

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ

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



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 hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 47

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 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
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch

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 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.



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-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 25 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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		8.559.230.536.460	8.700.817.389.038
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	174.632.706.560	722.795.598.674
111	1. Tiền		171.632.706.560	417.713.598.674
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	305.082.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		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	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.618.181.892.911	3.641.293.200.101
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	407.749.946.260	324.470.653.356
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	9.782.369.203	2.073.664.448
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	2.469.460.709.878	1.758.739.692.715
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.758.188.867.570	1.583.009.189.582
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho		3.353.083.160.067	3.722.765.386.283
141	1. Hàng tồn kho	10	3.353.083.160.067	3.722.765.386.283
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		359.842.609.223	545.812.794.578
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	354.673.702.878	539.545.964.959
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.686.962.627	3.231.885.156
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		481.943.718	3.034.944.463

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.049.808.047.260	2.397.710.918.151
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		795.404.000.000	2.089.187.209.142
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	320.031.000.000	1.148.416.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	475.373.000.000	940.771.209.142
220	II. Tài sản cố định		17.778.394.124	20.768.103.149
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	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		4.524.673.888	4.524.673.888
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.817.878.501)	(2.389.589.241)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	17.629.250.155	17.824.181.636
231	1. Nguyên giá		23.319.073.596	23.319.073.596
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.689.823.441)	(5.494.891.960)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		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	V. Đầu tư tài chính dài hạn		115.863.179.188	161.032.395.982
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	26.438.479.188	71.607.695.982
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	639.000.000	639.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.2	(639.000.000)	(639.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	89.424.700.000	89.424.700.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		88.909.083.001	95.793.072.884
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	8.150.863.222	3.491.793.440
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	30.3	80.758.219.779	92.301.279.444
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.609.038.583.720	11.098.528.307.189

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		6.738.181.500.835	8.372.909.599.435
310	I. Nợ ngắn hạn		5.623.793.457.643	6.015.500.152.502
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	600.796.786.215	862.438.087.318
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	2.650.010.197.900	3.106.002.299.788
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	178.884.716.870	460.935.473.926
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	744.515.924.646	461.224.226.247
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.207.278.550	11.737.075.174
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	474.775.449.782	152.922.966.317
320	7. Vay ngắn hạn	20	952.603.103.680	940.240.023.732
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.15	20.000.000.000	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		1.114.388.043.192	2.357.409.446.933
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	106.413.173.894	1.093.155.193.436
338	2. Vay dài hạn	20	429.120.000.000	593.930.579.470
340	3. Cổ phần ưu đãi	21	279.000.200.000	279.000.200.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	243.454.943.309	342.789.402.238
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	22	56.399.725.989	48.534.071.789
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.870.857.082.885	2.725.618.707.754
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	2.870.857.082.885	2.725.618.707.754
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		1.052.436.226.871	925.126.930.749
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		971.426.759.817	906.161.204.630
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		81.009.467.054	18.965.726.119
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		388.197.987.814	370.268.908.805
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.609.038.583.720	11.098.528.307.189

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.865.856.850.849	3.271.914.124.812
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.865.856.850.849	3.271.914.124.812
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.432.421.913.785)	(2.619.921.620.126)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		433.434.937.064	651.992.504.686
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	179.502.037.302	152.571.813.364
22	6. Chi phí tài chính	26	(98.725.440.096)	(189.356.282.880)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(59.329.500.751)	(102.342.854.530)
24	7. Phần lỗ trong công ty liên kết	14.1	(45.169.216.794)	(33.811.724.482)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(277.100.120.572)	(308.395.449.107)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(26.293.286.376)	(57.897.668.192)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		165.648.910.528	215.103.193.389
31	11. Thu nhập khác	28	35.744.055.155	9.129.713.738
32	12. Chi phí khác	28	(4.541.367.786)	(11.646.557.165)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	28	31.202.687.369	(2.516.843.427)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		196.851.597.897	212.586.349.962
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(139.366.022.029)	(228.090.475.983)
52	16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	30.1	87.791.399.264	189.322.666.357
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		145.276.975.132	173.818.540.336
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		81.009.467.054	120.898.345.840
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		64.267.508.078	52.920.194.496
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.5		1.066
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23.5		1.066

