

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: 72 /2023/AGI-IR

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 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 : 60 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Quận 1, TP. HCM
- Điện thoại : 028 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 Riêng soát xét bán niên 2023
- Báo cáo tài chính Hợp nhất soát xét bán niên 2023
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính soát xét bán niên 2023

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/08/2023 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 giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 43

11/01/2018
Số
/N
B
M

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 17 ngày 16 tháng 6 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 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 60 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN ĐIỀU HÀNH

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

Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2023
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 25 tháng 8 năm 2023.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11798401/66925227/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.231.927.346.140	2.652.958.459.890
110	<i>I. Tiền</i>	4	3.428.094.596	319.119.950.396
111	1. Tiền		3.428.094.596	319.119.950.396
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		53.490.167.699	68.150.409.402
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	53.490.167.699	68.150.409.402
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		2.169.675.932.837	2.257.621.677.039
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	74.793.710.534	44.015.687.170
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		144.300.000	60.000.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	706.585.116.000	1.175.267.692.715
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.415.152.806.303	1.065.278.297.154
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	9	3.835.654.151	4.526.563.242
141	1. Hàng tồn kho		3.835.654.151	4.526.563.242
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		1.497.496.857	3.539.859.811
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	605.496.221	3.539.859.811
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		892.000.636	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.277.650.949.104	1.803.155.828.339
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		445.384.000.000	974.167.209.142
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	95.031.000.000	158.416.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	350.353.000.000	815.751.209.142
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		17.778.394.124	20.768.103.149
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	16.071.598.737	18.633.018.502
222	Nguyên giá		28.058.531.773	29.892.622.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.986.933.036)	(11.259.604.180)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.706.795.387	2.135.084.647
228	Nguyên giá		4.409.173.888	4.409.173.888
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.702.378.501)	(2.274.089.241)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	12	20.760.637.255	20.999.909.062
231	1. Nguyên giá		33.011.670.847	33.011.670.847
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.251.033.592)	(12.011.761.785)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>		14.224.140.792	13.105.955.358
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		14.224.140.792	13.105.955.358
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>		771.473.354.357	771.476.614.486
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	567.983.300.685	567.983.300.685
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	(28.518.746.328)	(28.515.486.199)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	158.424.500.000	158.424.500.000
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		8.030.422.576	2.638.037.142
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	8.030.422.576	2.638.037.142
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.509.578.295.244	4.456.114.288.229

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.705.795.090.969	2.702.398.393.754
310	I. Nợ ngắn hạn		1.276.368.304.219	2.108.283.727.534
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	16.902.238.060	31.203.766.418
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.420.663.185	7.953.677.756
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	64.319.415.005	43.634.007.160
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	17	70.763.284.289	69.883.252.468
320	5. Vay ngắn hạn	18	1.102.962.703.680	1.935.609.023.732
322	6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.14	20.000.000.000	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		429.426.786.750	594.114.666.220
337	1. Phải trả dài hạn khác		306.786.750	184.086.750
338	2. Vay dài hạn	18	429.120.000.000	593.930.579.470
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.803.783.204.275	1.753.715.894.475
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	1.803.783.204.275	1.753.715.894.475
411	1. Vốn cổ phần		1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.039.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		373.560.336.075	323.493.026.275
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		323.493.026.275	180.944.258.773
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		50.067.309.800	142.548.767.502
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.509.578.295.244	4.456.114.288.229



Nguyễn Quang Anh
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.1	30.179.347.980	98.778.136.802
10	2. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	20.1	30.179.347.980	98.778.136.802
11	3. Giá vốn dịch vụ cung cấp	21	(42.286.595.382)	(54.404.319.528)
20	4. (Lỗ) lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		(12.107.247.402)	44.373.817.274
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	194.184.718.555	92.812.606.073
22	6. Chi phí tài chính	22	(104.484.745.516)	(111.038.143.710)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(88.475.001.900)	(96.920.807.902)
25	7. Chi phí bán hàng		(19.412.390)	(143.471.925)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(25.203.896.921)	(55.508.390.208)
30	9. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		52.369.416.326	(29.503.582.496)
31	10. Thu nhập khác		94	1.319.762.750
32	11. Chi phí khác	24	(2.302.106.620)	(662.815.896)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác		(2.302.106.526)	656.946.854
50	13. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		50.067.309.800	(28.846.635.642)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	-	1.136.249.383
60	15. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế TNDN		50.067.309.800	(27.710.386.259)

