

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: 34/2023/AGI-IR

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 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 kiểm toán năm 2022
- Báo cáo tài chính Riêng kiểm toán năm 2022
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC kiểm toán năm 2022

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31/03/2023 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**

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 46

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 16 ngày 17 tháng 1 năm 2023.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

### BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Ban Điều hành trong năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Bá Sáng.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



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

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

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm tài chính 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 năm. 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 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 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 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để ngày 30 tháng 3 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 3 năm 2023

Số tham chiếu: 61314331/66709634

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

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

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

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

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.


Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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



  
Hàng Nhật Quang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1772-2023-004-1



Nguyễn Phan Anh Quốc  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2759-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.652.958.459.890</b>	<b>1.944.810.803.809</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>319.119.950.396</b>	<b>21.694.775.301</b>
111	1. Tiền		319.119.950.396	21.694.775.301
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>68.150.409.402</b>	<b>63.429.163.580</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	68.150.409.402	63.429.163.580
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.257.621.677.039</b>	<b>1.836.837.921.894</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	44.015.687.170	43.353.841.375
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		60.000.000	80.499.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.175.267.692.715	1.033.647.182.131
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.085.278.297.154	775.556.399.388
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>4.526.563.242</b>	<b>17.609.175.918</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.526.563.242	17.609.175.918
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.539.859.811</b>	<b>5.239.767.116</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	3.539.859.811	5.239.767.116
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.803.155.828.339</b>	<b>1.077.695.404.516</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>974.167.209.142</b>	<b>522.096.684.720</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	158.416.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	815.751.209.142	522.096.684.720
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>20.768.103.149</b>	<b>32.720.106.512</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	18.633.018.502	31.462.575.905
222	Nguyên giá		29.892.622.682	43.470.622.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.259.604.180)	(12.008.046.777)
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.135.084.647	1.257.530.607
228	Nguyên giá		4.409.173.888	2.913.764.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.274.089.241)	(1.656.233.393)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>20.999.909.062</b>	<b>21.478.390.366</b>
231	1. Nguyên giá		33.011.670.847	55.450.960.325
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.011.761.785)	(33.972.569.959)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>13.105.955.358</b>	<b>8.510.341.134</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.105.955.358	8.510.341.134
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>771.476.614.486</b>	<b>486.960.404.908</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	567.983.300.685	203.168.350.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	72.945.300.000	72.945.300.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	639.000.000	639.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	(28.515.486.199)	(10.216.545.092)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	158.424.500.000	220.424.300.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.638.037.142</b>	<b>5.929.476.876</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	2.638.037.142	5.929.476.876
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.456.114.288.229</b>	<b>3.022.506.208.325</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.702.398.393.754</b>	<b>1.640.282.381.352</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.108.283.727.534</b>	<b>759.682.593.966</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	31.203.766.418	50.128.896.532
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	7.953.677.756	39.175.471.141
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	43.634.007.160	87.619.561.302
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	17	69.883.252.468	42.436.992.968
320	5. Vay ngắn hạn	18	1.935.609.023.732	520.321.672.023
322	6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.14	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>594.114.666.220</b>	<b>880.599.787.386</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		184.086.750	266.861.445
338	2. Vay dài hạn	18	593.930.579.470	877.739.202.425
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	-	2.593.723.516
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.753.715.894.475</b>	<b>1.382.223.826.973</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20.1</b>	<b>1.753.715.894.475</b>	<b>1.382.223.826.973</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.251.183.680.000	827.505.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.251.183.680.000	827.505.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.314.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		323.493.026.275	375.403.868.773
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		180.944.258.773	120.214.252.805
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		142.548.767.502	255.189.615.968
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	133.925.123.671	197.317.854.990
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	133.925.123.671	197.317.854.990
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22, 26	(104.850.389.186)	(115.203.867.075)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		29.074.734.485	82.113.987.915
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	467.953.664.997	442.840.079.765
22 23	6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	(254.249.715.538) (198.572.978.417)	(144.663.484.741) (133.020.891.950)
25	7. Chi phí bán hàng	26	(260.816.221)	(626.516.454)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24, 26	(98.474.314.890)	(89.681.923.594)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		144.043.552.833	289.982.142.891
31	10. Thu nhập khác	25	413.118.331	972.617.701
32	11. Chi phí khác	25	(2.884.719.642)	(442.761.968)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(2.471.601.311)	529.855.733
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		141.571.951.522	290.511.998.624
51	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hiện hành	27.1	976.815.980	(35.322.382.656)
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		142.548.767.502	255.189.615.968



