

**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 Chức vụ : Nguyễn Thành Châu  
: 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 riêng

Quý IV năm 2022



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

## MỤC LỤC

*Trang*

Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 32

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

# 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 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.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### 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.

# 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 và báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022.

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

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 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 kèm theo.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022 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.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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 của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022 đề ngày 30 tháng 1 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
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>2.652.958.459.890</b>	<b>1.944.810.803.809</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	319.119.950.396	21.694.775.301
1.	Tiền	111		319.119.950.396	21.694.775.301
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		68.150.409.402	63.429.163.580
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	68.150.409.402	63.429.163.580
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.257.621.677.039	1.836.837.921.894
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	44.015.687.170	43.353.841.375
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 4	60.000.000	80.499.000
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 5	1.412.377.752.715	1.033.647.182.131
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 6	828.168.237.154	775.556.399.388
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	4.526.563.242	17.609.175.918
1.	Hàng tồn kho	141		4.526.563.242	17.609.175.918
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		3.539.859.811	5.239.767.116
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	3.539.859.811	5.239.767.116
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.803.155.828.339</b>	<b>1.077.695.404.516</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		974.167.209.142	522.096.684.720
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 5	158.416.000.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 6	815.751.209.142	522.096.684.720
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		4.409.173.888	2.913.764.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.274.089.241)	(1.656.233.393)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 9	20.999.909.062	21.478.390.366
	Nguyên giá	231		33.011.670.847	55.450.960.325
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.011.761.785)	(33.972.569.959)
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		771.476.614.486	486.960.404.908
1.	Đầu tư vào công ty con	251	IV. 10	567.983.300.685	203.168.350.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 10	72.945.300.000	72.945.300.000
3.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 10	639.000.000	639.000.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	IV. 10	(28.515.486.199)	(10.216.545.092)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 2.2	158.424.500.000	220.424.300.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		2.638.037.142	5.929.476.876
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 8	2.638.037.142	5.929.476.876
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.456.114.288.229</b>	<b>3.022.506.208.325</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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>2.702.398.393.754</b>	<b>1.640.282.381.352</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.108.283.727.534</b>	<b>759.682.593.966</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 11	31.203.766.418	50.128.896.532
2.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 12	7.953.677.756	39.175.471.141
4.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 13	43.634.007.160	87.619.561.302
5.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 14	69.883.252.468	42.436.992.968
6.	Vay ngắn hạn	320	IV. 15	1.935.609.023.732	520.321.672.023
7.	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>594.114.666.220</b>	<b>880.599.787.386</b>
1.	Phải trả dài hạn khác	337		184.086.750	266.861.445
2.	Vay dài hạn	338	IV. 15	593.930.579.470	877.739.202.425
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 16	-	2.593.723.516
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.753.715.894.475</b>	<b>1.382.223.826.973</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>IV. 17</b>	<b>1.753.715.894.475</b>	<b>1.382.223.826.973</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>	411a		1.251.183.680.000	827.505.770.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.039.188.200	179.314.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		323.493.026.275	375.403.868.773
	- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		180.944.258.773	120.214.252.805
	- <i>Lợi nhuận kỳ này</i>	421b		142.548.767.502	255.189.615.968
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.456.114.288.229</b>	<b>3.022.506.208.325</b>

Nguyễn Quang Anh  
 Người lập

Nguyễn Thành Châu,  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
 Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 1 năm 2023