Nguyễn Quang Anh
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		50.067.309.800	(28.846.635.642)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		2.461.255.548	3.198.106.959
03	Các khoản dự phòng		3.260.129	11.019.428.400
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	22	4.372.997.307	2.138.737.131
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(193.971.638.725)	(93.768.327.670)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	22	94.660.802.526	106.140.224.912
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(42.406.013.415)	(118.465.910)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(13.926.845.559)	344.054.621.712
10	Giảm hàng tồn kho		690.909.091	15.695.830.455
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(35.475.497.625)	7.823.810.837
12	Tăng chi phí trả trước		(2.458.021.844)	(213.507.300)
14	Tiền lãi vay đã trả		(52.936.716.629)	(102.223.629.629)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(33.949.082.184)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(146.512.185.981)	231.069.577.981
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.118.185.434)	(4.820.713.428)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		1.345.454.545	-
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(136.962.622.707)	(1.346.837.714.257)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		683.690.441.125	869.925.629.816
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(623.619.000.000)	(1.305.530.876.448)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		789.127.747.914	530.616.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		26.410.792.193	156.323.954.029
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		738.874.627.636	(1.100.323.720.288)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	206.601.450.000
33	Tiền thu từ đi vay	18	356.342.731.134	1.432.143.710.218
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	18	(1.264.397.031.282)	(607.295.212.487)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(908.054.300.148)	1.031.449.947.731
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(315.691.858.493)	162.195.805.424
60	Tiền đầu kỳ		319.119.950.396	21.694.775.301
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		2.693	262.869
70	Tiền cuối kỳ	4	3.428.094.596	183.890.843.594



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 25 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 16 tháng 6 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 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 60 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 141 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 146 người).

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 13.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 để ngày 25 tháng 8 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Chi phí cải tạo văn phòng; và
- Thuê văn phòng.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê căn hộ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	43.371.907	176.110.703
Tiền gửi ngân hàng	3.384.722.689	318.943.839.693
TỔNG CỘNG	3.428.094.596	319.119.950.396

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngân hàng (TM số 5.1)	53.490.167.699	68.150.409.402
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	158.424.500.000	158.424.500.000
TỔNG CỘNG	211.914.667.699	226.574.909.402

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.

Công ty đã sử dụng khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng của Công ty (TM số 18.1).

5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Các công ty phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		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	
TỔNG CỘNG		158.424.500.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 đầy đủ, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu Các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông sở hữu CPUĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông sở hữu CPUĐHL nắm giữ ít nhất 80% các CPUĐHL đang lưu hành, Các công ty phát hành sẽ (i) không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của Các công ty phát hành, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;
- Đối với bất kỳ khoản thanh toán cổ tức nào khi Các công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của Các công ty phát hành, các cổ đông CPUĐHL cũng sẽ được quyền nhận và Các công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể Các công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của Các công ty phát hành cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPUĐHL đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán hoặc bất kỳ tài sản nào của Các công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ thứ tự cổ phần đang lưu hành của Các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ không được quyền nhận 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	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu từ khách hàng	15.297.870.934	15.379.560.059
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	<i>15.104.932.859</i>	<i>15.247.560.059</i>
<i>Khách hàng khác</i>	<i>192.938.075</i>	<i>132.000.000</i>
Phải thu từ bên liên quan (TM số 27)	59.495.839.600	28.636.127.111
TỔNG CỘNG	<u>74.793.710.534</u>	<u>44.015.687.170</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	706.585.116.000	1.175.267.692.715
Cho vay bên liên quan (TM số 27)	706.585.116.000	811.137.116.000
Cho vay bên khác	-	364.130.576.715
Dài hạn	95.031.000.000	158.416.000.000
Cho vay bên liên quan (TM số 27)	93.831.000.000	158.416.000.000
Cho vay bên khác	1.200.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>801.616.116.000</u>	<u>1.333.683.692.715</u>

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận, được trình bày như sau:

Đối tượng	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	706.585.116.000	
Cho vay ngắn hạn bên liên quan	706.585.116.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	475.666.916.000	Từ ngày 17 tháng 5 năm 2024 đến ngày 21 tháng 6 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR") (ii)	174.250.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam") (iii)	56.108.200.000	Từ ngày 20 tháng 12 năm 2023 đến ngày 29 tháng 6 năm 2024
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát") (iii)	560.000.000	Ngày 29 tháng 3 năm 2024
Dài hạn	95.031.000.000	
Cho vay dài hạn bên liên quan	93.831.000.000	
Gia Linh (i)	93.831.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Cho vay dài hạn bên khác	1.200.000.000	
Công ty TNHH Kinh doanh An Gia Homes	1.200.000.000	Ngày 3 tháng 7 năm 2024
TỔNG CỘNG	<u>801.616.116.000</u>	

- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	1.415.152.806.303	1.065.278.297.154
Vốn góp HĐHTKD với các bên liên quan (TM số 27)	1.160.729.060.000	640.959.060.000
Phải thu tiền lãi	224.949.474.237	151.462.171.367
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	39.879.000.000
Các khoản phải thu khác	2.474.272.066	232.978.065.787
Dài hạn	350.353.000.000	815.751.209.142
Vốn góp HĐHTKD với các bên liên quan (TM số 27)	350.300.000.000	650.300.000.000
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	53.000.000	165.451.209.142
TỔNG CỘNG	1.765.505.806.303	1.881.029.506.296
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.738.505.806.303	1.854.029.506.296
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan - ngắn hạn (TM số 27)</i>	<i>1.383.173.391.460</i>	<i>783.456.969.825</i>
<i>Phải thu bên liên quan - dài hạn (TM số 27)</i>	<i>350.300.000.000</i>	<i>655.974.776.508</i>
<i>Phải thu bên khác</i>	<i>32.032.414.843</i>	<i>441.597.759.963</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Chi phí dịch vụ dở dang	3.835.654.151	3.835.654.151
Hàng hóa	-	690.909.091
TỔNG CỘNG	<u>3.835.654.151</u>	<u>4.526.563.242</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn	605.496.221	3.539.859.811
Bản quyền phần mềm và chi phí hỗ trợ	498.936.714	1.460.516.816
Khác	106.559.507	2.079.342.995
Dài hạn	8.030.422.576	2.638.037.142
Chi phí cải tạo văn phòng	6.993.788.164	616.248.705
Chi phí thuê bảng quảng cáo	424.135.730	848.271.464
Công cụ, dụng cụ	391.909.938	765.736.281
Khác	220.588.744	407.780.692
TỔNG CỘNG	<u>8.635.918.797</u>	<u>6.177.896.953</u>

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

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	VND
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	27.627.418.182	2.105.204.500	160.000.000	29.892.622.682
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	790.809.091	-	-	790.809.091
Thanh lý	(2.624.900.000)	-	-	(2.624.900.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	25.793.327.273	2.105.204.500	160.000.000	28.058.531.773
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	912.218.182	907.079.500	-	1.819.297.682
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(9.502.168.199)	(1.634.769.299)	(122.666.682)	(11.259.604.180)
Khấu hao trong kỳ	(1.573.509.326)	(204.185.167)	(15.999.988)	(1.793.694.481)
Thanh lý	1.066.365.625	-	-	1.066.365.625
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(10.009.311.900)	(1.838.954.466)	(138.666.670)	(11.986.933.036)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	18.125.249.983	470.435.201	37.333.318	18.633.018.502
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	15.784.015.373	266.250.034	21.333.330	16.071.598.737
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 18.3)	15.006.386.450	-	-	15.006.386.450

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nằm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	29.069.547.451	3.942.123.396	33.011.670.847
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(12.011.761.785)	-	(12.011.761.785)
Khấu hao trong kỳ	(239.271.807)	-	(239.271.807)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(12.251.033.592)	-	(12.251.033.592)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	17.057.785.666	3.942.123.396	20.999.909.062
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	16.818.513.859	3.942.123.396	20.760.637.255

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	617.702.672	403.440.615
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(239.271.807)	(239.240.652)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 28.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào các công ty con (TM số 13.1)	567.983.300.685	567.983.300.685
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	158.424.500.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(28.518.746.328)	(28.515.486.199)
TỔNG CỘNG	771.473.354.357	771.476.614.486

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
		% sở hữu (%)	% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	% sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	320.833.151	99,96	320.833.151
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	99,99	224.981.600
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	18.920.000	100	18.920.000
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	99,80	1.497.000	99,80	1.497.000
Gia Khánh AGI & HSR		50,01	50,01	1.000.200	50,01	1.000.200
		50,09	50,09	751.350	50,09	751.350
TỔNG CỘNG				567.983.301		567.983.301
Dự phòng đầu tư vào các công ty con				(27.879.746)		(27.876.486)
GIÁ TRỊ THUẬN				540.103.554		540.106.814