Nguyễn Quang Anh  
Người lập



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>141.571.951.522</b>	<b>290.511.998.624</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		6.084.551.766	37.622.855.370
03	Các khoản dự phòng		26.905.217.591	10.758.889.730
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.952.333.788)	(781.832.743)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(462.037.424.511)	(442.058.246.909)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	23	222.347.593.000	134.452.882.414
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(69.080.444.420)</b>	<b>30.506.546.486</b>
09	Giảm các khoản phải thu		329.331.880.237	128.188.191.295
10	Giảm hàng tồn kho		13.082.612.676	1.646.331.103
11	Giảm các khoản phải trả		(17.459.547.069)	(24.705.290.398)
12	Giảm chi phí trả trước		4.991.347.039	18.853.554.943
14	Tiền lãi vay đã trả		(212.797.092.617)	(118.149.331.437)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(34.108.515.587)	(7.137.411.142)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>13.960.240.259</b>	<b>29.202.590.850</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(6.091.024.112)	(10.294.290.134)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		5.877.436.091	-
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(2.257.120.474.956)	(710.172.279.494)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.777.252.458.550	594.799.541.635
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.333.659.449.284)	(108.495.600.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.260.302.750.685	109.778.286.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		296.263.489.903	57.737.248.160
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.257.174.813.123)</b>	<b>(66.647.093.833)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	20.1	228.943.300.000	3.574.770.000
33	Tiền thu từ đi vay		3.676.857.860.674	287.413.778.996
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.365.161.746.503)	(239.910.334.343)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.540.639.414.171</b>	<b>51.078.214.653</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>297.424.841.307</b>	<b>13.633.711.670</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>21.694.775.301</b>	<b>8.061.230.888</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		333.788	(167.257)
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>319.119.950.396</b>	<b>21.694.775.301</b>



Nguyễn Quang Anh  
Người lập



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 16 ngày 17 tháng 1 năm 2023.

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

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

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

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

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 13.1 của 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 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để ngày 30 tháng 3 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng 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 Công ty và các công ty con.

**2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 tình hình 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

**3.1 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

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

**3.3 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 năm. 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 năm thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

#### 3.10 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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*

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 năm.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.12 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bất động sản*

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

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

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

##### *Doanh thu từ cho thuê căn hộ*

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.16 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

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.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.16 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 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 năm 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 năm 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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 thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.17 Các bên liên quan**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	176.110.703	54.931.443
Tiền gửi ngân hàng	318.943.839.693	21.639.843.858
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>319.119.950.396</b>	<b>21.694.775.301</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngân hàng (TM số 5.1)	68.150.409.402	63.429.163.580
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	158.424.500.000	220.424.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>226.574.909.402</b>	<b>283.853.463.580</b>

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

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

**5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn**

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

Các công ty phát hành	Số cuối năm		Thời gian mua lại CPUĐHL
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	6.899.980	68.999.800.000	Không trễ hơn tháng 8 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000	} Không trễ hơn tháng 4 năm 2026
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	2.508.432	25.084.320.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>158.424.500.000</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	15.379.560.059	43.353.841.375
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	<i>15.247.560.059</i>	<i>15.247.560.059</i>
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")</i>	<i>-</i>	<i>19.309.808.741</i>
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")</i>	<i>-</i>	<i>8.543.194.000</i>
<i>Khách hàng khác</i>	<i>132.000.000</i>	<i>253.278.575</i>
Phải thu từ bên liên quan (TM số 28)	28.636.127.111	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.015.687.170</b>	<b>43.353.841.375</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU VÉ CHO VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.175.267.692.715</b>	<b>1.033.647.182.131</b>
Cho vay các bên liên quan (TM số 28)	811.137.116.000	388.144.286.000
Cho vay các bên khác	364.130.576.715	645.502.896.131
<b>Dài hạn</b>	<b>158.416.000.000</b>	<b>-</b>
Cho vay bên liên quan (TM số 28)	158.416.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.333.683.692.715</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 được trình bày như sau:

Đối tượng	VND	
	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan	811.137.116.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	475.561.916.000	Từ ngày 7 tháng 2 năm 2023 đến ngày 22 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR") (ii)	174.250.000.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2023
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam ("Đông Nam") (iii)	99.107.200.000	Từ ngày 29 tháng 6 năm 2023 đến ngày 22 tháng 9 năm 2023
Công ty TNHH Western City ("Western City") (iv)	61.658.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Quản lý Và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát") (iii)	560.000.000	Ngày 29 tháng 3 năm 2023
Cho vay ngắn hạn các bên khác	364.130.576.715	
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Hoàng Bách ("Hoàng Bách") (v)	362.930.576.715	Từ ngày 23 tháng 3 năm 2023 đến ngày 27 tháng 11 năm 2023
Công ty TNHH Kinh doanh An Gia Homes	1.200.000.000	Ngày 3 tháng 7 năm 2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.175.267.692.715</u></b>	

