

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: /2023/CV-AGI-IR

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA**
- Mã chứng khoán : AGG
- Địa chỉ trụ sở chính : 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp HCM
- Điện thoại : (84) 3930 3366
- Website : <https://angia.com.vn/>
- Người thực hiện CBTT : Nguyễn Thành Châu
- Chức vụ : Kế toán trưởng / Người được ủy quyền CBTT

Loại thông tin công bố:  Định kỳ  Bất thường  24h  Theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

- Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý IV/2022 tự lập
- Báo cáo tài chính Riêng Quý IV/2022 tự lập
- Báo cáo tình hình Quản trị Công ty cả năm 2022
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận BCTC Quý IV/2022

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/01/2023 tại đường dẫn: <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:  
- Như trên;  
- Lưu VT.

**CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA  
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**NGUYỄN THÀNH CHÂU**

# ANGIA

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV 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 Tổng Giám đốc và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 33

IG  
PH  
ÁP  
ỘT  
P





# 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

Ban Điều hành 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 của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>8.700.817.389.038</b>	<b>11.089.800.323.834</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	722.795.598.674	397.638.065.001
1.	Tiền	111		417.713.598.674	290.878.065.001
2.	Các khoản tương đương tiền	112		305.082.000.000	106.760.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		68.150.409.402	118.529.163.580
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	68.150.409.402	118.529.163.580
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.641.293.200.101	3.123.319.222.976
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	324.470.653.356	229.338.190.928
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 4	2.073.664.448	42.201.592.946
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 5	1.995.849.752.715	1.707.783.221.932
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 6	1.345.899.129.582	1.159.796.217.170
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 6	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	IV. 7	3.722.765.386.283	6.729.654.700.535
1.	Hàng tồn kho	141		3.722.765.386.283	6.729.654.700.535
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		545.812.794.578	720.659.171.742
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	539.545.964.959	671.869.807.432
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.231.885.156	48.700.617.988
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		3.034.944.463	88.746.322
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.397.710.918.151</b>	<b>1.475.027.585.222</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		2.089.187.209.142	1.105.376.684.720
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 5	1.148.416.000.000	990.000.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 6	940.771.209.142	115.376.684.720
II.	Tài sản cố định	220		20.768.103.149	32.720.106.512
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 9	18.633.018.502	31.462.575.905
	Nguyên giá	222		29.892.622.682	43.470.622.682
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.259.604.180)	(12.008.046.777)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 9	2.135.084.647	1.257.530.607
	Nguyên giá	228		4.524.673.888	3.029.264.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.389.589.241)	(1.771.733.393)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 9	17.824.181.636	18.214.002.732
	Nguyên giá	231		23.319.073.596	45.758.363.074
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.494.891.960)	(27.544.360.342)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		13.105.955.358	8.510.341.134
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.105.955.358	8.510.341.134
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		161.032.395.982	229.993.505.156
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 10	71.607.695.982	139.929.805.156
2.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 10	639.000.000	639.000.000
3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(639.000.000)	-
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 2.2	89.424.700.000	89.424.700.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		95.793.072.884	80.212.944.968
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 8	3.491.793.440	14.780.834.618
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V. 9	92.301.279.444	65.432.110.350
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>11.098.528.307.189</b>	<b>12.564.827.909.056</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>8.372.909.599.435</b>	<b>9.889.238.534.248</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.015.500.152.502</b>	<b>6.045.118.495.184</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 11	862.438.087.318	687.573.797.887
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV. 12	3.106.002.299.788	3.335.486.653.785
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 13	460.935.473.926	96.834.993.332
4.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 14	461.224.226.247	294.478.453.677
5.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		11.737.075.174	1.217.293.969
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 15	152.922.966.317	262.488.104.604
7.	Vay ngắn hạn	320	IV. 16	940.240.023.732	1.347.039.197.930
8.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	20.000.000.000
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.357.409.446.933</b>	<b>3.844.120.039.064</b>
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	IV. 14	-	18.016.438.356
2.	Phải trả dài hạn khác	337	IV. 15	1.093.155.193.436	1.684.266.861.445
3.	Vay dài hạn	338	IV. 16	593.930.579.470	1.126.834.122.512
4.	Cổ phiếu ưu đãi	340	IV. 17	279.000.200.000	515.000.400.000
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V. 9	342.789.402.238	475.475.597.010
6.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 18	48.534.071.789	24.526.619.741
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.725.618.707.754</b>	<b>2.675.589.374.808</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>IV. 19</b>	<b>2.725.618.707.754</b>	<b>2.675.589.374.808</b>
1.	Vốn cổ phần	411		1.251.183.680.000	827.505.770.000
	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>1.251.183.680.000</i>	<i>827.505.770.000</i>
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.039.188.200	179.314.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		924.127.130.749	1.103.497.526.959
	- LNST chưa phân phối lũy kế năm trước	<i>421a</i>		<i>905.161.404.630</i>	<i>684.122.332.375</i>
	- LNST chưa phân phối năm nay	<i>421b</i>		<i>18.965.726.119</i>	<i>419.375.194.584</i>
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		371.268.708.805	565.271.889.649
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>11.098.528.307.189</b>	<b>12.564.827.909.056</b>

Nguyễn Thị Ý Nhi  
 Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Thành Châu  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
 Người đại diện theo pháp luật