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

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
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 thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	16.976.824.606	34.827.749.112	133.925.123.671	197.317.854.990
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(18.361.316.457)	(21.879.059.509)	(104.850.389.186)	(115.203.867.075)
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	V. 3	(1.384.491.851)	12.948.689.603	29.074.734.485	82.113.987.915
4. Doanh thu hoạt động tài chính Trong đó: Lợi nhuận được chia	21	V. 3	323.233.838.499 271.699.988.979	288.343.297.154	469.540.664.997 271.699.988.979	442.840.079.765 50.090.000.000
5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	22	V. 4	(82.908.560.879) (49.250.837.504)	(35.664.636.057)	(255.836.715.538) (198.572.978.417)	(144.663.484.741) (133.020.891.950)
6. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(28.109.653)	(260.497.958)	(260.816.221)	(626.516.454)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(20.902.710.591)	(24.912.814.665)	(98.474.314.890)	(89.681.923.594)
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	V. 6	218.009.965.525	240.454.038.077	144.043.552.833	289.982.142.891
9. Thu nhập khác	31	V. 7	(906.644.427)	966.576.618	413.118.331	972.617.701
10. Chi phí khác	32	V. 8	(1.916.398.373)	(371.641.967)	(2.884.719.642)	(442.761.968)
11. (Lỗ) lợi nhuận khác	40	V. 8	(2.823.042.800)	594.934.651	(2.471.601.311)	529.855.733
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	V. 9	215.186.922.725	241.048.972.728	141.571.951.522	290.511.998.624
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	(159.433.403)	(34.605.045.405)	976.815.980	(35.322.382.656)
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	V. 9	215.027.489.322	206.443.927.323	142.548.767.502	255.189.615.968



*(Handwritten signature)*

Nguyễn Quang Anh  
Người lập

*(Handwritten signature)*  
Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 1 năm 2023



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
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>				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		<b>141.571.951.522</b>	<b>290.511.998.624</b>
Khấu hao và hao mòn	2		6.084.551.766	37.622.855.370
Các khoản dự phòng	3		26.905.217.591	10.758.889.730
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(5.539.333.788)	(781.832.743)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(457.483.910.130)	(442.058.246.909)
Chi phí đi vay	6		222.347.593.000	134.452.882.414
<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>(66.113.930.039)</b>	<b>30.506.546.486</b>
Giảm các khoản phải thu	9		489.057.156.237	128.188.191.295
Giảm hàng tồn kho	10		13.082.612.676	1.646.331.103
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(17.071.198.625)	(24.705.290.398)
Giảm chi phí trả trước	12		4.991.347.039	18.853.554.943
Tiền lãi vay đã trả	14		(245.851.692.617)	(118.149.331.437)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	IV.13	(34.108.515.587)	(7.137.411.142)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>143.985.779.084</b>	<b>29.202.590.850</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(6.479.372.556)	(10.294.290.134)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		5.877.436.091	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.490.703.825.641)	(852.332.720.961)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.690.163.582.550	736.959.983.102
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.905.226.412.914)	(108.495.600.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		992.816.665.000	109.778.286.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		296.263.975.522	57.737.248.160
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.417.287.951.948)</b>	<b>(66.647.093.833)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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		3.709.912.460.674	287.413.778.996
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.368.128.746.503)	(239.910.334.343)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.570.727.014.171</b>	<b>51.078.214.653</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>297.424.841.307</b>	<b>13.633.711.670</b>
<b>Tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>21.694.775.301</b>	<b>8.061.230.888</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>333.788</b>	<b>(167.257)</b>
<b>Tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>319.119.950.396</b>	<b>21.694.775.301</b>

*Signature*

Nguyễn Quang Anh  
Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2023

*Signature*

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
 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 031.1500196, 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 Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 146 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 207).

**II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/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 của Tập đoàn cho Kỳ kế toán Quý IV năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

**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 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 riêng 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, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**3. Hình thức số kế toán áp dụng**

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

**4. Kỳ kế toán năm**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng 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 Công ty 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 riêng.

#### 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 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, thuê 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 riêng 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        |

#### 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng 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.

**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, 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 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 riêng 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 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 Công ty và được hạch toán như chi phí trong kỳ kế toán khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng 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

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:

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

**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 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 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 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 riêng.

*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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**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.

**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.

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

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

**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, 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 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 Công ty 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 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.

**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.

**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 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
- 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*

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

*Cổ tức*

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

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

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

**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.

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

*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 riêng.

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 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 riêng 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 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.