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	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		% sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	% sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát	Tư vấn quản lý và đầu tư	40,00	72.000.000	40,00	72.000.000
AGI & HVC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & DDC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & GLC		21,01	315.100	21,01	315.100
TỔNG CỘNG			72.945.300		72.945.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		% biểu quyết	Giá gốc đầu tư	% biểu quyết	Giá gốc đầu tư
		(%)	(VND'000)	(%)	(VND'000)
Hoosiers Living	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	639.000	15	639.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn			(639.000)		(639.000)
GIÁ TRỊ THUẬN			-		-

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả nhà cung cấp	16.902.238.060	31.203.766.418
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Văn phòng Địa Chỉ Việt	6.422.034.135	-
Công ty Cổ phần Quảng cáo Redder Asia	4.651.035.346	-
Công ty TNHH Cogniplus Interiors	2.062.730.920	-
Công ty Cổ phần Quảng cáo Redder	1.276.423.456	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	-	3.150.000.000
Nhà cung cấp khác	2.490.014.203	3.053.766.418
TỔNG CỘNG	16.902.238.060	31.203.766.418

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Thuế giá trị gia tăng	6.725.603.008	3.165.022.118	(9.560.883.335)	329.741.791
Thuế thu nhập cá nhân	1.228.074.748	3.494.029.723	(4.419.287.851)	302.816.620
Các thuế khác	-	3.429.323.049	(2.641.218.275)	788.104.774
TỔNG CỘNG	7.953.677.756	10.088.374.890	(16.621.389.461)	1.420.663.185

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí lãi vay	46.345.593.561	11.863.809.249
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí môi giới và tư vấn	1.167.584.684	7.335.309.426
Chi phí quảng cáo	-	9.798.826.777
Các khoản phải trả khác	2.579.134.023	408.958.971
TỔNG CỘNG	64.319.415.005	43.634.007.160
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	27.804.400.613	39.691.872.366
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 27)</i>	36.515.014.392	3.942.134.794

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Lãi vay phải trả	68.567.655.344	67.511.154.385
Nhận ký quỹ ký cược	1.896.930.862	2.091.000.000
Các khoản phải trả khác	298.698.083	281.098.083
TỔNG CỘNG	70.763.284.289	69.883.252.468
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 27)</i>	70.421.655.344	69.515.154.385
<i>Phải trả bên khác</i>	341.628.945	368.098.083

18. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	1.102.962.703.680	1.935.609.023.732
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 27)	356.219.600.000	1.455.621.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 18.1)	434.359.200.689	279.101.141.403
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 18.4)	310.997.566.496	197.501.136.368
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 18.3)	1.386.336.495	3.385.745.961
Dài hạn	429.120.000.000	593.930.579.470
Vay dài hạn đơn vị khác (TM số 18.2)	428.400.000.000	285.120.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 18.3)	720.000.000	1.499.949.968
Trái phiếu dài hạn (TM số 18.4)	-	307.310.629.502
TỔNG CỘNG	1.532.082.703.680	2.529.539.603.202

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ngày 1 tháng 1	2.529.539.603.202	1.398.060.874.448
Vay trong kỳ	356.342.731.134	1.465.459.037.490
Phát hành trái phiếu	-	(33.315.327.272)
Trả nợ gốc vay	(1.264.397.031.282)	(607.295.212.487)
Cán trừ công nợ	(99.961.400.000)	-
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	4.373.000.000	2.139.000.000
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.185.800.626	9.219.417.010
Ngày 30 tháng 6	<u>1.532.082.703.680</u>	<u>2.234.267.789.189</u>

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

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	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND	USD		
The Shanghai Commercial & Saving Bank., Ltd – Chi nhánh Offshore Banking	409.360.000.000	17.200.000	Từ ngày 21 tháng 11 năm 2023 đến ngày 2 tháng 4 năm 2024	Thư tín dụng dự phòng đảm bảo bằng tài sản của Công ty con
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11	17.163.731.134		- Từ ngày 14 tháng 7 năm 2023 đến ngày 25 tháng 7 năm 2023	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (TM số 5.1)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	7.835.469.555		- Ngày 27 tháng 7 năm 2023	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (TM số 5.1)
TỔNG CỘNG	<u>434.359.200.689</u>			