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

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý IV năm 2022

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 1	5.501.256.696.224	1.131.480.255.291	6.188.634.735.154	1.818.858.294.221
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI. 1	-	(10.493.530.004)	-	(10.493.530.004)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	5.501.256.696.224	1.120.986.725.287	6.188.634.735.154	1.808.364.764.217
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(4.663.834.110.749)	(932.092.918.147)	(5.141.340.731.721)	(1.409.599.539.119)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	V. 3	837.422.585.475	188.893.807.140	1.047.294.003.433	398.765.225.098
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 4	30.311.161.737	317.256.884.781	323.197.340.832	610.143.063.876
7. Chi phí tài chính	22	V. 4	(111.397.597.155)	(51.344.890.383)	(322.823.566.429)	(262.770.859.657)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(62.240.158.096)	(26.498.299.713)	(159.571.398.701)	(123.829.540.318)
8. Lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	24		(158.304.179.348)	(22.700.067.778)	(68.322.109.174)	67.282.002.396
9. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(577.116.241.183)	(118.263.206.259)	(666.803.874.993)	(207.950.840.069)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(27.472.661.436)	(36.028.832.018)	(104.648.466.433)	(113.204.637.015)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(6.556.931.910)	277.813.695.483	207.893.327.236	492.263.954.629
12. Thu nhập khác	31	V. 7	21.369.452.708	3.410.467.563	29.357.171.858	11.398.186.713
13. Chi phí khác	32	V. 8	(16.999.962.648)	(8.152.609.637)	(18.334.724.409)	(9.487.371.398)
14. Lợi nhuận khác	40		4.369.490.060	(4.742.142.074)	11.022.447.449	1.910.815.315
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(2.187.441.850)	273.071.553.409	218.915.774.685	494.174.769.944
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	(256.904.069.978)	(90.285.702.580)	(281.916.777.137)	(1.155.298.409.739)
17. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	52	V. 9	156.143.323.311	38.878.955.023	159.555.363.866	42.290.995.578
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(102.948.188.517)	221.664.805.852	96.554.361.414	421.167.355.783
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(185.628.590.737)	214.780.877.728	18.965.726.119	419.375.194.584
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		82.680.402.220	6.883.928.124	77.588.635.295	1.792.161.199
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	IV. 19	(2.243)	2.546	163	5.068
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	IV. 19	(2.243)	2.546	163	5.068



*[Signature]*  
Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

*[Signature]*  
Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

*[Signature]*  
Nguyễn Đa Sáng  
Người đại diện theo pháp luật.

Ngày 30 tháng 01 năm 2023



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>218.915.774.685</b>	<b>494.174.769.944</b>
Khấu hao và hao mòn	2		5.898.436.283	31.584.706.084
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	3		35.207.452.048	10.663.156.190
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		6.560.092.015	(2.090.832.743)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(152.679.885.445)	(566.474.701.193)
Chi phí đi vay	6		159.571.398.701	129.308.357.270
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>273.473.268.287</b>	<b>97.165.455.552</b>
Giảm các khoản phải thu	9		52.249.370.483	244.793.395.119
Giảm hàng tồn kho	10		3.085.963.607.824	29.299.288.976
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(323.820.947.536)	709.704.841.959
Tăng chi phí trả trước	12		145.108.293.539	69.931.652.759
Tiền lãi vay đã trả	14		(206.670.176.245)	(173.620.332.463)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(89.536.213.227)	(105.008.972.069)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>2.936.767.203.125</b>	<b>872.265.329.833</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(7.586.434.000)	(10.294.290.134)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.005.076.563.977)	(2.830.284.388.154)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.251.006.436.271	933.703.574.885
Tiền (chi) thu thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(926.340.747.914)	(107.937.944.739)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(152.499.705.178)	1.568.778.286.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		267.768.670.740	71.180.181.027
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.572.728.344.058)</b>	<b>(374.854.581.115)</b>

11/5/2023



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		228.943.300.000	3.574.770.000
Tiền thu từ đi vay	33		2.732.343.723.782	462.255.178.996
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.678.676.941.022)	(1.084.214.651.028)
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	36		(321.491.816.139)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(1.038.881.733.379)</b>	<b>(618.384.702.032)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>325.157.125.688</b>	<b>(120.973.953.314)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>397.638.065.001</b>	<b>518.612.185.572</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>407.985</b>	<b>(167.257)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>722.795.598.674</b>	<b>397.638.065.001</b>



*[Handwritten signature]*

Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

*[Handwritten signature]*

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý IV năm 2022

**I. 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-SGDCK do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 146 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 207).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp và ba (3) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	99,80	99,80	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	50,09	50,09	99,998	99,998
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,98	99,96	99,98
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	99,99	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,98

**Sáp nhập An Tường và Tán Lộc vào Lê Gia**

Quyết định số 03/2021/QĐ-TL-PL ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng thành viên Tán Lộc thông qua việc sáp nhập Tán Lộc vào An Tường. Đồng thời, Quyết định số 03/2022/QĐ-LG của Đại hội Cổ đông Lê Gia cũng thông qua việc sáp nhập An Tường vào Lê Gia ngày 02 tháng 3 năm 2022.