**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 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 RIÊNG (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	176.110.703	54.931.443
Tiền gửi ngân hàng	<u>318.943.839.693</u>	<u>21.639.843.858</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>319.119.950.396</u></b>	<b><u>21.694.775.301</u></b>

**2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	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 vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2)	<u>158.424.500.000</u>	<u>220.424.300.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>226.574.909.402</u></b>	<b><u>283.853.463.580</u></b>

**2.1 Đầu tư nắm 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.

**2.2 Đầu tư nắm 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 Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	6.899.980	68.999.800.000
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>15.842.450</u></b>	<b><u>158.424.500.000</u></b>

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

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPU'DHL 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 CPU'DHL 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 CPU'DHL 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 CPU'DHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPU'DHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông ưu đãi hoàn lại nắm giữ ít nhất 80% các CPU'DHL 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 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 CPU'DHL 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 CPU'DHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông ưu đãi hoàn lại 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.

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	44.015.687.170	43.353.841.375
<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 An Gia ("Nhà An Gia")</i>	21.891.127.111	19.309.808.741
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")</i>	6.745.000.000	-
<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>	132.000.000	253.278.575
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.015.687.170</b>	<b>43.353.841.375</b>

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước nhà cung cấp	60.000.000	80.499.000
Các nhà cung cấp khác	60.000.000	80.499.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.000.000</b>	<b>80.499.000</b>

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

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.412.377.752.715</b>	<b>1.033.647.182.131</b>
Cho vay bên liên quan	811.137.116.000	388.144.286.000
Cho vay bên khác	601.240.636.715	645.502.896.131
<b>Dài hạn</b>	<b>158.416.000.000</b>	-
Cho vay bên liên quan	158.416.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.570.793.752.715</u></b>	<b><u>1.033.647.182.131</u></b>

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>1.412.377.752.715</b>	
Cho vay bên liên quan	811.137.116.000	
<i>Gia Linh</i>	475.561.916.000	Từ ngày 7/2/2023 đến ngày 22/12/2023
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn AGI &amp; HSR ("AGI &amp; HSR")</i>	174.250.000.000	Ngày 5/6/2023
<i>Công ty TNHH Xây Dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")</i>	99.107.200.000	Từ ngày 29/6/2023 đến ngày 22/9/2023
<i>Công ty TNHH Western City ("Western City")</i>	61.658.000.000	Ngày 25/12/2023
<i>Công ty CP Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát ("Lộc Phát")</i>	560.000.000	Ngày 29/3/2023
Cho vay bên khác	601.240.636.715	
<i>Công ty TNHH Quản lý Và Đầu tư Vĩnh Nguyên</i>	237.110.060.000	Từ ngày 15/2/2023 đến ngày 30/5/2023
<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 Kinh Doanh An Gia Homes</i>	1.200.000.000	Ngày 3/7/2023
<b>Dài hạn - Bên liên quan</b>	<b>158.416.000.000</b>	
<i>Gia Linh</i>	73.676.000.000	Ngày 23/1/2024
<i>Đông Nam</i>	84.740.000.000	Ngày 23/6/2024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.570.793.752.715</u></b>	

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>828.168.237.154</b>	<b>775.556.399.388</b>
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	618.569.000.000	158.886.000.000
Phải thu tiền lãi	151.462.171.367	139.349.106.569
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	39.879.000.000	104.221.714.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	1.899.436.186	5.322.918.476
Chi hộ, cho mượn	16.294.000.000	1.011.500.000
Các khoản phải thu khác	64.629.601	7.953.379.521
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	293.730.000.000
Phải thu cổ tức được nhận	-	50.090.000.000
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	-	14.991.780.822
<i>Các công ty khác</i>	-	14.991.780.822
<b>Dài hạn</b>	<b>815.751.209.142</b>	<b>522.096.684.720</b>
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	807.979.747.914	520.000.000.000
Phải thu tiền lãi	5.674.776.508	-
Đặt cọc, ký quỹ	2.096.684.720	2.096.684.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.643.919.446.296</b>	<b>1.297.653.084.108</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.616.919.446.296</b>	<b>1.281.853.084.108</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	435.910.471.119	594.167.810.439
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i>	530.708.975.177	167.685.273.669
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan</i>	650.300.000.000	520.000.000.000

**7. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dịch vụ dở dang	3.835.654.151	16.756.807.463
Hàng hóa	690.909.091	852.368.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.526.563.242</b>	<b>17.609.175.918</b>