- (i) Công ty cho Gia Linh vay để công ty này đầu tư vào dự án BC27.
- (ii) Công ty cho AGI&HSR vay để công ty này đầu tư vào dự án Lacasa.
- (iii) Công ty cho Đông Nam và Lộc Phát vay để các công ty này đầu tư vào dự án The Gió.
- (iv) Công ty cho Western City vay để công ty này đầu tư vào dự án Westgate.
- (v) Công ty cho Hoàng Bách vay để công ty này tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản. Cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Hoàng Bách đã hoàn trả lại toàn bộ khoản vay này cho Công ty (TM số 30).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.065.278.297.154</b>	<b>775.556.399.388</b>
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với các bên liên quan (TM số 28)	640.959.060.000	-
Phải thu khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt") (i)	214.720.000.000	-
Phải thu tiền lãi	151.462.171.367	139.349.106.569
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	39.879.000.000	104.221.714.000
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư	-	293.730.000.000
Vốn góp HĐHTKD với các bên khác:	-	158.886.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Nam Phương ("Nam Phương")	-	158.886.000.000
Cổ tức được chia	-	50.090.000.000
Các khoản phải thu khác	18.258.065.787	29.279.578.819
<b>Dài hạn</b>	<b>815.751.209.142</b>	<b>522.096.684.720</b>
Vốn góp HĐHTKD với các bên liên quan (TM số 28)	650.300.000.000	520.000.000.000
Vốn góp HĐHTKD với Hoàng Bách (ii)	157.679.747.914	-
Phải thu tiền lãi	5.674.776.508	-
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	2.096.684.720	2.096.684.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.881.029.506.296</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>1.854.029.506.296</b>	<b>1.281.853.084.108</b>
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan - ngắn hạn (TM số 28)	783.456.969.825	167.685.273.669
Phải thu bên liên quan - dài hạn (TM số 28)	655.974.776.508	520.000.000.000
Phải thu bên khác	414.597.759.963	594.167.810.439

(i) Công ty và Địa Chỉ Việt đồng ý hợp tác để tìm kiếm và phát triển dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2022. Vào ngày 30 tháng 12 năm 2022, Công ty và Địa Chỉ Việt đã thanh lý hợp đồng trên và Địa Chỉ Việt đã hoàn trả lại toàn bộ số tiền này cho Công ty cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này (TM số 30).

(ii) Công ty và Hoàng Bách đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 1 tháng 5 năm 2022. Cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Hoàng Bách đã hoàn trả toàn bộ số tiền này cho Công ty (TM số 30).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

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

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<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	-
Bản quyền phần mềm và chi phí hỗ trợ	1.460.516.816	1.958.239.316
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 bảng quảng cáo	848.271.464	1.696.542.932
Chi phí cải tạo văn phòng	616.248.705	1.067.547.145
Công cụ, dụng cụ	765.736.281	1.106.677.222
Chi phí thuê văn phòng	-	1.920.068.317
Khác	<u>407.780.692</u>	<u>138.641.260</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.177.896.953</u></b>	<b><u>11.169.243.992</u></b>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
				VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	41.205.418.182	2.105.204.500	160.000.000	43.470.622.682
Thanh lý	(13.578.000.000)	-	-	(13.578.000.000)
Số cuối năm	27.627.418.182	2.105.204.500	160.000.000	29.892.622.682
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	912.218.182	820.724.500	-	1.732.942.682
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Số đầu năm	(10.699.196.823)	(1.218.183.276)	(90.666.678)	(12.008.046.777)
Khấu hao trong năm	(4.539.628.587)	(416.586.023)	(32.000.004)	(4.988.214.614)
Thanh lý	5.736.657.211	-	-	5.736.657.211
Số cuối năm	(9.502.168.199)	(1.634.769.299)	(122.666.682)	(11.259.604.180)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	30.506.221.359	887.021.224	69.333.322	31.462.575.905
Số cuối năm	18.125.249.983	470.435.201	37.333.318	18.633.018.502
<b>Trong đó:</b>				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 18.3)	18.125.249.983	-	-	18.125.249.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nằm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	51.508.836.929	3.942.123.396	55.450.960.325
Thanh lý	<u>(22.439.289.478)</u>	<u>-</u>	<u>(22.439.289.478)</u>
Số cuối năm	<u>29.069.547.451</u>	<u>3.942.123.396</u>	<u>33.011.670.847</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu năm	(33.972.569.959)	-	(33.972.569.959)
Khấu hao trong năm	(478.481.304)	-	(478.481.304)
Thanh lý	<u>22.439.289.478</u>	<u>-</u>	<u>22.439.289.478</u>
Số cuối năm	<u>(12.011.761.785)</u>	<u>-</u>	<u>(12.011.761.785)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	<u>17.536.266.970</u>	<u>3.942.123.396</u>	<u>21.478.390.366</u>
Số cuối năm	<u>17.057.785.666</u>	<u>3.942.123.396</u>	<u>20.999.909.062</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	970.803.595	107.071.290.271
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(478.481.304)	(31.521.592.608)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 29.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (TM số 13.1)	567.983.300.685	203.168.350.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 13.2)	72.945.300.000	72.945.300.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 13.3)	639.000.000	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 5.2)	158.424.500.000	220.424.300.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(28.515.486.199)</u>	<u>(10.216.545.092)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>771.476.614.486</b></u>	<u><b>486.960.404.908</b></u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**13.1 Đầu tư vào các công ty con**