Quyết định số 03/2022/QĐ-AT-PL ngày 18 tháng 2 năm 2022 thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty vào An Tường và Quyết định số 03/2022/QĐ-LG ngày 02 tháng 3 năm 2022 thông qua việc tăng vốn điều lệ của Lê Gia đã làm tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Lê Gia thay đổi.

**Sáp nhập Hoàng Ân vào Phước Lộc**

Nghị quyết Đại hội Cổ đông ngày 01 tháng 12 năm 2022 phê duyệt cho các cổ đông chuyển nhượng phần sở hữu của mình tại Hoàng Ân cho An Gia, việc này góp phần làm cho tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của An Gia tại Hoàng Ân tăng lên 99,98%.

Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 14122022/NQ-HA-PL ngày 02 tháng 12 năm 2022 thông qua việc sáp nhập Hoàng Ân vào Phước Lộc và tăng vốn điều lệ tại Phước Lộc. Thực hiện việc sáp nhập và thay đổi vốn điều lệ này đã góp phần làm tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của An Gia tại Phước lộc là 99,96%.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 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 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**3. Kỳ kế toán năm**

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

**4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

**5. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho cùng kỳ kế toán.

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 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, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

### III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 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.

#### 2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 hợp nhất.

#### 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.

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 hợp nhất 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.

Tập đoàn 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        |

#### 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**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 mua sắm, 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 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.

**6. Khấu hao vào hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao 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

**7. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

**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.

Chi phí đi vay 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**9. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất:

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

**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. 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.

**11. Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào 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 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 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 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 trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**11. Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*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 góp vốn*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**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 không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**13. Các khoản dự phòng**

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

**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, 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 hạch toán 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 hạch toán 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**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.

**16. Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**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 tư vấn, môi giới bất động sản và dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

**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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

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

**18. Thuế (tiếp theo)**

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 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

**19. Thông tin bộ phận**

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

**20. Các bên liên quan**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.449.927.026	1.645.180.236
Tiền gửi ngân hàng	416.263.671.648	289.232.884.765
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>305.082.000.000</u>	<u>106.760.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>722.795.598.674</u></b>	<b><u>397.638.065.001</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại và khoản đầu tư ngắn hạn vào trái phiếu có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

**2. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	68.150.409.402	63.429.163.580
Đầu tư dài hạn - Đầu tư trái phiếu (TM số 2.1)	-	55.100.000.000
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2)	<u>89.424.700.000</u>	<u>89.424.700.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>157.575.109.402</u></b>	<b><u>207.953.863.580</u></b>

**2.1 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 cho Tập đoàn.

**2.2 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. Chi tiết như sau:

Công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000
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")	<u>2.508.432</u>	<u>25.084.320.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.942.470</u></b>	<b><u>89.424.700.000</u></b>

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

- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại 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 ưu đãi hoàn lại 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 ưu đãi hoàn lại 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 ưu đãi hoàn lại 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;



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

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

- Đối với bất kỳ 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 ưu đãi hoàn lại 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 ưu đãi hoàn lại 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 bất kỳ 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 ưu đãi hoàn lại 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.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	324.470.653.356	229.338.190.928
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	<i>294.216.408.768</i>	<i>200.876.036.645</i>
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")</i>	<i>21.891.127.111</i>	<i>19.309.808.741</i>
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")</i>	<i>6.745.000.000</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")</i>	-	8.543.194.000
<i>Khách hàng khác</i>	<i>1.618.117.477</i>	<i>609.151.542</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>324.470.653.356</u></b>	<b><u>229.338.190.928</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước nhà cung cấp	2.073.664.448	41.001.592.946
Công ty Cổ phần Xây dựng và Nội thất Amavi	-	21.614.867.146
Công ty TNHH Việt Lê Nguyễn	-	4.850.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Minh Tường	-	3.891.789.994
Nhà An Gia	-	330.000.000
Công ty TNHH Thiết Kế và Xây Dựng DBPlus	1.965.964.448	-
Các nhà cung cấp khác	<u>107.700.000</u>	<u>10.314.935.806</u>
Trả trước bên liên quan	-	1.200.000.000
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam ("Hoosiers Living")	-	1.200.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.073.664.448</u></b>	<b><u>42.201.592.946</u></b>

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.995.849.752.715</b>	<b>1.707.783.221.932</b>
Cho vay bên liên quan	635.329.116.000	201.324.286.000
Cho vay bên khác	<u>1.360.520.636.715</u>	<u>1.506.458.935.932</u>
<b>Dài hạn</b>	<b>1.148.416.000.000</b>	<b>990.000.000.000</b>
Cho vay bên liên quan	383.416.000.000	225.000.000.000
Cho vay bên khác	<u>765.000.000.000</u>	<u>765.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.144.265.752.715</u></b>	<b><u>2.697.783.221.932</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận chủ yếu phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.995.849.752.715</b>	
Cho vay bên liên quan	635.329.116.000	
<i>Gia Linh</i>	475.561.916.000	Từ ngày 7/2/2023 đến ngày 22/12/2023
<i>Công ty TNHH Xây Dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")</i>	159.207.200.000	Từ ngày 29/6/2023 đến ngày 22/9/2023
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")</i>	560.000.000	Ngày 29/3/2023
Cho vay bên khác	1.360.520.636.715	
<i>Nhà An Gia</i>	736.680.000.000	Ngày 1/12/2023
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách</i>	362.930.576.715	Từ ngày 23/3/2023 đến ngày 27/11/2023
<i>Công ty TNHH Quản lý Và Đầu tư Vinh Nguyễn</i>	237.110.060.000	Từ ngày 15/2/2023 đến ngày 30/5/2023
<i>Công ty TNHH Phát triển Hưng An</i>	22.600.000.000	Ngày 21/6/2023
<i>Công ty TNHH Kinh Doanh An Gia Homes</i>	1.200.000.000	Ngày 3/7/2023
<b>Dài hạn - Bên khác</b>	<b>1.148.416.000.000</b>	
Cho vay bên liên quan	383.416.000.000	
Cho vay bên khác	765.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.144.265.752.715</b>	