18.2 Vay dài hạn đơn vị khác

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND	USD		
Hatra Pte. Ltd.	428.400.000.000	18.000.000	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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	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	1.200.000.000	Từ ngày 9 tháng 7 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	486.486.495	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2023 đến ngày 18 tháng 8 năm 2023		
Ngân hàng United Overseas Bank (Việt Nam)	419.850.000	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2023 đến ngày 5 tháng 3 năm 2024		
	2.106.336.495			
<i>Trong đó:</i>				
Đến hạn trả	1.386.336.495			
Dài hạn	720.000.000			

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Dài hạn					
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	293.591.666.702	Hợp tác đầu tư dự án dựng nhà ở gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc sở hữu của các bên khác	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset	Ngày 6 tháng 4 năm 2022	Ngày 6 tháng 4 năm 2024	17.405.899.794	Tặng quy mô vốn hoạt động	Các tài sản thuộc sở hữu của các bên khác

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Đến hạn trả

Dài hạn

310.997.566.496

310.997.566.496

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

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	827.505.770.000	179.314.188.200	375.403.868.773	1.382.223.826.973
Phát hành cổ phiếu	206.876.450.000	(275.000.000)	-	206.601.450.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	82.749.730.000	-	(82.749.730.000)	-
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	(27.710.386.259)	(27.710.386.259)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.117.131.950.000	179.039.188.200	264.943.752.514	1.561.114.890.714
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.251.183.680.000	179.039.188.200	323.493.026.275	1.753.715.894.475
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	50.067.309.800	50.067.309.800
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.251.183.680.000	179.039.188.200	373.560.336.075	1.803.783.204.275

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang Ông Nguyễn Bá Sáng	51.349.882	513.498.820	41,04	51.349.882	513.498.820	41,04
Cổ đông khác	8.635.185	86.351.850	6,90	8.635.185	86.351.850	6,90
	65.133.301	651.333.010	52,06	65.133.301	651.333.010	52,06
TỔNG CỘNG	125.118.368	1.251.183.680	100	125.118.368	1.251.183.680	100

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.

19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Ngày 1 tháng 1	1.251.183.680.000	827.505.770.000
Phát hành cổ phiếu	-	206.876.450.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	82.749.730.000
Ngày 30 tháng 6	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>1.117.131.950.000</u>

19.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	125.118.368	125.118.368
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	125.118.368	125.118.368
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	125.118.368	125.118.368

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu về cung cấp dịch vụ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		<i>VND</i>
Tổng doanh thu	30.179.347.980	98.778.136.802
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị</i>	<i>29.441.645.308</i>	<i>98.254.696.187</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>737.702.672</i>	<i>523.440.615</i>
Doanh thu thuần	30.179.347.980	98.778.136.802
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>737.702.672</i>	<i>82.278.136.802</i>
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 27)</i>	<i>29.441.645.308</i>	<i>16.500.000.000</i>

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		<i>VND</i>
Cổ tức (TM số 27)	99.961.400.000	-
Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	56.143.716.203	44.338.104.233
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	38.079.602.352	48.474.501.840
TỔNG CỘNG	194.184.718.555	92.812.606.073

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		<i>VND</i>
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	42.047.323.575	54.165.078.876
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	239.271.807	239.240.652
TỔNG CỘNG	<u>42.286.595.382</u>	<u>54.404.319.528</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		<i>VND</i>
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	94.660.802.526	106.140.224.912
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	4.372.997.307	2.138.737.131
Chi phí khác	5.450.945.683	2.759.181.667
TỔNG CỘNG	<u>104.484.745.516</u>	<u>111.038.143.710</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		<i>VND</i>
Chi phí nhân viên	11.067.072.558	23.642.818.025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.059.989.047	14.972.247.004
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.884.379.646	2.586.084.291
Công cụ, dụng cụ	516.465.654	894.808.190
Chi phí khác	1.675.990.016	13.412.432.698
TỔNG CỘNG	<u>25.203.896.921</u>	<u>55.508.390.208</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí phạt	(2.043.684.720)	(201.473.096)
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	(213.079.830)	-
Khác	(45.342.070)	(461.342.800)
TỔNG CỘNG	<u>(2.302.106.620)</u>	<u>(662.815.896)</u>