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc đầu tư (VND'000)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") (*)	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	320.833.151	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân") (*)		-	-	-	50,01	1.000.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia") (**)	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	99,99	224.981.600	-	-
Công Ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại Và Phát Triển An Tường (**)		-	-	-	99,99	179.999.600
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	18.920.000	100	18.920.000
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	99,80	1.497.000	99,80	1.497.000
Gia Khánh		50,01	50,01	1.000.200	50,01	1.000.200
AGI & HSR		50,09	50,09	751.350	50,09	751.350
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>567.983.301</b>		<b>203.168.350</b>

(\*) Theo Nghị quyết số 50/2022/NQ-AGI-PL và số 54/2022/NQ-AGI-PL ngày 30 tháng 11 năm 2022 và ngày 2 tháng 12 năm 2022, Công ty đã mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại Hoàng Ân từ 50,01% lên 99,96%, đồng thời sáp nhập Hoàng Ân và Phước Lộc. Việc sáp nhập đã được phê duyệt, SKHĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 ngày 8 tháng 12 năm 2022 cho Phước Lộc.

(\*\*) An Tường và Lê Gia đã được sáp nhập theo Nghị quyết số 7/2022/QĐ-AGI-PL ngày 23 tháng 2 năm 2022. Việc sáp nhập đã được phê duyệt, SKHĐT Tỉnh Bình Dương cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 7 ngày 22 tháng 3 năm 2022 cho Lê Gia.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát	Tư vấn quản lý và đầu tư	40,00	72.000.000	40,00	72.000.000
AGI & HVC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & DDC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & GLC		21,01	315.100	21,01	315.100
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>72.945.300</b>		<b>72.945.300</b>

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

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Hoosiers Living	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	639.000	15	639.000
Dư phòng đầu tư tài chính dài hạn			(639.000)		-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>-</b>		<b>639.000</b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	31.203.766.418	50.128.896.532
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	25.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	3.150.000.000	1.575.000.000
Nhà cung cấp khác	3.053.766.418	3.553.896.532
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.203.766.418</b>	<b>50.128.896.532</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	2.576.747.015	13.914.706.588	(9.765.850.595)	6.725.603.008
Thuế thu nhập cá nhân	1.204.651.612	12.569.879.962	(12.546.456.826)	1.228.074.748
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.085.331.567	-	(35.085.331.567)	-
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>

Cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nộp toàn bộ các khoản thuế trên (TM số 30).

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	11.863.809.249	56.313.776.312
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí quảng cáo	9.798.826.777	9.798.826.777
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí môi giới và tư vấn	7.335.309.426	205.820.692
Chi phí phát hành trái phiếu	-	3.176.636.364
Chi phí thưởng cho nhân viên	-	910.000.000
Các khoản phải trả khác	408.958.971	2.987.398.420
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.634.007.160</b>	<b>87.619.561.302</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	39.691.872.366	66.831.274.854
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 28)</i>	3.942.134.794	20.788.286.448

**17. 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 ký quỹ, ký cược	2.091.000.000	5.080.000.000
Các khoản phải trả khác	281.098.083	71.691.446
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.883.252.468</b>	<b>42.436.992.968</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 28)</i>	69.515.154.385	42.365.301.522
<i>Phải trả bên khác</i>	368.098.083	71.691.446

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. 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 bên liên quan (TM số 28)	1.455.621.000.000	115.915.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 18.1)	279.101.141.403	49.289.708.308
Trái phiếu ngắn hạn (TM số 18.4)	197.501.136.368	259.478.244.790
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 18.3)	3.385.745.961	5.338.718.925
Vay ngắn hạn đơn vị khác	-	90.300.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>593.930.579.470</b>	<b>877.739.202.425</b>
Trái phiếu dài hạn (TM số 18.4)	307.310.629.502	599.913.506.497
Vay dài hạn đơn vị khác (TM số 18.2)	285.120.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 18.3)	1.499.949.968	107.825.695.928
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 28)	-	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 năm	1.398.060.874.448	1.353.084.075.695
Vay trong năm	3.709.912.460.674	254.913.778.996
Trả nợ gốc vay	(2.365.161.746.503)	(290.410.334.343)
Cán trừ công nợ	(200.040.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(33.054.600.000)	(3.176.636.364)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại gốc vay	(3.952.000.000)	(782.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	23.774.614.583	1.431.990.464
Phát hành trái phiếu	-	83.000.000.000
Số cuối năm	<b>2.529.539.603.202</b>	<b>1.398.060.874.448</b>

Các khoản vay và trái phiếu nêu trên chịu lãi suất theo thỏa thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

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

Ngân hàng	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND	USD		
The Shanghai Commercial & Saving Bank, Ltd – Chi nhánh Offshore Banking	209.088.000.000	8.800.000	Ngày 21 tháng 11 năm 2023	Thư tín dụng dự phòng đảm bảo bằng tài sản của Công ty con
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	46.827.021.970		- Từ ngày 8 tháng 3 năm 2023 đến ngày 27 tháng 7 năm 2023	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11	16.533.083.537		- Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 28 tháng 6 năm 2023	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	6.653.035.896		- Ngày 26 tháng 5 năm 2023	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>279.101.141.403</u></b>			