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 kế toán trước thuế		196.851.597.897	212.586.349.962
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	29	2.416.915.222	3.153.776.856
03	Dự phòng		7.865.654.200	24.397.965.439
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		4.680.996.336	5.719.237.131
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(113.764.421.992)	(61.418.202.220)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	26	65.515.301.377	114.680.372.756
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		163.566.043.040	299.119.499.924
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(81.006.999.267)	340.718.145.631
10	Giảm hàng tồn kho		518.936.793.584	1.707.523.586.532
11	Giảm các khoản phải trả		(1.414.284.753.333)	(111.503.171.470)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		180.213.192.299	(3.235.200.250)
14	Tiền lãi vay đã trả		(76.534.716.639)	(187.933.475.390)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(268.297.732.240)	(82.970.074.040)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(977.408.172.556)	1.961.719.310.937
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.908.994.525)	(3.640.719.108)
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		(1.836.016.153.102)	(1.806.503.282.402)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.968.340.377.642	1.611.550.128.172
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(623.619.000.000)	(898.113.987.534)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		998.558.747.914	214.107.714.000
27	Tiền thu lãi cho vay		85.897.744.453	187.707.128.937
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		592.598.176.927	(694.893.017.935)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	23.1	-	206.601.450.000
33	Tiền thu từ đi vay		431.662.781.166	1.132.112.508.608
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(594.977.081.314)	(1.291.027.039.867)
36	Cổ tức đã trả		(38.600.000)	(49.900.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(163.352.900.148)	(2.213.081.259)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(548.162.895.777)	1.264.613.211.743
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		722.795.598.674	397.638.065.001
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.663	262.869
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	174.632.706.560	1.662.251.539.613



Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 trong kỳ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6) như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty con trực tiếp						
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")			99,80	99,80	99,80	99,80
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")			50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản		100	100	100	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")			99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")			99,99	99,99	99,99	99,99

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có hai (2) công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2) như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty con gián tiếp						
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	50,00	50,00	99,99	99,99
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")			50,09	50,09	99,998	99,998

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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 nguyên tắc, thủ tục và thống lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày 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 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính 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.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí lãi vay được vốn hóa;
- Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- Chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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 giữa niên độ và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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 Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất giữa niên độ. Khi hàng tồn kho 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 hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.6 *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, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp 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 ("TM") số 3.17, 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

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 Tập đoàn và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.9 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 hợp nhất 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 để phân bổ dần từ 1 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Thuê văn phòng;
- Nhà mẫu; và
- Hỗ trợ lãi suất.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán kế toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong mười (10) năm, là thời gian thu hồi lợi ích kinh tế có thể mang lại cho Tập đoàn. Định kỳ, Tập đoàn phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra 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.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 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.

Tập đoàn trích lập quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

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 Tập đoàn được xác lập.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn/Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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 lợi nhuận tính 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, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.19 Thông tin bộ phận

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	1.009.782.242	1.449.927.026
Tiền gửi ngân hàng (*)	170.622.924.318	416.263.671.648
Các khoản tương đương tiền (**)	3.000.000.000	305.082.000.000
TỔNG CỘNG	174.632.706.560	722.795.598.674

(*) Trong đó, số tiền 3.000.000.000 VND đang được phong tỏa theo Quyết định thi hành án chủ động số 1440/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(**) Số cuối kỳ thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	53.490.167.699	68.150.409.402
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 5.1)	53.490.167.699	68.150.409.402
Dài hạn	89.424.700.000	89.424.700.000
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	142.914.867.699	157.575.109.402

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và tài khoản phong tỏa sử dụng cho các dự án và được hưởng lãi suất áp dụng.

Tập đoàn 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 Tập đoàn (TM số 20.1).