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.345.899.129.582</b>	<b>1.159.796.217.170</b>
Đặt cọc, ký quỹ	587.737.329.883	318.193.319.883
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách</i>	313.280.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	274.456.379.883	274.456.379.883
<i>Các công ty khác</i>	950.000	43.736.940.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-	293.730.000.000
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	308.720.000.000	158.886.000.000
Phải thu tiền lãi	214.409.833.232	153.733.549.992
Tạm ứng cho nhân viên và ban phát triển dự án	177.003.122.715	104.954.357.731
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	39.879.000.000	104.221.714.000
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần	-	14.991.780.822
Các khoản phải thu khác	18.149.843.752	11.085.494.742
<b>Dài hạn</b>	<b>940.771.209.142</b>	<b>115.376.684.720</b>
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	932.979.747.914	113.280.000.000
Phải thu tiền lãi	5.674.776.508	-
Đặt cọc	2.116.684.720	2.096.684.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.286.670.338.724</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>2.259.670.338.724</b>	<b>1.259.372.901.890</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	2.104.758.651.621	1.127.017.874.469
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i>	154.911.687.103	132.355.027.421

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	3.701.277.323.041	6.695.102.024.617
<i>Dự án The Sóng</i>	75.534.778.965	3.157.850.968.719
<i>Dự án Westgate</i>	2.736.892.467.867	1.607.500.737.867
<i>Dự án The Standard</i>	418.378.727.055	1.176.262.227.906
<i>Dự án River Panorama 1</i>	5.458.268.540	83.142.218.472
<i>Dự án River Panorama 2</i>	40.407.306.464	159.348.581.093
<i>Dự án Sky 89</i>	48.351.452.364	249.489.379.598
<i>Dự án Signial</i>	376.254.321.786	261.507.910.962
Hàng hóa bất động sản	16.943.500.000	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	3.853.654.151	16.756.807.463
Hàng hóa	690.909.091	852.368.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.722.765.386.283</u></b>	<b><u>6.729.654.700.535</u></b>

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>539.545.964.959</b>	<b>671.869.807.432</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	475.624.038.447	640.875.205.870
Quà tặng khách hàng	60.379.523.522	23.143.960.890
Chi phí nhà mẫu	-	2.529.351.817
Chi phí thuê văn phòng	2.016.071.483	-
Chi phí khác	1.526.331.507	5.321.288.855
<b>Dài hạn</b>	<b>3.491.793.440</b>	<b>14.780.834.618</b>
Chi phí phát triển thương hiệu	848.271.464	1.696.542.932
Công cụ dụng cụ	765.736.281	1.106.677.222
Chi phí nhà mẫu	714.665.982	8.851.357.742
Chi phí cải tạo văn phòng	616.248.705	1.067.547.145
Chi phí thuê văn phòng	-	1.920.068.317
Chi phí khác	546.871.008	138.641.260
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>543.037.758.399</u></b>	<b><u>686.650.642.050</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND				
	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	41.205.418.182	2.265.204.500	3.029.264.000	45.758.363.074	92.258.249.756
Tăng trong năm	-	-	1.495.409.888	-	1.495.409.888
Giảm trong kỳ	(13.578.000.000)	-	-	(22.439.289.478)	(36.017.289.478)
Số cuối năm	<u>27.627.418.182</u>	<u>2.265.204.500</u>	<u>4.524.673.888</u>	<u>23.319.073.596</u>	<u>57.736.370.166</u>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Số đầu năm	(10.699.196.831)	(1.308.849.946)	(1.771.733.393)	(27.544.360.342)	(41.324.140.512)
Trích khấu hao	(4.539.628.587)	(448.586.027)	(617.855.848)	(389.821.096)	(5.995.891.558)
Giảm trong kỳ	5.736.657.211	-	-	22.439.289.478	28.175.946.689
Số cuối năm	<u>(9.502.168.207)</u>	<u>(1.757.435.973)</u>	<u>(2.389.589.241)</u>	<u>(5.494.891.960)</u>	<u>(19.144.085.381)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	<u>30.506.221.351</u>	<u>956.354.554</u>	<u>1.257.530.607</u>	<u>18.214.002.732</u>	<u>50.934.109.244</u>
Số cuối năm	<u>18.125.249.975</u>	<u>507.768.527</u>	<u>2.135.084.647</u>	<u>17.824.181.636</u>	<u>38.592.284.785</u>