**18.2 Vay dài hạn đơn vị khác**

Công ty thực hiện các khoản vay dài hạn đơn vị khác nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND	USD		
Hatra Pte. Ltd.	285.120.000.000	12.000.000	Ngày 24 tháng 11 năm 2024	Tài sản thuộc sở hữu của bên khác



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. VAY (tiếp theo)

#### 18.3 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
	VND			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	1.440.000.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2023 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 11)
Ngân hàng TNHH Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	1.945.945.953	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 18 tháng 8 năm 2023		
Ngân hàng United Overseas Bank (Việt Nam)	1.499.749.976	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2023 đến ngày 19 tháng 12 năm 2024		
	<b>4.885.695.929</b>			

Trong đó:

Đến hạn trả	3.385.745.961
Dài hạn	1.499.949.968

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. VAY (tiếp theo)

#### 18.4 Phát hành trái phiếu

Công ty phát hành trái phiếu với lãi suất thỏa thuận nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và hợp tác đầu tư dự án. Chi tiết khoản phát hành trái phiếu như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm	Mục đích	Tài sản đảm bảo
<b>Ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (*)	Ngày 11 tháng 3 năm 2022	Ngày 11 tháng 3 năm 2023	197.501.136.368	Tăng quy mô vốn hoạt động	Các tài sản thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
<b>Dài hạn</b>					
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Ngày 12 tháng 5 năm 2024	290.096.212.142	Hợp tác đầu tư	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset	Ngày 6 tháng 4 năm 2022	Ngày 6 tháng 4 năm 2024	17.214.417.360	Tăng quy mô vốn hoạt động	Các tài sản thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác

**TỔNG CỘNG**

**307.310.629.502**

(\*) Cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn trả toàn bộ khoản trái phiếu trên (TM số 30).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. 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 năm và được trích lập từ 1% đến 2% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế của Ban Điều hành.

### 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
					VND
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	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	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	3.574.770.000
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	255.189.615.968	255.189.615.968
Số cuối năm	827.505.770.000	179.314.188.200	-	375.403.868.773	1.382.223.826.973
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	827.505.770.000	179.314.188.200	-	375.403.868.773	1.382.223.826.973
Phát hành cổ phần	206.876.450.000	(275.000.000)	-	-	206.601.450.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	194.459.610.000	-	-	(194.459.610.000)	-
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên	22.341.850.000	-	-	-	22.341.850.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	142.548.767.502	142.548.767.502
Số cuối năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	-	323.493.026.275	1.753.715.894.475



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.2 Chi tiết vốn cổ phần**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	51.349.882	513.498.820	41,04	34.579.046	345.790.460	41,79
Cổ đông khác	73.768.486	737.684.860	58,96	48.171.531	481.715.310	58,21
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>125.118.368</b>	<b>1.251.183.680</b>	<b>100</b>	<b>82.750.577</b>	<b>827.505.770</b>	<b>100</b>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	827.505.770.000	824.925.170.000
Phát hành cổ phiếu (*)	206.876.450.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu (**)	194.459.610.000	-
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên (**)	22.341.850.000	2.580.600.000
Số cuối năm	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>827.505.770.000</u>

(\*) Vào ngày 24 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành cổ phiếu 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 và Quyết định Hội đồng Quản trị số 28/2021/QĐ-AGI-PL ngày 25 tháng 11 năm 2021. Vào ngày 7 tháng 4 năm 2022, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 cập nhật việc thay đổi vốn cổ phần thành 1.117.131.950.000 VND.

(\*\*) Vào ngày 14 tháng 12 năm 2022, Công ty công bố đã hoàn thành việc phát hành 11.170.988 cổ phiếu để chia cổ tức và phát hành 2.234.185 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên của Công ty theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Việc phát hành cổ phiếu này nhằm mục đích chia cổ tức và bổ sung vốn lưu động của Công ty và đã được chấp thuận bởi các cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 17/2022/NQ-AGI ngày 15 tháng 4 năm 2022 và các Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26/2022/QĐ-AGI-PL ngày 8 tháng 9 năm 2022 và số 41/2022/NQ-AGI-PL ngày 4 tháng 11 năm 2022. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty được tăng từ 1.117.131.950.000 VND lên 1.251.183.680.000 VND. Vào ngày 17 tháng 1 năm 2023, Công ty đã nhận được GCNĐKDN sửa đổi lần thứ 16 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt số vốn điều lệ này (TM số 30).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.4 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	125.118.368	82.750.577
Cổ phiếu đã bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	125.118.368	82.750.577
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	125.118.368	82.750.577