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Bên phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Thời gian mua lại CPUĐHL
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	
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		89.424.700.000	

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPUĐHL được phát hành bởi Các công ty phát hành 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 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.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu các bên khác	348.254.106.660	295.834.526.245
Trong đó:		
- Khách hàng cá nhân mua căn hộ	345.784.137.923	294.216.408.768
- Khác	2.469.968.737	1.618.117.477
Phải thu bên liên quan (TM số 31)	59.495.839.600	28.636.127.111
TỔNG CỘNG	407.749.946.260	324.470.653.356

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	6.550.179.870	-
Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng DP Plus	2.146.316.389	1.965.964.448
Khác	1.085.872.944	107.700.000
TỔNG CỘNG	9.782.369.203	2.073.664.448

8. PHẢI THU VÉ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	2.469.460.709.878	1.758.739.692.715
Cho vay bên liên quan (TM số 31)	2.439.361.116.000	1.372.009.116.000
Cho vay bên khác	30.099.593.878	386.730.576.715
Dài hạn	320.031.000.000	1.148.416.000.000
Cho vay bên liên quan (TM số 31)	318.831.000.000	1.148.416.000.000
Cho vay bên khác	1.200.000.000	-
TỔNG CỘNG	2.789.491.709.878	2.907.155.692.715

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 VỀ CHO VAY (tiếp theo)

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Thời hạn trả gốc
	VND	
Ngắn hạn	2.469.460.709.878	
Cho bên liên quan vay	2.439.361.116.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (i)	1.448.740.000.000	Ngày 14 tháng 4 năm 2024
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (ii)	876.852.916.000	Ngày 21 tháng 6 năm 2024
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam") (iii)	113.208.200.000	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
Cho bên khác vay	30.099.593.878	
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS ("VPS") (iv)	30.099.593.878	Ngày 26 tháng 6 năm 2024
Dài hạn	320.031.000.000	
Cho bên liên quan vay	318.831.000.000	
Gia Linh (ii)	318.831.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Cho 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>2.789.491.709.878</u>	

- (i) Tập đoàn cho Nhà An Gia vay để công ty này bổ sung vốn lưu động với các hợp đồng thế chấp trị giá 2.109.247.720.000 VND.
- (ii) Tập đoàn cho Gia Linh vay để công ty này đầu tư vào dự án BC27.
- (iii) Tập đoàn cho Đông Nam và Lộc Phát vay để các công ty này đầu tư vào dự án The Gió.
- (iv) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, VPS đã hoàn trả toàn bộ số tiền vay này cho Tập đoàn.

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

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	1.758.188.867.570	1.583.009.189.582
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (TM số 31)	1.058.529.060.000	331.110.060.000
Phải thu tiền lãi	297.227.072.810	203.622.780.932
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	274.698.531.138	274.457.329.883
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	274.456.379.883	274.456.379.883
Khác	242.151.255	950.000
Phải thu tiền lãi từ HĐHTKD	68.683.018.739	10.787.052.300
Tạm ứng cho Ban Quản lý dự án	30.050.336.700	129.290.195.729
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	39.879.000.000
Các khoản chi hộ và cho mượn	77.142.492	16.369.420.023
Khác	1.923.705.691	577.493.350.715
Dài hạn	475.373.000.000	940.771.209.142
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (TM số 31)	475.300.000.000	775.300.000.000
Khác	73.000.000	165.471.209.142
TỔNG CỘNG	2.233.561.867.570	2.523.780.398.724
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.206.561.867.570	2.496.780.398.724
Trong đó:		
Phải thu từ bên khác	341.816.469.608	1.182.173.127.376
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 31)	1.416.445.397.962	560.065.017.189
Phải thu dài hạn từ bên liên quan (TM số 31)	475.300.000.000	781.542.254.159

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bất động sản dở dang (*)	3.332.286.005.916	3.701.277.323.041
Dự án West Gate	2.646.612.256.442	2.736.892.467.867
Dự án Signal	321.276.450.940	376.254.321.786
Dự án The Standard	267.255.235.609	418.378.727.055
Dự án The Sóng	66.785.874.698	75.534.778.965
Dự án River Panorama 2	14.622.679.217	40.407.306.464
Dự án Sky 89	10.524.740.959	48.351.452.364
Dự án River Panorama 1	5.208.768.051	5.458.268.540
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	16.943.500.000	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	3.853.654.151	3.853.654.151
Hàng hóa	-	690.909.091
TỔNG CỘNG	3.353.083.160.067	3.722.765.386.283