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.1)	71.607.695.982	139.929.805.156
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.2)	639.000.000	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	<u>89.424.700.000</u>	<u>89.424.700.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>161.671.395.982</u></b>	<b><u>229.993.505.156</u></b>

10.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

	VND
	Giá trị
<b>Giá gốc đầu tư:</b>	
Số đầu năm	72.945.300.000
Số cuối năm	<u>72.945.300.000</u>
<b>Phần (lỗ) lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	66.984.505.156
Phần lỗ từ công ty liên kết	<u>(68.322.109.174)</u>
Số cuối năm	<u>(1.337.604.018)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	<u>139.929.805.156</u>
Số cuối năm	<u>71.607.695.982</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm
		% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	639.000.000	639.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(639.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>639.000.000</b>

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả nhà cung cấp</b>	<b>860.108.252.505</b>	<b>685.243.963.074</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	570.648.957.404	280.038.443.588
Công Ty TNHH Quản Lý Và Đầu Tư Hiền Đức	120.086.755.693	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	84.653.713.011	206.172.180.859
Công ty TNHH Ricons E&C	43.818.424.063	70.151.532.479
Nhà An Gia	25.292.245.992	96.284.950.252
Công ty TNHH Hải Li	2.099.911.715	10.205.493.705
KB One Limited	-	2.296.816.973
Nhà cung cấp khác	13.508.244.627	20.094.545.218
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>2.329.834.813</b>	<b>2.329.834.813</b>
Gia Linh	2.329.834.813	2.329.834.813
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>862.438.087.318</b>	<b>687.573.797.887</b>

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	3.105.858.992.088	3.335.486.653.785
Khách hàng khác	143.307.700	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.106.002.299.788</b>	<b>3.335.486.653.785</b>

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	266.350.846.391	71.095.334.411
Thuế thu nhập cá nhân	1.233.074.748	1.204.651.612
Thuế giá trị gia tăng	193.351.552.787	23.978.133.791
Các thuế khác	-	556.873.518
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>460.935.473.926</b>	<b>96.834.993.332</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án	284.554.119.525	96.482.556.919
Chi phí lãi vay	134.817.121.501	164.072.687.745
Giá phí hợp nhất kinh doanh	-	18.016.438.356
Chi phí môi giới và tư vấn	11.625.848.139	14.251.439.919
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí lương thưởng cho nhân viên	-	910.000.000
Các khoản phải trả khác	16.000.034.345	4.534.666.357
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>461.224.226.247</b>	<b>312.494.892.033</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	461.224.226.247	294.478.453.677
<i>Dài hạn</i>	-	18.016.438.356

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>152.922.966.317</b>	<b>262.488.104.604</b>
Thu hộ phí bảo trì các dự án	77.560.516.393	70.250.307.056
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	47.263.730.420	38.064.592.772
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	21.941.094.035	51.146.582.948
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	468.408.200	35.036.000.000
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	115.296.004	49.914.000.000
Lãi vay phải trả	-	6.850.905.992
Tiền mượn	-	3.000.000
Các khoản phải trả khác	5.573.921.265	11.222.715.836
<b>Dài hạn</b>	<b>1.093.155.193.436</b>	<b>1.684.266.861.445</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	1.093.155.193.436	1.684.266.861.445
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.246.078.159.753</b>	<b>1.946.754.966.049</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	431.178.159.753	1.131.854.966.049
<i>Phải trả khác ngắn hạn bên liên quan</i>	49.900.000.000	49.900.000.000
<i>Phải trả khác dài hạn bên liên quan</i>	765.000.000.000	765.000.000.000

16. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>940.240.023.732</b>	<b>1.347.039.197.930</b>
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số VII)	182.952.000.000	283.207.500.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VII)	-	10.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1)	279.101.141.403	49.289.708.308
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 16.2)	277.300.000.000	281.487.525.907
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.3)	3.385.745.961	5.338.718.925
Trái phiếu ngắn hạn và trái phiếu phát hành đến hạn trả (TM số 16.5)	197.501.136.368	717.715.744.790
<b>Dài hạn</b>	<b>593.930.579.470</b>	<b>1.126.834.122.512</b>
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.3)	1.499.949.968	107.825.695.928
Vay dài hạn bên khác (TM số 16.4)	285.120.000.000	-
Trái phiếu phát hành (TM số 16.5)	307.310.629.502	1.019.008.426.584
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.534.170.603.202</b>	<b>2.473.873.320.442</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

16. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	2.473.873.320.442	2.483.265.992.375
Vay trong năm	2.738.256.129.286	474.243.843.601
Trả nợ gốc vay	(3.678.676.941.022)	(1.101.514.651.028)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	(5.912.405.504)	6.169.406.394
Tăng do hợp nhất kinh doanh/sáp nhập	70.000.000	613.799.729.100
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	6.560.500.000	(2.091.000.000)
Số cuối năm	<u>1.534.170.603.202</u>	<u>2.473.873.320.442</u>

16.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd -Chi nhánh Đồng Nai	209.088.000.000	Ngày 19/11/2023
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	16.533.083.537	Từ ngày 25/5/2023 đến ngày 28/6/2023
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	6.653.035.896	Ngày 26/5/2023
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	46.827.021.970	Từ ngày 8/3/2023 đến ngày 27/7/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>279.101.141.403</b></u>	