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.539.859.811</b>	<b>5.239.767.116</b>
Chi phí thuê văn phòng	2.016.071.483	-
Chi phí phần mềm và dịch vụ hỗ trợ	1.460.516.816	1.958.239.316
Chi phí khác	63.271.512	3.281.527.800
<b>Dài hạn</b>	<b>2.638.037.142</b>	<b>5.929.476.876</b>
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	848.271.464	1.696.542.932
Công cụ dụng cụ	765.736.281	1.106.677.222
Chi phí cải tạo văn phòng	616.248.705	1.067.547.145
Chi phí khác	407.780.692	2.058.709.577
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.177.896.953</b>	<b>11.169.243.992</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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>					
Tại 31/12/2021	41.205.418.182	2.265.204.500	2.913.764.000	55.450.960.325	101.835.347.007
Tăng trong kỳ	-	-	1.495.409.888	-	1.495.409.888
Giảm trong kỳ	(13.578.000.000)	-	-	(22.439.289.478)	(36.017.289.478)
Tại 31/12/2022	<u>27.627.418.182</u>	<u>2.265.204.500</u>	<u>4.409.173.888</u>	<u>33.011.670.847</u>	<u>67.313.467.417</u>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại 31/12/2021	(10.699.196.831)	(1.308.849.946)	(1.656.233.393)	(33.972.569.959)	(47.636.850.129)
Trích khấu hao	(4.539.628.587)	(448.586.027)	(617.855.848)	(478.481.304)	(6.084.551.766)
Giảm trong kỳ	5.736.657.211	-	-	22.439.289.478	28.175.946.689
Tại 31/12/2022	<u>(9.502.168.207)</u>	<u>(1.757.435.973)</u>	<u>(2.274.089.241)</u>	<u>(12.011.761.785)</u>	<u>(25.545.455.206)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại 31/12/2021	<u>30.506.221.351</u>	<u>956.354.554</u>	<u>1.257.530.607</u>	<u>21.478.390.366</u>	<u>54.198.496.878</u>
Tại 31/12/2022	<u>18.125.249.975</u>	<u>507.768.527</u>	<u>2.135.084.647</u>	<u>20.999.909.062</u>	<u>41.768.012.211</u>

**10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (TM số 10.1)	567.983.300.685	203.168.350.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.2)	72.945.300.000	72.945.300.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.3)	639.000.000	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	<u>158.424.500.000</u>	<u>220.424.300.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>799.992.100.685</b>	<b>497.176.950.000</b>
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	(28.515.486.199)	(10.216.545.092)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>771.476.614.486</u></b>	<b><u>486.960.404.908</u></b>

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

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

10.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") (**)	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,96	320.833.150.685	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia") (*)	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	224.981.600.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100,00	18.920.000.000	18.920.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	1.497.000.000	1.497.000.000
Gia Khánh	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,00	1.000.200.000	1.000.200.000
AGI & HSR	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	751.350.000	751.350.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân") (**)	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,98	-	1.000.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường") (*)	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	-	179.999.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>567.983.300.685</b>	<b>203.168.350.000</b>

(\*) Quyết định số 03/2021/QĐ-TL-PL ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng thành viên Tấn Lộc thông qua việc sáp nhập Tấn 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 2 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 2 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 tăng từ 99,98% lên 99,99%.

(\*\*) Quyết định số 14/2022/NQ-HA-PL ngày 2 tháng 12 năm 2022 của Đại hội Cổ đông Hoàng Ân thông qua việc sáp nhập Hoàng Ân vào Phước Lộc và thay đổi vốn điều lệ của Công ty Phước Lộc, qua đó làm thay đổi tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Phước Lộc thành 99,96%.