(*) Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào giá trị của các dự án bất động sản dở dang trong kỳ này (Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 26.775.748.539 VND).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	354.673.702.878	539.545.964.959
Chi phí hoa hồng môi giới	354.068.206.657	475.624.038.447
Chi phí khác	605.496.221	63.921.926.512
Dài hạn	8.150.863.222	3.491.793.440
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
Chi phí khác	732.939.328	2.027.273.271
TỔNG CỘNG	362.824.566.100	543.037.758.399

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

B09a-DN/HN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	27.627.418.182	2.105.204.500	160.000.000	29.892.622.682
Mua mới trong kỳ	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 20.3)	15.006.386.450	-	-	15.006.386.450

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	19.376.950.200	3.942.123.396	23.319.073.596
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(5.494.891.960)	-	(5.494.891.960)
Khấu hao trong kỳ	(194.931.481)	-	(194.931.481)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(5.689.823.441)	-	(5.689.823.441)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	13.882.058.240	3.942.123.396	17.824.181.636
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	13.687.126.759	3.942.123.396	17.629.250.155

Thuyết minh bổ sung:

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 32.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại 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.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 14.1)	26.438.479.188	71.607.695.982
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 14.2)	639.000.000	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 5.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	116.502.179.188	161.671.395.982

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

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

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực Kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị đầu tư (VND'000)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị đầu tư (VND'000)
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Tư vấn quản lý và đầu tư	40,00	72.000.000	40,00	72.000.000
AGI & DDC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & HVC		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

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

VND
Giá trị

Giá gốc đầu tư:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023 72.945.300.000

Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 (1.337.604.018)

Phần lỗ từ công ty liên kết (45.169.216.794)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 (46.506.820.812)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 71.607.695.982

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 26.438.479.188

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
			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	Đang hoạt động	15	639.000	15	639.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn				<u>(639.000)</u>		<u>(639.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN				<u>-</u>		<u>-</u>

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả nhà cung cấp	566.468.014.426	834.816.006.513
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	350.531.209.297	570.648.957.404
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	84.653.713.011	84.653.713.011
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức	54.758.944.590	120.086.755.693
Công ty TNHH Ricons E&C	31.784.065.971	43.818.424.063
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Văn phòng Địa Chỉ Việt	6.422.034.135	-
Các bên khác	38.318.047.422	15.608.156.342
Phải trả bên liên quan (TM số 31)	34.328.771.789	27.622.080.805
TỔNG CỘNG	600.796.786.215	862.438.087.318

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án	2.649.629.267.033	3.105.858.992.088
Khác	380.930.867	143.307.700
TỔNG CỘNG	2.650.010.197.900	3.106.002.299.788

17. 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 thu nhập doanh nghiệp	266.350.846.391	139.366.022.029	(270.850.732.985)	134.866.135.435
Thuế giá trị gia tăng	193.351.552.787	55.207.563.844	(206.811.356.590)	41.747.760.041
Thuế thu nhập cá nhân	1.233.074.748	3.351.698.288	(4.281.956.416)	302.816.620
Thuế khác	-	4.643.391.049	(2.675.386.275)	1.968.004.774
TỔNG CỘNG	460.935.473.926	202.568.675.210	(484.619.432.266)	178.884.716.870

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí phát triển dự án	602.488.613.802	284.554.119.525
Chi phí lãi HĐHTKD	63.254.870.225	63.051.333.332
Chi phí lãi vay	53.504.071.329	71.765.788.169
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí tư vấn và môi giới	1.247.277.568	11.625.848.139
Các khoản phải trả khác	12.633.988.985	18.840.034.345
TỔNG CỘNG	744.515.924.646	461.224.226.247
Trong đó:		
Phải trả bên khác	681.261.054.421	356.210.419.457
Phải trả bên liên quan (TM số 31)	63.254.870.225	105.013.806.790