16.2 Vay ngắn hạn bên khác

Chi tiết khoản vay ngắn hạn bên khác để tài trợ vốn lưu động và chịu lãi suất theo thỏa thuận, chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Nhà An Gia	254.700.000.000	Từ ngày 30/5/2023 đến ngày 30/12/2023
Công ty TNHH Phát Triển Hưng An	22.600.000.000	Từ ngày 15/8/2022 đến ngày 25/8/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>277.300.000.000</b></u>	

16.3 Vay dài hạn ngân hàng

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích mua phương tiện vận tải và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	1.440.000.000	Từ ngày 9/1/2023 đến ngày 30/12/2025
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	1.499.749.976	Từ ngày 5/1/2023 đến ngày 19/12/2024
Ngân hàng Shinhan Việt Nam	1.945.945.953	Từ ngày 25/1/2023 đến ngày 18/8/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>4.885.695.929</b></u>	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	3.385.745.961	
Vay dài hạn	1.499.949.968	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

16. VAY (tiếp theo)

16.4 Vay dài hạn bên khác

Khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Hatra Pte. Ltd.	<u>285.120.000.000</u>	Ngày 24/11/2024

16.5 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm VND	Lãi suất	Kỳ hạn
<b>Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TPHCM</b> Ngày phát hành 12 tháng 5 năm 2022	290.096.212.142	Thỏa thuận	24 tháng
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công</b> Ngày phát hành 11 tháng 3 năm 2022	197.501.136.368	Thỏa thuận	12 tháng
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset</b> Ngày phát hành 6 tháng 4 năm 2022	17.214.417.360	Thỏa thuận	24 tháng
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>504.811.765.870</u>		
<i>Trong đó</i>			
<i>Trái phiếu ngắn hạn</i>	197.501.136.368		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	307.310.629.502		

Các khoản trái phiếu này được bảo đảm bằng các dự án bất động sản, bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của Tập đoàn và các tài sản khác của bên thứ ba.

17. CỔ PHIẾU ƯU ĐÃI PHÂN LOẠI LÀ NỢ PHẢI TRẢ

Đây là các CPUĐHL không có quyền biểu quyết đã phát hành cho các cổ đông của công ty Gia Khánh - các công ty con của Tập đoàn và Hoàng An, Gia Khánh cam kết mua lại tất cả CPUĐHL đang lưu hành của cổ đông ưu đãi, không trễ hơn tháng 8/2024, hoặc thời gian khác theo quyết định Đại hội đồng cổ đông của công ty Hoàng An, Gia Khánh.

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 19.1 Tính 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
<b>Năm trước</b>						VND
Số đầu năm	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	704.122.332.375	613.370.501.917	2.320.738.022.492
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	-	3.574.770.000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(49.914.000.000)	(49.914.000.000)
Thay đổi do mua công ty con mới	-	-	-	-	23.226.533	23.226.533
Chia quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(20.000.000.000)	-	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	419.375.194.584	1.792.161.199	421.167.355.783
Số cuối năm	827.505.770.000	179.314.188.200	-	1.103.497.526.959	565.271.889.649	2.675.589.374.808
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	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 phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ	-	-	-	-	-	-
Phân cho nhân viên ("ESOP") (ii)	22.341.850.000	-	-	-	-	22.341.850.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	194.459.610.000	-	-	(194.459.610.000)	-	-
Phát hành cổ phần để tăng vốn (i)	206.876.450.000	(275.000.000)	-	-	-	206.601.450.000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(271.591.816.139)	(271.591.816.139)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	(3.876.512.329)	-	(3.876.512.329)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	18.965.726.119	77.588.635.295	96.554.361.414
Số cuối năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	-	924.127.130.749	371.268.708.805	2.725.618.707.754

- (i) 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 07 tháng 04 năm 2022, SKHET Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 phê duyệt việc đổi vốn cổ phần lên thành 1.117.131.950.000 VND tại ngày này.
- (ii) Vào ngày 19 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu phổ thông theo chương trình ESOP của Công ty 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 10%. Theo đó, số lượng cổ phiếu của Công ty đã phát hành là 13.405.173 cổ phiếu, bao gồm số lượng cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP của Công ty cho cổ đông hiện hữu là 2.234.185 cổ phiếu và số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức là 11.170.988 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 57/2022/NQ-AGI-PL ngày 14 tháng 12 năm 2022. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng thành 1.251.183.680.000 VND.

Cho đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình hoàn thành thủ tục đăng ký thay đổi vốn cổ phần với Sở Kế hoạch - Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu năm	827.505.770.000	824.925.170.000
Phát hành cổ phần ESOP	22.341.850.000	2.580.600.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	194.459.610.000	-
Phát hành mới	206.876.450.000	-
Vốn góp cuối năm	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>827.505.770.000</u>

**19.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phần được phép phát hành	82.750.577	82.750.577
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	82.750.577	82.750.577
Cổ phần đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	82.750.577	82.750.577

**19.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	18.965.726.119	419.375.194.584
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>18.965.726.119</b>	<b>419.375.194.584</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	116.503.534	88.994.581
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm</b>	<b>116.503.534</b>	<b>88.994.581</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	163	4.712
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	163	4.712