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>133.925.123.671</b>	<b>197.317.854.990</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn</i>	69.715.721.423	43.485.104.219
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị</i>	62.998.598.653	43.919.073.680
<i>Doanh thu cho thuê theo tháng</i>	970.803.595	805.890.271
<i>Doanh thu cho thuê dài hạn</i>	-	106.265.400.000
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	-	2.601.836.820
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	240.000.000	240.550.000
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>133.925.123.671</b>	<b>197.317.854.990</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	112.120.768.828	-
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	21.804.354.843	197.317.854.990

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức (TM số 28)	271.699.988.979	50.090.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	104.079.617.784	62.777.946.492
Lợi nhuận từ HĐHTKD	88.221.724.446	74.190.300.417
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.952.333.788	781.832.856
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	255.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>467.953.664.997</b>	<b>442.840.079.765</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	55.831.734.336	35.170.885.055
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	48.540.173.546	46.698.327.815
Giá vốn cho thuê hàng tháng	478.481.304	908.448.993
Giá vốn cho thuê dài hạn	-	30.613.143.615
Giá vốn căn hộ	-	1.813.061.597
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>104.850.389.186</u></b>	<b><u>115.203.867.075</u></b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	198.572.978.417	133.020.891.950
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	23.774.614.583	1.431.990.464
Dự phòng các khoản đầu tư	18.298.941.107	4.477.310.662
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	2.967.000.000	-
Chi phí khác	10.636.181.431	5.733.291.665
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>254.249.715.538</u></b>	<b><u>144.663.484.741</u></b>

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân viên	45.382.285.798	28.969.396.003
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.253.579.500	41.506.494.442
Dự phòng	11.500.000.000	9.500.000.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.773.459.976	5.418.446.912
Công cụ, dụng cụ	1.787.430.784	1.498.315.911
Chi phí khác	5.777.558.832	2.789.270.326
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>98.474.314.890</u></b>	<b><u>89.681.923.594</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>413.118.331</b>	<b>972.617.701</b>
Xử lý công nợ	267.430.689	
Hoàn nhập chi phí bảo lãnh dự án	-	889.779.139
Khác	145.687.642	82.838.562
<b>Chi phí khác</b>	<b>(2.884.719.642)</b>	<b>(442.761.968)</b>
Lỗ thanh lý tài sản số định	(1.963.906.698)	-
Chi phí phạt	(423.735.439)	(71.119.408)
Xử lý công nợ	(427.156.163)	-
Khác	(69.921.342)	(371.642.560)
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(2.471.601.311)</b>	<b>529.855.733</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	137.572.245.906	89.256.479.425
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.435.527.274	63.088.623.890
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.084.551.766	37.622.855.370
Khác	18.493.195.351	15.544.348.438
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>203.585.520.297</b>	<b>205.512.307.123</b>

**27. 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.

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	35.085.331.567
Thuế TNDN trích (thừa) thiếu những năm trước	(976.815.980)	237.051.089
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(976.815.980)</b>	<b>35.322.382.656</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**27.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	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	58.102.399.724
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.842.094.436	1.121.542.914
Thuế TNDN trích (thừa) thiếu những năm trước	(976.815.980)	237.051.089
Thu nhập từ cổ tức	(54.340.094.920)	(10.018.000.000)
Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	21.943.610.180	-
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	2.240.000.000	915.959.600
Thuế TNDN được giảm theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP	-	(15.036.570.671)
<b>(Thu nhập) chi phí thuế TNDN</b>	<b>(976.815.980)</b>	<b>35.322.382.656</b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**27.3 Lỗ chuyển sang các năm sau**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 109.718.050.896 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

			VND		
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ	Không	Chưa chuyển lỗ
			đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	được chuyển lỗ	tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
2022	2027	109.718.050.896	-	-	109.718.050.896

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với khoản lỗ lũy kế trên do tính không chắc chắn của thu nhập chịu thuế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Công ty con
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	Công ty con
Công ty TNHH Western City ("Western City")	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vương ("Hưng Vương")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đồng Nam ("Đồng Nam")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân (Gia Ân)	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn ("Kiến Văn")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living")	Công ty nhận đầu tư vốn
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") (từ ngày 20 tháng 12 năm 2022)	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (từ ngày 30 tháng 12 năm 2022)	Có cùng thành viên chủ chốt



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27</b>			
Gia Linh	Cho vay	402.579.430.000	117.958.286.000
	Lãi cho vay	34.800.748.612	5.465.353.037
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.250.000.000	-
	Thu gốc cho vay	19.679.800.000	49.740.000.000
Hung Vương	Thu gốc cho vay	-	127.044.000.000
	Lãi cho vay	-	3.077.991.370
	Cho vay	-	554.000.000
Đặng Dương	Thu gốc cho vay	-	116.280.000.000
	Lãi cho vay	-	2.819.391.783
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng</b>			
Hoàng Ân	Cổ tức nhận được	271.699.988.979	-
	Vay	242.343.333.333	-
	Cần trừ khoản vay	200.040.000.000	-
	Trả gốc vay	42.303.333.333	-
	Chi phí lãi vay	2.571.059.589	-
Phước Lộc	Vay	1.092.866.000.000	19.500.000.000
	Nhận hoàn trả từ HTKD	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
	Doanh thu cố định từ HTKD	26.433.550.000	47.550.000.000
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89</b>			
Phú Thịnh	Vay	58.655.000.000	13.700.000.000
	Cho vay	44.000.000.000	-
	Thu hồi gốc vay	44.000.000.000	-
	Trả gốc vay	3.100.000.000	41.423.483.368
	Lãi đi vay	51.586.849	19.229.431
AGI & HSR	Lãi cho vay	11.813.227.715	8.712.499.995
	Cổ tức	-	50.090.000.000
	Lãi phạt	-	2.447.290.219
Hoosiers	Lãi đi vay	-	5.284.982.746