10.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
AGI & DDC	} Tư vấn quản lý và đầu tư	21,01	315.100.000	315.100.000
AGI & GLC		21,01	315.100.000	315.100.000
AGI & HVC		21,01	315.100.000	315.100.000
Lộc Phát		40	72.000.000.000	72.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>72.945.300.000</b>	<b>72.945.300.000</b>

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

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

10.3 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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>639.000.000</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>31.203.766.418</b>	<b>50.128.896.532</b>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	25.000.000.000	45.000.000.000
<i>Nhà cung cấp khác</i>	6.203.766.418	5.128.896.532
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.203.766.418</b>	<b>50.128.896.532</b>

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.085.331.567	-	(35.085.331.567)	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.204.651.612	12.569.879.962	(12.546.456.826)	1.228.074.748
Thuế giá trị gia tăng	2.576.747.015	13.914.706.588	(9.765.850.595)	6.725.603.008
Các thuế khác	308.740.947	1.319.766.003	(1.628.506.950)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.175.471.141</b>	<b>27.804.352.553</b>	<b>(59.026.145.938)</b>	<b>7.953.677.756</b>

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí lãi vay	11.863.809.249	56.313.776.312
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí môi giới và tư vấn	7.335.309.426	205.820.692
Các khoản phải trả khác	10.207.785.748	16.872.861.561
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.634.007.160</b>	<b>87.619.561.302</b>

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

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	67.511.154.385	37.285.301.522
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	2.091.000.000	5.116.000.000
Các khoản phải trả khác	281.098.083	35.691.446
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.883.252.468</b>	<b>42.436.992.968</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	368.098.083	71.691.446
<i>Phải trả bên liên quan</i>	69.515.154.385	42.365.301.522

15. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.935.609.023.732</b>	<b>520.321.672.023</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 15.1)	279.101.141.403	49.289.708.308
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số VI)	150.000.000.000	105.915.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 15.3)	3.385.745.961	5.338.718.925
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VI)	1.050.921.000.000	10.000.000.000
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 15.2)	254.700.000.000	90.300.000.000
Trái phiếu ngắn hạn và trái phiếu phát hành đến hạn trả (TM số 15.5)	197.501.136.368	259.478.244.790
<b>Dài hạn</b>	<b>593.930.579.470</b>	<b>877.739.202.425</b>
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 15.3)	1.499.949.968	107.825.695.928
Vay dài hạn bên khác (TM số 15.4)	285.120.000.000	-
Trái phiếu phát hành (TM số 15.5)	307.310.629.502	599.913.506.497
Vay dài hạn bên liên quan (TM số VI)	-	170.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.529.539.603.202</b>	<b>1.398.060.874.448</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu kỳ	1.398.060.874.448	1.353.084.075.695
Vay trong kỳ	3.709.912.460.674	337.913.778.996
Trả nợ gốc vay	(2.368.128.746.503)	(290.410.334.343)
Chi phí phát hành trái phiếu	(33.054.600.000)	(3.176.636.364)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	23.774.614.583	1.431.990.464
Cần trừ	(200.040.000.000)	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	(985.000.000)	(782.000.000)
Số cuối kỳ	<b>2.529.539.603.202</b>	<b>1.398.060.874.448</b>

15.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Khoản vay ngắn hạn ngân hàng của Công ty 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 Ngoại thương Việt Nam	46.827.021.970	Từ ngày 8/3/2023 đến ngày 27/7/2023
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	6.653.035.896	Ngày 26/5/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>279.101.141.403</b>	



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

15. VAY (tiếp theo)

15.2 Vay ngắn hạn bên khác

Chi tiết khoản vay ngắn hạn bên khác để tài trợ vốn lưu động như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Nhà An Gia	<u>254.700.000.000</u>	Từ ngày 30/5/2023 đến ngày 30/12/2023

15.3 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:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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	<u>1.945.945.953</u>	Từ ngày 25/1/2023 đến ngày 18/8/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.885.695.929</u></b>	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	3.385.745.961	
Vay dài hạn	1.499.949.968	

15.4 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.	285.120.000.000	Ngày 24/11/2024

15.5 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 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>Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TPHCM</b>			
Ngày phát hành 12 tháng 5 năm 2022	<u>290.096.212.142</u>	Thỏa thuận	24 tháng
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>504.811.765.870</u></b>		
Trong đó			
Trái phiếu ngắn hạn	197.501.136.368		
Trái phiếu dài hạn	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.