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	474.775.449.782	152.922.966.317
Đặt cọc đã nhận	225.000.000.000	-
Phí bảo trì	138.149.767.551	77.560.516.393
Chi phí thanh lý hợp đồng	76.645.980.765	47.263.730.420
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	16.037.371.631	21.941.094.035
Phí quản lý	12.122.064.287	-
Lãi vay phải trả	1.056.500.952	-
Khác	5.763.764.596	6.157.625.469
Dài hạn	106.413.173.894	1.093.155.193.436
Phí bảo trì	106.024.387.144	102.971.106.686
Nhận ký quỹ ký cược	388.786.750	225.184.086.750
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Gia Ân	-	765.000.000.000
TỔNG CỘNG	581.188.623.676	1.246.078.159.753
Trong đó:		
Phải trả bên khác	580.074.474.715	481.078.159.753
Phải trả ngắn hạn bên liên quan (TM số 31)	1.114.148.961	-
Phải trả dài hạn bên liên quan (TM số 31)	-	765.000.000.000

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

20. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	952.603.103.680	940.240.023.732
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 20.1)	434.359.200.689	279.101.141.403
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 20.4)	310.997.566.496	197.501.136.368
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 31)	183.260.000.000	437.652.000.000
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 20.2)	22.600.000.000	22.600.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 20.3)	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 20.2)	428.400.000.000	285.120.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 20.3)	720.000.000	1.499.949.968
Trái phiếu dài hạn (TM số 20.4)	-	307.310.629.502
TỔNG CỘNG	1.381.723.103.680	1.534.170.603.202

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	1.534.170.603.202	2.473.873.320.442
Vay trong kỳ	431.662.781.166	730.459.037.491
Phát hành trái phiếu dài hạn	-	733.119.323.723
Trả nợ gốc vay	(594.977.081.314)	(1.601.022.062.118)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.185.800.626	(21.470.830.355)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản vay gốc ngoại tệ	4.681.000.000	5.719.500.000
Ngày 30 tháng 6	1.381.723.103.680	2.320.678.289.183

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

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

B09a-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Tập đoàn 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	USD	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND			
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	434.359.200.689			

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

B09a-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay đơn vị khác

Tập đoàn thực hiện các khoản vay đơn vị khác nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:	
Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
	VND USD
Ngắn hạn	
Hưng An	22.600.000.000 - Ngày 25 tháng 8 năm 2023
Dài hạn	
Hatira Pte. Ltd.	428.400.000.000 18.000.000 Ngày 24 tháng 11 năm 2024
20.3 Vay dài hạn ngân hàng	Tài sản thuộc sở hữu của bên khác

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Tập đoàn 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 12)
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			

Trong đó:
Đến hạn trả
Dài hạn
1.386.336.495
720.000.000

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

B09a-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.4 Trái phiếu dài hạn

Tập đoàn phát hành trái phiếu với lãi suất thả nổi 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
			VND		
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	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset	Ngày 6 tháng 4 năm 2022	Ngày 6 tháng 4 năm 2024	17.405.899.794	Tặng quy mô vốn hoạt động	Các tài sản thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
TỔNG CỘNG			310.997.566.496		
Trong đó:					
Đến hạn trả			310.997.566.496		
Dài hạn			-		

21. CÓ PHẢN ƯU ĐÃI HOÀN LẠI

Đây là các CPUDHL không có quyền biểu quyết đã được phát hành cho các cổ đông của Gia Khánh, công ty trong Tập đoàn, với các điều khoản và điều kiện quan trọng tương đương với các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUDHL được trình bày tại TM số 5.2. Mệnh giá của mỗi CPUDHL là 10.000 VND. Các cổ đông của Gia Khánh cam kết sẽ mua lại toàn bộ số CPUDHL này không trễ hơn tháng 8 năm 2024, hoặc thời gian khác theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông của từng công ty. Theo đó, giá trị các CPUDHL này được phân loại là nợ phải trả.

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

B09a-DN/HN

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

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	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	1.103.497.526.959	565.271.889.649	2.675.589.374.808
Phát hành cổ phiếu	206.876.450.000	(275.000.000)	-	-	206.601.450.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	82.749.730.000	-	(82.749.730.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	120.122.208.852	52.920.194.496	173.042.403.348
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.117.131.950.000	179.039.188.200	1.140.870.005.811	618.192.084.145	3.055.233.228.156
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	925.126.930.749	370.268.908.805	2.725.618.707.754
Chỉ cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(38.600.001)	(38.600.001)
Điều chỉnh do quyết toán lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	-	-	46.299.829.068	(46.299.829.068)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	81.009.467.054	64.267.508.078	145.276.975.132
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.251.183.680.000	179.039.188.200	1.052.436.226.871	388.197.987.814	2.870.857.082.885



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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phiếu	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
Sáng	8.635.185	86.351.850	6,90	8.635.185	86.351.850	6,90
Cổ đông khác	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.