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard</b>			
Lê Gia	Góp vốn HTKD	200.000.000.000	-
	Thu hồi vốn góp HTKD	116.151.000.000	-
	Lợi nhuận cố định từ HTKD	29.899.760.499	14.666.666.667
	Thu gốc cho vay	12.570.000.000	-
	Lãi cho vay	455.874.659	-
	Cho vay	-	12.500.000.000
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7</b>			
AGI & ACT	Thu tiền gửi	25.221.714.000	104.778.286.000
	Thu gốc cho vay	12.977.000.000	-
	Lãi cho vay	36.264.493	777.955.396
	Cho vay	-	93.000.000
Thịnh Phát	Thu gốc cho vay	-	4.700.000.000
	Cho vay	-	5.010.000.000
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline</b>			
Phú Thuận	Hoàn trả tiền ký quỹ	3.076.000.000	5.310.000.000
Creed	Phí dịch vụ	-	1.824.576.696
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án West Gate</b>			
Western City	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 hồi cho vay	28.070.000.000	-
	Doanh thu cố định từ HTKD	11.301.369.863	-
	Lãi vay	651.639.278	-
	Lãi cho vay	93.040.768	-
	Gia Khánh	Trả gốc vay	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió</b>			
Lộc Phát	Góp vốn HTKD	350.300.000.000	-
	Doanh thu cố định từ HTKD	9.371.724.657	-
	Cho vay	560.000.000	-
	Lãi cho vay	28.693.153	-
	Góp vốn	-	71.600.000.000
Đồng Nam	Cho vay	192.997.200.000	21.249.000.000
	Thu gốc cho vay	30.399.000.000	-
	Lãi cho vay	4.506.498.996	561.114.247
<b>Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác</b>			
Ban quản lý các dự án	Tạm ứng	4.457.500.000	8.927.185.690
	Thu hoàn ứng	5.195.789.818	8.374.432.514
Nhà An Gia	Hoàn trả vay	424.210.000.000	-
	Vay	588.610.000.000	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	112.120.768.828	-
	Lãi vay	27.568.997.264	-
Vinh Nguyễn	Cho vay	479.180.060.000	-
	Thu hồi cho vay	293.580.000.000	-
	Góp vốn HTKD	293.730.000.000	-
	Thu hồi từ HTKD	293.730.000.000	-
	Lãi cho vay	23.249.753.347	-
	Doanh thu cố định từ HTKD	4.797.590.000	-
Gia Ân	Hoàn trả vay	10.000.000.000	-
	Lãi vay	423.287.672	203.424.658
	Vay	-	10.000.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	21.891.127.111	-
Gia Linh	Cung cấp dịch vụ	6.745.000.000	-
		<b><u>28.636.127.111</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>			
Gia Linh	Cho vay	475.561.916.000	166.338.286.000
AGI & HSR	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
Western City	Cho vay	61.658.000.000	-
Đông Nam	Cho vay	99.107.200.000	21.249.000.000
Lộc Phát	Cho vay	560.000.000	-
AGI & ACT	Cho vay	-	12.977.000.000
Lê Gia	Cho vay	-	12.500.000.000
Hoosiers Living	Cho vay	-	450.000.000
Thịnh Phát	Cho vay	-	310.000.000
An Tường	Cho vay	-	70.000.000
		<b><u>811.137.116.000</u></b>	<b><u>388.144.286.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Lê Gia	Góp vốn HĐHTKD (i) Lợi nhuận từ HĐHTKD, lãi cho vay	203.849.000.000 2.572.593.833	- 15.133.242.011	
Vĩnh Nguyên	Góp vốn HĐHTKD (ii) Lợi nhuận từ HĐHTKD, lãi cho vay	237.110.060.000 21.312.711.156	- -	
Western City	Góp vốn HĐHTKD (iii) Lợi nhuận từ HĐHTKD	200.000.000.000 11.301.369.864	- -	
AGI & HSR	Lãi cho vay	93.040.768	-	
	Cổ tức	-	44.873.991.321 50.090.000.000	
Gia Linh	Lãi cho vay	37.919.412.265	6.407.862.627	
Lộc Phát	Lợi nhuận từ HĐHTKD	9.371.724.657	-	
	Lãi cho vay	28.693.153	-	
Đông Nam	Lãi cho vay	2.005.145.093	561.114.247	
AGI & ACT	Tiền cọc chấm dứt hợp đồng	-	25.221.714.000	
	Lãi cho vay	-	1.914.143.831	
Phước Lộc	Lợi nhuận từ HĐHTKD	-	20.020.000.001	
An Tường	Chi hộ	-	330.000.000	
	Lãi cho vay	-	108.465.958	
Khác	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	1.206.000.000	3.024.739.673	
		<b>783.456.969.825</b>	<b>167.685.273.669</b>	