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**1. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ dài hạn	5.409.253.807.562	1.085.607.394.722	6.035.460.773.094	1.711.814.360.254
Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	75.828.217.014	31.932.817.487	131.299.577.426	87.404.177.899
Doanh thu dịch vụ khác	16.174.671.648	3.446.513.078	21.874.384.634	9.146.226.064
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.501.256.696.224</b>	<b>1.120.986.725.287</b>	<b>6.188.634.735.154</b>	<b>1.808.364.764.217</b>

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

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán và cho thuê căn hộ dài hạn	4.614.982.260.354	908.550.735.195	5.020.412.129.144	1.313.980.603.985
môi giới và tiếp thị	41.204.150.765	19.946.377.586	103.126.986.049	81.869.212.870
Giá vốn dịch vụ khác	7.647.699.630	3.595.805.366	17.801.616.528	13.749.722.264
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.663.834.110.749</b>	<b>932.092.918.147</b>	<b>5.141.340.731.721</b>	<b>1.409.599.539.119</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư	-	-	-	145.647.854.542
Lãi/(Hoàn nhập) chuyển nhượng khoản đầu tư	-	255.405.150.000	-	255.405.150.000
Lãi tiền gửi, cho vay	28.892.077.369	37.436.502.304	317.657.901.680	180.554.472.073
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	22.324.399.621	74.197	26.444.754.405
Khác	1.419.084.368	2.090.832.856	5.539.364.955	2.090.832.856
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.311.161.737</b>	<b>317.256.884.781</b>	<b>323.197.340.832</b>	<b>610.143.063.876</b>

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	62.240.158.096	26.498.299.713	159.571.398.701	123.829.540.318
Chi phí cố định phải trả do thực hiện HĐHTKD	3.825.925.252	20.231.500.001	99.178.191.917	115.583.766.666
Chiết khấu thanh toán	-	1.347.470.828	-	9.227.370.076
Chi phí thu xếp vốn	33.206.241.744	-	33.206.241.744	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	6.560.128.658	7.805	6.560.166.212	45.359
Chi phí khác	5.565.143.405	3.267.612.036	24.307.567.855	14.130.137.238
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.397.597.155</b>	<b>51.344.890.383</b>	<b>322.823.566.429</b>	<b>262.770.859.657</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới	438.514.737.840	99.295.836.271	499.518.258.753	160.299.357.184
Chi phí nhà mẫu, sự kiện	134.866.034.896	7.484.924.142	163.182.711.212	35.801.600.458
Chi phí khác	3.735.468.447	11.482.445.846	4.102.905.028	11.849.882.427
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>577.116.241.183</b>	<b>118.263.206.259</b>	<b>666.803.874.993</b>	<b>207.950.840.069</b>

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	24.710.046.167	8.297.156.372	45.382.285.798	28.969.396.003
Chi phí đồ dùng văn phòng	712.237.706	423.122.833	1.787.430.784	1.498.315.911
Chi phí khấu hao TSCĐ	715.723.556	5.442.263.580	4.773.459.976	9.500.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài (Hoàn nhập)/Dự phòng phải thu khó đòi	2.888.852.157 (5.000.000.000)	10.391.600.837 418.446.912	40.831.369.115 -	43.334.117.795 5.418.446.912
Chi phí khác	3.445.801.850	11.056.241.484	11.873.920.760	24.484.360.394
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.472.661.436</b>	<b>36.028.832.018</b>	<b>104.648.466.433</b>	<b>113.204.637.015</b>

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	8.539.264.411	2.520.792.174	15.226.759.733	9.208.287.496
Thu nhập khác	12.830.188.297	889.675.389	14.130.412.125	898.229.165
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.369.452.708</b>	<b>3.410.467.563</b>	<b>29.357.171.858</b>	<b>11.398.186.713</b>

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Các khoản phạt (Lỗ)/Lãi từ thanh lý TSCĐ	13.402.446.428 1.963.906.698	8.105.967.604 -	14.737.207.435 1.963.906.698	9.440.728.611 -
Chi phí khác	1.633.609.522	46.642.033	1.633.610.276	46.642.787
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.999.962.648</b>	<b>8.152.609.637</b>	<b>18.334.724.409</b>	<b>9.487.371.398</b>

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("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 có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

9.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	285.412.214.993	96.294.929.496
Tạm trích 1% thuế TNDN	22.116.281.934	18.766.429.154
Hoàn trích 1% thuế TNDN	(24.634.903.810)	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) các năm trước	(976.815.980)	237.051.089
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	<u>(159.555.363.866)</u>	<u>(42.290.995.578)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>122.361.413.271</u></b>	<b><u>73.007.414.161</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>218.915.774.685</u></b>	<b><u>494.174.769.944</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	43.783.154.937	98.834.953.989
<i>Các điều chỉnh</i>		
- Chi phí không được trừ	2.115.496.453	1.281.442.104
Chi phí lãi vay giao dịch liên kết không được trừ	10.202.903.274	-
Hoàn nhập chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước	(12.160.764.888)	-
(Thu nhập)/Lỗ thuế trong năm chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	(27.860.998.628)	30.629.640.167
(Lợi nhuận) lỗ từ công ty liên kết	13.664.421.835	(13.537.430.479)
Lỗ từ các năm trước chuyển sang	(16.959.346.834)	(31.513.646)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa các năm trước	(3.495.437.856)	237.051.089
Điều chỉnh hợp nhất	76.111.159.829	(29.390.655.860)
Điều chỉnh khác	36.960.825.148	20.497.468
Điều chỉnh giảm số thuế phải nộp theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	-	(15.036.570.671)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>122.361.413.271</u></b>	<b><u>73.007.414.161</u></b>

