		742.020.865.206	167.685.273.669

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Phải thu về cho vay dài hạn</i>			
Gia Linh	Cho vay	44.217.000.000	-
<i>Phải thu dài hạn khác</i>			
Western City	Góp vốn HĐHTKD (iii)	500.000.000.000	-
Phước Lộc	Góp vốn HĐHTKD (i)	-	400.000.000.000
Lê Gia	Góp vốn HĐHTKD (ii)	-	120.000.000.000
		500.000.000.000	520.000.000.000
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>			
Phước Lộc	Lãi vay	7.728.410.960	20.379.041.098
Hoosiers	Phí dịch vụ	2.638.146.358	-
Creed	Phí dịch vụ tư vấn	433.767.652	205.820.692
Gia Ân	Lãi vay	575.342.467	203.424.658
		11.375.667.437	20.788.286.448
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
Phú Thịnh	Lãi vay	37.285.301.522	37.285.301.522
Phú Thuận	Nhận đặt cọc	2.988.000.000	5.080.000.000
Western City	Lãi vay	361.643.836	-
		40.634.945.358	42.365.301.522

- (i) Công ty và Phước Lộc hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Sóng trong thời gian ba mươi lăm (35) tháng kể từ ngày 10 tháng 8 năm 2020 với lợi nhuận được chia bằng 5% tổng lợi nhuận sau thuế của dự án.
- (ii) Công ty và Lê Gia hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Standard trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020 với lợi nhuận được chia tối đa 15% tổng lợi nhuận sau thuế của dự án.
- (iii) Công ty và Western City hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở Tân Túc trong thời gian mười tám (18) tháng kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2022 với lợi nhuận được chia bằng tổng vốn hợp tác trên giá trị đầu tư ban đầu nhân với tổng lợi nhuận trước thuế của dự án.

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>			
Phước Lộc	Vay tín chấp (*)	150.000.000.000	-
Hoosiers	Vay (*)	108.054.000.000	105.915.000.000
Gia Ân	Vay (*)	10.000.000.000	10.000.000.000
		268.054.000.000	115.915.000.000

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

<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>		<i>Thời hạn thanh toán</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
	<i>VND</i>	<i>Nguyên tệ - Đô la Mỹ</i>		
Phước Lộc	150.000.000.000	-	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Tín chấp
Hoosiers	108.054.000.000	4.600.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty (TM số 14.1)
Gia Ân	10.000.000.000	-	Ngày 24 tháng 9 năm 2022	Tín chấp

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Thu nhập		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	
	Ông Nguyễn Bá Sáng	1.246.500.000	
Bà Nguyễn Mai Giang	831.280.000	-	
Ông Nguyễn Thành Châu	602.100.000	475.245.000	
Ông Đỗ Lê Hùng	333.333.336	333.333.336	
Ông Vũ Quang Thịnh	333.333.336	333.333.336	
Ông Đào Thái Phúc	138.888.890	-	
Ông Nguyễn Trung Tín	-	230.060.000	
TỔNG CỘNG	3.485.435.562	1.600.471.672	

30. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	1.164.279.369	-
Trên 1 - 5 năm	5.821.396.845	13.638.712.104
TỔNG CỘNG	6.985.676.214	13.638.712.104

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 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
TỔNG CỘNG	3.105.538.141	5.403.191.204

Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có khoản cam kết trị giá 1.499.700.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.499.700.000 VND) liên quan tới việc góp vốn vào công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản An Gia Group.

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

31. 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 riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Quang Anh
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2022