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí nhân viên	30.156.271.611	69.234.141.218
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.018.113.569	23.546.002.687
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.461.255.548	3.198.106.959
Khác	1.874.263.965	14.077.930.797
TỔNG CỘNG	<u>67.509.904.693</u>	<u>110.056.181.661</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN trích thừa những năm trước	-	(1.136.249.383)
TỔNG CỘNG	-	(1.136.249.383)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	50.067.309.800	(28.846.635.642)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	10.013.461.959	(5.769.327.129)
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	415.406.949	1.392.292.094
Thuế TNDN trích thừa những năm trước	-	(1.136.249.383)
Thu nhập từ cổ tức	(19.992.280.000)	-
Lỗ thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	11.523.176.447	2.137.035.035
Khác	(1.959.765.355)	2.240.000.000
Chi phí thuế TNDN	-	(1.136.249.383)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 Đông Nam ("Đông Nam")	Công ty liên kết gián tiếp
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") (đến ngày 5 tháng 7 năm 2022)	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")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát")	Có cùng thành viên chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27</i>			
Gia Linh	Cho vay	20.260.000.000	369.950.430.000
	Lãi cho vay	21.142.419.407	14.642.414.727
	Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	-	16.500.000.000
	Thu gốc cho vay	-	19.679.800.000
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng</i>			
Phước Lộc	Trả gốc vay	727.540.000.000	20.000.000.000
	Cổ tức (TM số 20.2)	99.961.400.000	-
	Cần trừ công nợ	99.961.400.000	-
	Chi phí lãi vay	34.282.873.639	9.363.205.478
	Khoản thanh toán cho HĐHTKD	-	78.000.000.000
	Thu tiền lợi nhuận từ HĐHTKD	-	23.920.000.000
	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	-	23.175.100.000
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89</i>			
AGI & HSR	Lãi cho vay	6.101.096.860	5.777.063.471
Phù Thịnh	Trả gốc vay	17.200.000.000	-
	Lãi đi vay	2.180.553.904	-
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard</i>			
Lê Gia	Thu hồi HĐHTKD	203.849.000.000	-
	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	4.947.486.710	12.548.333.333
	Góp vốn HĐHTKD	-	200.000.000.000
	Thu gốc cho vay	-	12.570.000.000
	Lãi cho vay	-	455.874.659

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7</i>			
AGI & ACT	Thu tiền gửi	-	25.221.714.000
	Thu gốc cho vay	-	12.977.000.000
	Lãi cho vay	-	36.264.493
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline</i>			
Phú Thuận	Hoàn trả tiền ký quỹ	150.000.000	2.092.000.000
	Nhận ký quỹ	-	27.225.000
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án West Gate</i>			
Western City	Thu hồi HĐHTKD	200.000.000.000	-
	Thu gốc cho vay	101.658.000.000	-
	Cho vay	40.000.000.000	-
	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	2.798.630.137	-
	Lãi cho vay	937.153.179	-
	Góp vốn HĐHTKD	-	500.000.000.000
	Vay	-	80.000.000.000
	Trả gốc vay	-	80.000.000.000
	Chi phí lãi vay	-	361.643.836