9.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

9.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	60.200.021.760	29.820.401.256	30.379.620.504	6.013.662.381
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>32.101.257.684</u>	<u>35.611.709.094</u>	<u>(3.510.451.410)</u>	<u>14.739.824.713</u>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b><u>92.301.279.444</u></b>	<b><u>65.432.110.350</u></b>		
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	(186.846.225.410)	-	(186.846.225.410)	-
Chênh lệch đánh giá lại hàng tồn kho và vốn hóa chi phí lãi vay	<u>(155.943.176.828)</u>	<u>(475.475.597.010)</u>	<u>319.532.420.182</u>	<u>21.537.508.484</u>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b><u>(342.789.402.238)</u></b>	<b><u>(475.475.597.010)</u></b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b><u>159.555.363.866</u></b>	<b><u>42.290.995.578</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27</b>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Bên liên quan	Cho vay	402.579.430.000	117.958.286.000
		Lãi cho vay	40.528.693.817	5.465.353.037
		Thu gốc cho vay	19.679.800.000	49.740.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.250.000.000	-
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió</b>				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn BCC	350.300.000.000	71.600.000.000
		Lãi hợp đồng BCC	9.371.724.657	-
		Cho vay	560.000.000	-
		Lãi cho vay	30.612.605	-
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	Bên liên quan	Cho vay	192.997.200.000	10.732.000.000
		Thu gốc cho vay	30.399.000.000	484.580.959
		Lãi cho vay	6.275.989.406	-
<b>Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác</b>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Đồng thành viên chủ chốt	Nhận góp vốn BCC	-	765.000.000.000
		Lãi hợp đồng BCC	19.860.657.534	52.033.333.333

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Hoosiers Living	Bên liên quan	Phí quản lý	-	1.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	nghiệp vụ	Năm nay	VND Năm trước
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	475.561.916.000	166.338.286.000
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	-	12.977.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	159.207.200.000	21.249.000.000
Hoosiers Living	Bên liên quan	Cho vay	-	450.000.000
Lộc phát	Bên liên quan	Cho vay	560.000.000	-
Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	-	310.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>635.329.116.000</u></b>	<b><u>201.324.286.000</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng		25.221.714.000
		Lãi cho vay		1.914.143.831
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	60.786.515.347	9.159.766.737
Lộc phát	Bên liên quan	Lãi hợp đồng BCC	9.371.724.657	-
		Lãi cho vay	28.693.153	
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	6.959.117.147	561.114.247
Ban phát triển dự án	Bên liên quan	Tạm ứng		94.971.714.934
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	77.765.636.799	526.573.672
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>154.911.687.103</u></b>	<b><u>132.355.027.421</u></b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Gia Linh	Bên liên quan	Chi phí mua đồ dùng nhà mẫu	<u>2.329.834.813</u>	<u>2.329.834.813</u>
<b>Chi phí phải trả</b>				
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	46.867.284.229	46.867.284.229
Creed	Cổ đông	Dịch vụ tư vấn	-	205.820.692
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi từ hợp đồng BCC	52.236.757.991	52.236.757.991
Hoosiers Living	Bên liên quan	Dịch vụ quản lý	<u>2.019.216.625</u>	<u>2.019.216.625</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>101.123.258.845</u></b>	<b><u>101.329.079.537</u></b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Hoosiers	Cổ đông	Cổ tức	<u>49.900.000.000</u>	<u>49.900.000.000</u>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>				
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Vốn góp BCC	<u>765.000.000.000</u>	<u>765.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả</b>				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	<u>182.952.000.000</u>	<u>283.207.500.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>182.952.000.000</u></b>	<b><u>283.207.500.000</u></b>

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

Đối tượng	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc	Tài sản thế chấp
Hoosiers - Khoản 1	182.952.000.000	Ngày 5/6/2023	22.500 cổ phần của AGI & HSR
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>182.952.000.000</u></b>		

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

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	2.160.580.000	492.870.000
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch kiêm Phó TGĐ	-	496.250.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	1.582.880.000	129.010.434
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	1.253.616.000	759.241.739
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	666.666.672	666.666.672
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	472.222.226	-
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	666.666.672	666.666.672
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>6.802.631.570</u></b>	<b><u>3.210.705.517</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**VII. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết đi thuê hoạt động**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.657.117.476	4.435.357.265
Trên 1 - 5 năm	<u>2.328.558.738</u>	<u>9.203.354.846</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.985.676.214</u></b>	<b><u>13.638.712.111</u></b>

**Cam kết cho thuê hoạt động**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	848.922.200	1.177.074.194
Trên 1 - 5 năm	<u>2.279.693.680</u>	<u>1.067.230.026</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.128.615.880</u></b>	<b><u>2.244.304.220</u></b>


**VIII. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Nguyễn Thị Ý Nhi  
 Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023



Nguyễn Thành Châu  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
 Người đại diện theo pháp luật