- (i) Công ty và Lê Gia hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Standard trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020 với lợi nhuận được chia tối đa 15% tổng lợi nhuận sau thuế của dự án. Cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu lại phần Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh với số tiền 181.349.000.000 VND từ Lê Gia (TM số 30).
- (ii) Công ty và Vĩnh Nguyên đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2022.
- (iii) Công ty và Western City hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở Tân Túc ("Westgate") trong thời gian mười tám (18) tháng kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2022 với lợi nhuận được chia bằng 15% lợi nhuận sau thuế của dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>				
Gia Linh	Cho vay	84.740.000.000	-	
Đông Nam	Cho vay	73.676.000.000	-	
		<b>158.416.000.000</b>	<b>-</b>	
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Lộc Phát	Góp vốn HĐHTKD (i)	350.300.000.000	-	
Western City	Góp vốn HĐHTKD (ii)	300.000.000.000	-	
Gia Linh	Lãi cho vay	3.289.198.974	-	
Đông Nam	Lãi cho vay	2.385.577.534	-	
Phước Lộc	Góp vốn HĐHTKD	-	400.000.000.000	
Lê Gia	Góp vốn HĐHTKD	-	120.000.000.000	
		<b>655.974.776.508</b>	<b>520.000.000.000</b>	
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
Nhà An Gia	Lãi vay	3.890.547.945	-	
Phú Thịnh	Lãi vay	51.586.849	-	
Phước Lộc	Lãi vay	-	20.379.041.098	
Creed	Phí dịch vụ tư vấn	-	205.820.692	
Gia Ân	Lãi vay	-	203.424.658	
		<b>3.942.134.794</b>	<b>20.788.286.448</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Phú Thịnh	Lãi vay	37.285.301.522	37.285.301.522	
Phước Lộc	Lãi vay	29.811.062.900	-	
Phú Thuận	Nhận đặt cọc	2.004.000.000	5.080.000.000	
Western City	Lãi vay	414.789.963	-	
		<b>69.515.154.385</b>	<b>42.365.301.522</b>	

(i) Công ty và Lộc Phát hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 14 tháng 9 năm 2022 với lợi nhuận được chia bằng 10% tổng lợi nhuận sau thuế của dự án.

(ii) Công ty và Western City hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở Tân Túc ("Westgate") trong thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 27 tháng 5 năm 2022 với lợi nhuận được chia bằng 15% lợi nhuận sau thuế của dự án.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Phước Lộc	Vay tín chấp (*)	1.145.366.000.000	-
Nhà An Gia	Vay tín chấp (*)	254.700.000.000	-
Phú thịnh	Vay tín chấp (*)	55.555.000.000	-
Hoosiers	Vay	-	105.915.000.000
Gia Ân	Vay	-	10.000.000.000
		<b>1.455.621.000.000</b>	<b>115.915.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>			
Phước Lộc	Vay	-	170.000.000.000

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

<i>Đối tượng</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Thời hạn thanh toán</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
VND			
Phước Lộc	1.145.366.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Tín chấp
Nhà An Gia	254.700.000.000	Từ ngày 30 tháng 5 năm 2023 đến ngày 30 tháng 12 năm 2023	Tín chấp
Phú Thịnh	55.555.000.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2023	Tín chấp

Cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã trả khoản vay cho Phước Lộc và Nhà An Gia với số tiền lần lượt là 501.690.000.000 VND và 254.700.000.000 VND (TM số 30).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

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

Tên	Thu nhập	
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị		
Ông Nguyễn Bá Sáng	2.160.580.000	492.870.000
Ông Đỗ Lê Hùng	666.666.672	666.666.672
Ông Vũ Quang Thịnh	666.666.672	666.666.672
Ông Đào Thái Phúc	472.222.226	-
Ông Nguyễn Trung Tín	-	496.250.000
Ban Điều hành:		
Bà Nguyễn Mai Giang	1.582.880.000	129.010.434
Ông Nguyễn Thành Châu	1.253.616.000	759.241.739
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.802.631.570</b>	<b>3.210.705.517</b>

**29. CÁC CAM KẾT**

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

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả 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	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 (bên cho thuê)*

Công ty hiện đang cho thuê căn hộ theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	1.133.074.194
Trên 1 - 5 năm	2.279.693.680	1.051.230.026
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.128.615.880</b>	<b>2.184.304.220</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Ngoài các sự kiện phát sinh đã được trình bày ở các TM số 7, 8, 15, 18.4, 20.3 và 28, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Quang Anh  
Người lập



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023