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió			
Lộc Phát	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	18.239.593.150	-
	Lãi cho vay	20.827.397	9.554.795
	Cho vay	-	500.000.000
Đông Nam	Thu gốc cho vay	175.500.000.000	30.399.000.000
	Cho vay	47.761.000.000	51.227.200.000
	Lãi cho vay	7.752.459.479	754.662.943
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác			
Nhà An Gia	Trả gốc vay	254.700.000.000	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	29.441.645.308	-
	Chi phí lãi vay	2.191.664.795	-
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD	622.619.000.000	-
	Lãi HĐHTKD	21.318.707.399	-
Vĩnh Nguyên	Lãi HĐHTKD	8.839.298.807	-
	Góp vốn HĐHTKD	1.000.000.000	-
(*) Doanh thu cho các bên liên quan (TM số 20.1)		<u>29.441.645.308</u>	<u>16.500.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
			<i>VND</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)</i>			
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	52.750.839.600	21.891.127.111
Gia Linh	Cung cấp dịch vụ	6.745.000.000	6.745.000.000
		59.495.839.600	28.636.127.111
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (TM số 7)</i>			
Gia Linh	Cho vay	475.666.916.000	475.561.916.000
AGI & HSR	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
Đông Nam	Cho vay	56.108.200.000	99.107.200.000
Lộc Phát	Cho vay	560.000.000	560.000.000
Western City	Cho vay	-	61.658.000.000
		706.585.116.000	811.137.116.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)</i>			
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD (i) Lợi nhuận từ HĐHTKD	622.619.000.000 21.318.707.399	- -
Western City	Góp vốn HĐHTKD (ii) Lợi nhuận từ HĐHTKD Lãi cho vay	300.000.000.000 1.404.166.549 -	200.000.000.000 11.301.369.864 93.040.768
Vinh Nguyễn	Góp vốn HĐHTKD (iii) Lợi nhuận từ HĐHTKD, lãi cho vay	238.110.060.000 30.052.009.963	237.110.060.000 21.312.711.156
AGI & HSR	Lãi cho vay	62.788.315.896	56.687.219.036
Gia Linh	Lãi cho vay	62.351.030.646	37.919.412.265
Lộc Phát	Lợi nhuận từ HĐHTKD Lãi cho vay	27.660.838.357 -	9.371.724.657 28.693.153
Đông Nam	Lãi cho vay	12.143.182.106	2.005.145.093
Lê Gia	Lợi nhuận từ HĐHTKD Góp vốn HĐHTKD	3.520.080.544 -	2.572.593.833 203.849.000.000
Khác	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	1.206.000.000	1.206.000.000
		1.383.173.391.460	783.456.969.825

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu về cho vay dài hạn (TM số 7)			
Gia Linh	Cho vay	93.831.000.000	73.676.000.000
Đông Nam	Cho vay	-	84.740.000.000
		93.831.000.000	158.416.000.000
Phải thu dài hạn khác (TM số 8)			
Lộc Phát	Góp vốn HDHTKD (iv)	350.300.000.000	350.300.000.000
Western City	Góp vốn HDHTKD	-	300.000.000.000
Gia Linh	Lãi cho vay	-	3.289.198.974
Đông Nam	Lãi cho vay	-	2.385.577.534
		350.300.000.000	655.974.776.508
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 16)			
Phước Lộc	Lãi vay	34.282.873.639	-
Phú Thịnh	Lãi vay	2.232.140.753	51.586.849
Nhà An Gia	Lãi vay	-	3.890.547.945
		36.515.014.392	3.942.134.794
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 17)			
Phú Thịnh	Lãi vay	37.285.301.522	37.285.301.522
Phước Lộc	Lãi vay	29.811.062.900	29.811.062.900
Phú Thuận	Nhận đặt cọc	1.854.000.000	2.004.000.000
Nhà An Gia	Lãi vay	1.056.500.959	-
Western City	Lãi vay	414.789.963	414.789.963
		70.421.655.344	69.515.154.385

- (i) Công ty và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác để thực hiện dịch vụ tư vấn, môi giới và marketing cho dự án The Gió trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 26 tháng 4 năm 2023.
- (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 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.
- (iii) Công ty và Vĩnh Nguyên đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2022.
- (iv) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Vay ngắn hạn (TM số 18)			
Phước Lộc	Vay tín chấp (*)	317.864.600.000	1.145.366.000.000
Phú Thịnh	Vay tín chấp (*)	38.355.000.000	55.555.000.000
Nhà An Gia	Vay tín chấp	-	254.700.000.000
		356.219.600.000	1.455.621.000.000

(*) 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:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
Phước Lộc	317.864.600.000	Từ ngày 7 tháng 11 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2023	Tín chấp
Phú Thịnh	38.355.000.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2023	Tín chấp

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	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Bà Nguyễn Mai Giang	507.600.000	831.280.000
Ông Nguyễn Thành Châu	489.348.000	602.100.000
Ông Đỗ Lê Hùng	266.666.664	333.333.336
Ông Vũ Quang Thịnh	266.666.664	333.333.336
Ông Đào Thái Phúc	266.666.664	138.888.890
Ông Nguyễn Bá Sáng	246.600.000	1.246.500.000
Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	136.100.000	-
TỔNG CỘNG	2.179.647.992	3.485.435.562

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	11.858.368.368	4.657.117.476
Trên 1 - 5 năm	41.504.289.288	2.328.558.738
TỔNG CỘNG	53.362.657.656	6.985.676.214

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	1.046.167.110	848.922.200
Trên 1 - 5 năm	2.949.133.620	2.279.693.680
TỔNG CỘNG	3.995.300.730	3.128.615.880

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Quang Anh
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2023