16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư 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

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

### 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 17.1 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	VND
<b>Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>					
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 phần cho nhân viên ("ESOP")	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	3.574.770.000
Chia quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	255.189.615.968	255.189.615.968
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>827.505.770.000</u>	<u>179.314.188.200</u>	<u>-</u>	<u>375.403.868.773</u>	<u>1.382.223.826.973</u>
<b>Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>					
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 phần mới (i)	206.876.450.000	(275.000.000)	-	-	206.601.450.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP (ii)	22.341.850.000	-	-	-	22.341.850.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i) (ii)	194.459.610.000	-	-	(194.459.610.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	142.548.767.502	142.548.767.502
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>-</u>	<u>323.493.026.275</u>	<u>1.753.715.894.475</u>

(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, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 phê duyệt việc thay 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 RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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

**17.3 Cổ phiếu phổ thông**

	<u>Số lượng cổ phần</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	125.118.368	82.750.577
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	125.118.368	82.750.577
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	125.118.368	82.750.577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	16.508.524.548	31.932.817.487	131.299.577.426	87.404.177.899
Doanh thu dịch vụ khác	468.300.058	2.894.931.625	2.625.546.245	3.648.277.091
Doanh thu cho thuê căn hộ dài hạn	-	-	-	106.265.400.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.976.824.606</b>	<b>34.827.749.112</b>	<b>133.925.123.671</b>	<b>197.317.854.990</b>

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	20.292.336.316	19.946.377.586	106.422.548.067	81.869.212.870
Giá vốn dịch vụ khác	(1.931.019.859)	1.932.681.923	(1.572.158.881)	2.721.510.590
Giá vốn dịch vụ cho thuê dài hạn	-	-	-	30.613.143.615
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.361.316.457</b>	<b>21.879.059.509</b>	<b>104.850.389.186</b>	<b>115.203.867.075</b>

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	24.537.208.657	15.417.004.082	104.079.617.784	62.777.946.492
Lãi hợp đồng BCC	21.457.307.075	18.685.315.000	88.221.724.446	74.190.300.417
Cổ tức	271.699.988.979	-	271.699.988.979	50.090.000.000
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	255.000.000.000	-	255.000.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	5.539.333.788	(759.021.928)	5.539.333.788	781.832.856
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>323.233.838.499</b>	<b>288.343.297.154</b>	<b>469.540.664.997</b>	<b>442.840.079.765</b>

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	49.250.837.504	32.763.710.443	198.572.978.417	133.020.891.950
Dự phòng các khoản đầu tư	18.298.941.107	1.258.147.811	18.298.941.107	4.477.310.662
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	(298.609.221)	-	4.554.000.000	-
Chi phí khác	15.657.391.489	1.642.777.803	34.410.796.014	7.165.282.129
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.908.560.879</b>	<b>35.664.636.057</b>	<b>255.836.715.538</b>	<b>144.663.484.741</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 khác	<u>28.109.653</u>	<u>260.497.958</u>	<u>260.816.221</u>	<u>626.516.454</u>

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	10.659.858.265	8.297.156.372	45.382.285.798	28.969.396.003
Chi phí dịch vụ mùa ngoài	6.892.110.876	9.378.561.234	38.753.579.500	41.506.494.442
Chi phí khấu hao TSCĐ	986.745.344	1.360.710.492	4.773.459.976	5.418.446.912
Chi phí đồ dùng văn phòng	376.422.145	423.122.833	1.787.430.784	1.498.315.911
Chi phí khác	<u>1.987.573.961</u>	<u>953.263.734</u>	<u>7.777.558.832</u>	<u>2.789.270.326</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>20.902.710.591</u></b>	<b><u>24.912.814.665</u></b>	<b><u>98.474.314.890</u></b>	<b><u>89.681.923.594</u></b>

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	(955.721.597)	-	-	-
Thu nhập khác	<u>49.077.170</u>	<u>966.576.618</u>	<u>413.118.331</u>	<u>972.617.701</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(906.644.427)</u></b>	<b><u>966.576.618</u></b>	<b><u>413.118.331</u></b>	<b><u>972.617.701</u></b>