23.3 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	1.251.183.680.000	1.117.131.950.000

23.4 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 Cổ phiếu phổ thông	125.118.368	125.118.368
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	125.118.368	125.118.368
Cổ phần đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	125.118.368	125.118.368

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	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 (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	81.009.467.054	120.898.345.840
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu	81.009.467.054	120.898.345.840
Số lượng cổ phần bình quân lưu hành trong kỳ (*)	125.118.368	113.397.583
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	647	1.066
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	647	1.066

(*) Số lượng cổ phiếu bình quân của kỳ trước đã được điều chỉnh lại để phản ánh việc chia
cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 100:10 đã thực hiện trong năm 2022 (TM số 23.3).

Không có các giao dịch cổ phần phổ thông hoặc giao dịch cổ phần phổ thông tiềm năng nào
phát sinh cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch 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
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.819.652.243.918	3.167.956.674.896
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	29.636.777.419	40.384.080.835
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	16.567.829.512	63.573.369.081
TỔNG CỘNG	1.865.856.850.849	3.271.914.124.812
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	1.836.415.205.541	3.255.414.124.812
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 31)	29.441.645.308	16.500.000.000

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	122.551.267.310	131.358.569.146
Lãi cố định từ HĐHTKD	56.950.769.021	21.213.201.565
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	971	42.653
TỔNG CỘNG	179.502.037.302	152.571.813.364

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.379.143.730.710	2.558.004.795.638
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	42.047.323.575	33.689.954.050
Khác	11.230.859.500	28.226.870.438
TỔNG CỘNG	1.432.421.913.785	2.619.921.620.126

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	65.515.301.377	114.680.372.756
Lợi nhuận cố định phải trả cho HĐHTKD	20.355.317.715	59.456.876.849
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	4.680.997.307	5.719.237.131
Chiết khấu thanh toán	2.726.138.143	5.900.429.881
Khác	5.447.685.554	3.599.366.263
TỔNG CỘNG	98.725.440.096	189.356.282.880

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

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ 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>
		VND
Chi phí bán hàng	277.100.120.572	308.395.449.107
Chi phí hoa hồng môi giới	260.350.973.338	288.299.156.402
Chi phí nhà mẫu	16.708.332.536	13.481.203.063
Khác	40.814.698	6.615.089.642
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26.293.286.376	57.897.668.192
Chi phí nhân viên	11.067.072.558	23.642.818.025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.750.560.294	15.349.958.583
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.884.379.646	2.586.084.291
Công cụ, dụng cụ	516.465.654	1.311.810.852
Khác	2.074.808.224	15.006.996.441
TỔNG CỘNG	303.393.406.948	366.293.117.299

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<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>
		VND
Thu nhập khác	35.744.055.155	9.129.713.738
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	31.299.418.813	3.925.304.771
Thu nhập khác	4.444.636.342	5.204.408.967
Chi phí khác	(4.541.367.786)	(11.646.557.165)
Chi phí phạt	(3.710.760.539)	(10.972.898.506)
Lỗ thanh lý tài sản cố định	(213.079.830)	-
Chi phí khác	(617.527.417)	(673.658.659)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	31.202.687.369	(2.516.843.427)

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<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>
		VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản (TM số 25)	1.379.143.730.710	2.558.004.795.638
Chi phí dịch vụ mua ngoài	287.850.680.866	333.667.492.718
Chi phí nhân viên	53.114.396.133	77.839.896.901
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.416.915.222	3.153.776.856
Khác	13.289.597.802	13.548.775.312
TỔNG CỘNG	1.735.815.320.733	2.986.214.737.425

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	144.033.104.732	225.489.053.766
(Điều chỉnh) tạm nộp thuế TNDN 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	(4.667.082.703)	3.737.671.600
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa từ các kỳ trước	-	(1.136.249.383)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	139.366.022.029	228.090.475.983
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(87.791.399.264)	(189.322.666.357)
TỔNG CỘNG	51.574.622.765	38.767.809.626