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí bị phạt và bồi thường	(83.242.978)	325.000.000	423.735.439	396.119.408
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	1.963.906.698	-	1.963.906.698	-
Chi phí khác	<u>35.734.653</u>	<u>46.641.967</u>	<u>497.077.505</u>	<u>46.642.560</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.916.398.373</u></b>	<b><u>371.641.967</u></b>	<b><u>2.884.719.642</u></b>	<b><u>442.761.968</u></b>

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

**9. 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 có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**9.1 Chi phí thuế TNDN**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	35.085.331.567
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích (thừa) thiếu năm trước	<u>(976.815.980)</u>	<u>237.051.089</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(976.815.980)</u></b>	<b><u>35.322.382.656</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:

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>141.571.951.522</b>	<b>290.511.998.624</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	28.314.390.304	58.102.399.725
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	1.842.094.436	1.121.542.913
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích (thừa) thiếu năm trước	(976.815.980)	237.051.089
Điều chỉnh giảm số thuế phải nộp theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/9/2020	-	(15.036.570.671)
Cổ tức miễn thuế	(54.340.094.920)	(10.018.000.000)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây	2.240.000.000	915.959.600
Lỗ thuế trong kỳ	<u>21.943.610.180</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>(976.815.980)</u></b>	<b><u>35.322.382.656</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 khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

**VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong kỳ này và kỳ 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 The Sóng</b>				
Phước Lộc	Công ty con	Vay	1.092.866.000.000	19.500.000.000
		Thu gốc BCC	400.000.000.000	-
		Trả gốc vay	117.500.000.000	64.800.000.000
		Chi phí lãi vay	31.445.857.418	21.494.732.877
		Lãi hợp đồng BCC	26.433.550.000	47.550.000.000
Hoàng Ân	Công ty con	Cổ tức được nhận	271.700.474.598	-
		Vay	242.343.333.333	-
		Cán trừ khoản vay	200.040.000.000	-
		Trả gốc vay	42.303.333.333	-
		Chi phí lãi vay	2.571.059.589	-
<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	-
		Lãi hợp đồng BCC	9.371.724.657	-
		Cho vay	560.000.000	-
		Lãi cho vay	28.693.153	-
		Góp vốn	-	71.600.000.000
Đồng Nam	Bên liên quan	Cho vay	192.997.200.000	10.732.000.000
		Thu gốc cho vay	30.399.000.000	-
		Lãi cho vay	4.506.498.996	484.580.959
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27</b>				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	402.579.430.000	117.958.286.000
		Lãi cho vay	34.800.748.612	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 River Panorama và Sky 89</b>				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Cho vay	44.000.000.000	-
		Thu gốc cho vay	44.000.000.000	-
		Lãi cho vay	5.304.110	-
		Vay	58.655.000.000	13.700.000.000
		Trả gốc vay	3.100.000.000	41.423.483.368
		Chi phí lãi vay	51.586.849	19.229.431
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	11.813.227.715	11.159.790.214
		Cổ tức được nhận	-	50.090.000.000
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7</b>				
AGI & ACT	Bên liên quan	Thu lại tiền ký quỹ	25.221.714.000	104.778.286.000
		Thu hồi gốc vay	12.977.000.000	-
		Lãi cho vay	36.264.493	777.955.396
		Cho vay	-	93.000.000

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline</b>				
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Hoàn tiền ký quỹ	3.076.000.000	5.310.000.000
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard</b>				
Lê Gia	Công ty con	Góp vốn BCC	200.000.000.000	-
		Thu gốc BCC	116.151.000.000	-
		Lãi hợp đồng BCC	29.899.760.499	14.666.666.667
		Thu hồi gốc vay	12.570.000.000	-
		Lãi cho vay	455.874.659	246.575.344
		Thu tiền mượn	330.000.000	-
		Cho vay	-	12.500.000.000
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate</b>				
Western City	Công ty con	Góp vốn BCC	500.000.000.000	-
		Vay	374.300.000.000	-
		Trả gốc vay	374.300.000.000	-
		Cho vay	89.728.000.000	-
		Thu gốc cho vay	28.070.000.000	-
		Lãi hợp đồng BCC	11.301.369.863	-
		Chi phí lãi vay	651.639.278	-
		Lãi cho vay	93.040.768	-

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	Số cuối năm	Số đầu năm
VND				
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Gia Linh	Bên liên quan	Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.745.000.000	-
<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 & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	99.107.200.000	21.249.000.000
Western City	Công ty con	Cho vay	61.658.000.000	-
Lộc Phát	Bên liên quan	Cho vay	560.000.000	-
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	-	12.977.000.000
Lê Gia	Công ty con	Cho vay	-	12.500.000.000
Hoosiers Living	Bên liên quan	Cho vay	-	450.000.000
Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	-	310.000.000
An Tường	Công ty con	Cho vay	-	70.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>811.137.116.000</b>	<b>388.144.286.000</b>



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

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>					
Gia Linh	Công ty con	Cho vay	73.676.000.000	-	
Đông Nam	Công ty con	Cho vay	84.740.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>158.416.000.000</b>	<b>-</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>					
Lê Gia	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	203.849.000.000	-	
		Lãi hợp đồng BCC	2.572.593.833	14.886.666.667	
Western City	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	200.000.000.000	-	
		Lãi hợp đồng BCC	11.301.369.864	-	
		Lãi cho vay	93.040.768	246.575.344	
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	56.687.219.036	44.873.991.321	
		Cổ tức	-	50.090.000.000	
Phước Lộc	Công ty con	Lãi hợp đồng BCC	-	20.020.000.001	
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	41.208.611.239	6.407.862.627	
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	4.390.722.627	561.114.247	
Lộc Phát	Bên liên quan	Lãi hợp đồng BCC	9.371.724.657	-	
		Lãi cho vay	28.693.153	-	
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	-	25.221.714.000	
		Lãi cho vay	-	1.914.143.831	
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	1.206.000.000	3.463.205.631	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>530.708.975.177</b>	<b>167.685.273.669</b>	
<b>Phải thu dài hạn khác</b>					
Lộc Phát	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	350.300.000.000	-	
Western City	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	300.000.000.000	-	
Phước Lộc	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	-	400.000.000.000	
Lê Gia	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	-	120.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>650.300.000.000</b>	<b>520.000.000.000</b>	
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>					
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	51.586.849	-	
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay	-	20.379.041.098	
Gia Ân	Bên liên quan	Lãi vay	-	203.424.658	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>51.586.849</b>	<b>20.582.465.756</b>	

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

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

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>					
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	37.285.301.522	37.285.301.522	
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay phải trả	29.811.062.900	-	
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Nhận đặt cọc	2.004.000.000	5.080.000.000	
Western City	Công ty con	Lãi vay phải trả	414.789.963	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>69.515.154.385</b>	<b>42.365.301.522</b>	
<b>Vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả</b>					
Phước Lộc	Công ty con	Vay	1.145.366.000.000	-	
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Vay	55.555.000.000	-	
Hoosiers	Bên liên quan	Vay	-	105.915.000.000	
Western City	Công ty con	Vay	-	-	
Gia Ân	Bên liên quan	Vay	-	10.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.200.921.000.000</b>	<b>115.915.000.000</b>	

Đây là 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
Phước Lộc	1.145.366.000.000	Từ ngày 30/6/2023 đến ngày 25/12/2023
An Gia Phú Thịnh	55.555.000.000	Ngày 27/12/2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.200.921.000.000</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	
		Thu nhập lũy kế Quý IV Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	2.160.580.000	492.870.000
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 Vũ Quang Thịnh	Thành viên	666.666.672	666.666.672
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	472.222.226	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch	-	496.250.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.802.631.570</b>	<b>3.210.705.517</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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:

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

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Công ty 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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	848.922.200	1.177.074.194
Trên 1 - 5 năm	2.279.693.680	1.067.230.026
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.128.615.880</b>	<b>2.244.304.220</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 riêng của Công ty.



Nguyễn Quang Anh  
 Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2023



Nguyễn Thành Châu  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
 Người đại diện theo pháp luật