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:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	196.851.597.897	212.586.349.962
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	39.370.319.579	42.517.269.993
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	462.458.293	5.398.556.206
Lỗ từ công ty liên kết	9.033.843.359	6.762.344.896
Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	16.774.844.777	9.754.388.004
(Điều chỉnh) thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	(4.667.082.702)	3.737.671.600
Khác	(9.399.760.541)	(29.402.421.073)
Chi phí thuế TNDN	51.574.622.765	38.767.809.626

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả, cùng với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

		VND	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
		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 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	26.587.719.498	31.254.802.200	(4.667.082.702)
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	53.463.298.431	60.200.021.760	(6.736.723.329)
Lợi nhuận chưa thực hiện	707.201.850	846.455.484	(139.253.634)
	80.758.219.779	92.301.279.444	(11.543.059.665)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	139.345.975.410	186.846.225.410	47.500.250.000
Vốn hóa chi phí lãi vay	104.108.967.899	155.943.176.828	51.834.208.929
	243.454.943.309	342.789.402.238	99.334.458.929
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		87.791.399.264	189.322.666.357

30.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Các công ty con trong Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng năm (5) năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Trong kỳ, các công ty con trong Tập đoàn phát sinh khoản lỗ thuế ước tính là 83.874.223.885 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 164.496.876.750 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Các công ty con trong Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với số lỗ thuế phát sinh nêu trên do tại thời điểm này, các công ty con trong Tập đoàn không thể dự tính được thu nhập chịu thuế trong tương lai.

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC 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 Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	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 Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	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
Hoosiers VN-1 Ltd ("Hoosiers")	Cổ đồng
Creed Investment VN-1 Ltd ("Creed")	Cổ đồng
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Văn Giáo	Tổng giám đốc công ty con
Ban quản lý dự án	Quản lý dự án các công ty con

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ như sau:

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	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 trọng yếu với các bên liên quan - Dự án BC27			
Gia Linh	Cho vay	459.946.000.000	369.950.430.000
	Thu gốc cho vay	38.500.000.000	19.679.800.000
	Lãi cho vay	38.382.615.679	14.642.414.727
	Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	-	16.500.000.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án River Panorama và Sky89			
Hoosiers	Lãi đi vay	6.421.356.529	5.688.779.014
	Chia cổ tức	-	49.900.000.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án D7			
AGI & ACT	Thu tiền ký quỹ	-	25.221.714.000
	Thu tiền gốc vay	-	12.977.000.000
	Lãi cho vay	-	36.264.493
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió			
Lộc Phát	Doanh thu cố định từ HTKD	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	11.263.725.233	754.662.943
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án khác			
Nhà An Gia	Hoàn trả gốc vay	254.700.000.000	-
	Thu hồi khoản cho vay	222.070.000.000	-
	Hoàn trả HĐHTKD	196.200.000.000	-
	Cho vay	934.130.000.000	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	29.441.645.308	-
	Thanh toán phí dịch vụ	31.617.654.442	-
	Lãi cho vay	64.572.605.287	-
	Trả lãi vay	20.151.780.822	-
	Lãi vay	2.191.664.795	-
Vinh Nguyễn	Doanh thu cố định từ HĐHTKD	8.839.298.807	-
	Góp vốn HĐHTKD	1.000.000.000	-
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD	622.619.000.000	-
	Lãi hợp đồng HĐHTKD	21.318.707.399	-
Gia Ân	Thu hoàn vốn HĐHTKD	765.000.000.000	-
	Lãi hợp đồng HĐHTKD	20.151.780.822	57.712.000.000
(*) Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 24.1)		29.441.645.308	16.500.000.000

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)			
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
Phải thu về cho vay ngắn hạn (TM số 8)			
Nhà An Gia	Cho vay	1.448.740.000.000	736.680.000.000
Gia Linh	Cho vay	876.852.916.000	475.561.916.000
Đồng Nam	Cho vay	113.208.200.000	159.207.200.000
Lộc Phát	Cho vay	560.000.000	560.000.000
		2.439.361.116.000	1.372.009.116.000
Phải thu về cho vay dài hạn (TM số 8)			
Gia Linh	Cho vay	318.831.000.000	298.676.000.000
Nhà An Gia	Cho vay	-	765.000.000.000
Đồng nam	Cho vay	-	84.740.000.000
		318.831.000.000	1.148.416.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)			
An Gia Hưng Phát (i)	Góp vốn HĐHTKD	622.619.000.000	-
	Phải thu lãi HĐHTKD	21.318.707.399	-
Vinh Nguyên (ii)	Góp vốn HĐHTKD	332.110.060.000	331.110.060.000
	Phải thu lãi HĐHTKD	30.052.009.963	21.312.711.156
Nhà An Gia (iii)	Lãi cho vay	130.236.472.137	-
	Góp vốn HĐHTKD	103.800.000.000	-
Gia Linh	Lãi cho vay	99.169.131.026	60.786.515.347
Lộc Phát	Phải thu lãi HĐHTKD	27.660.838.357	9.371.724.657
	Lãi cho vay	-	28.693.153
Đồng Nam	Lãi cho vay	18.222.842.380	6.959.117.147
Ban quản lý dự án	Tạm ứng	30.050.336.700	129.290.195.729
Các bên liên quan khác	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	1.206.000.000	1.206.000.000
		1.416.445.397.962	560.065.017.189

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu dài hạn khác (TM số 9)			
Lộc Phát (iv)	Góp vốn HĐHTKD	350.300.000.000	350.300.000.000
Vĩnh Nguyên (ii)	Góp vốn HĐHTKD	125.000.000.000	125.000.000.000
Nhà An Gia	Góp vốn HĐHTKD	-	300.000.000.000
Đồng Nam	Lãi cho vay	-	3.404.865.905
Gia Linh	Lãi cho vay	-	2.837.388.254
		475.300.000.000	781.542.254.159
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 15)			
Nhà An Gia	Dịch vụ môi giới	34.328.771.789	25.292.245.992
Gia Linh	Chi phí nhà mẫu	-	2.329.834.813
		34.328.771.789	27.622.080.805
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 18)			
Gia Ân	Lãi vay	63.254.870.225	52.236.757.991
Hoosiers	Lãi vay	-	46.867.284.229
Nhà An Gia	Lãi vay	-	3.890.547.945
Hoosiers Living	Phi dịch vụ tư vấn	-	2.019.216.625
		63.254.870.225	105.013.806.790
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 19)			
Hoosiers	Chia cổ tức	57.648.002	-
Nhà An Gia	Lãi vay	1.056.500.959	-
		1.114.148.961	-

- (i) Tập đoàn 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) Tập đoàn 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 và ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 17 tháng 8 năm 2022 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án.
- (iii) Tập đoàn và Nhà An Gia đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 12 tháng 5 năm 2022 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án.
- (iv) Tập đoàn và Lộc Phát đồng ý 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả dài hạn khác (TM số 19)			
Gia Ân	Nhận vốn góp HĐHTKD	-	765.000.000.000
Vay ngắn hạn (TM số 20)			
Hoosiers (*)	Vay ngắn hạn	183.260.000.000	182.952.000.000
Nhà An Gia	Vay ngắn hạn	-	254.700.000.000
		183.260.000.000	437.652.000.000

(*) Đây là các khoản vay nhằm mục đích tài trợ cho vốn lưu động của Tập đoàn cũng như để phát triển các dự án bất động sản và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ		
Hoosiers	183.260.000.000	7.700.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2024	22.500 cổ phần của AGI & HSR do Tập đoàn nắm giữ

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	Chức vụ	VND	
		Thu nhập	
		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
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	246.600.000	1.246.500.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	507.600.000	831.280.000
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	489.348.000	602.100.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	266.666.664	333.333.336
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	266.666.664	333.333.336
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	266.666.664	138.888.890
Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	Tổng Giám đốc	136.100.000	-
TỔNG CỘNG		2.179.647.992	3.485.435.562

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

32. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

Tập đoàn 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
Từ 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)

Tập đoàn hiện đang cho thuê khu thương mại theo các hợp đồng cho 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

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

Ngoài sự kiện phát sinh đã được trình bày ở TM số 8, 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật



Ngày 25 tháng 8 năm 2023