

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



**Building a better  
working world**

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; 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 30 Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

### BAN ĐIỀU HÀNH

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

Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Hội đồng Quản trị 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 của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Điều hành cần phải:

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

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban 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 kèm theo.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Nguyễn Bá Sáng  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 61314331/22991223-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất 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 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.700.817.389.038</b>	<b>11.089.800.323.834</b>
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>		<b>722.795.598.674</b>	<b>397.638.065.001</b>
111	1. Tiền	5	417.713.598.674	290.878.065.001
112	2. Các khoản tương đương tiền		305.082.000.000	106.760.000.000
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		<b>68.150.409.402</b>	<b>118.529.163.580</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	68.150.409.402	118.529.163.580
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>3.641.293.200.101</b>	<b>3.123.319.222.976</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	324.470.653.356	229.338.190.928
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.073.664.448	42.201.592.946
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.758.739.692.715	1.707.783.221.932
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.583.009.189.582	1.159.796.217.170
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>		<b>3.722.765.386.283</b>	<b>6.729.654.700.535</b>
141	1. Hàng tồn kho	11	3.722.765.386.283	6.729.654.700.535
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>545.812.794.578</b>	<b>720.659.171.742</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	539.545.964.959	671.869.807.432
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.231.885.156	48.700.617.988
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.034.944.463	88.746.322

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.397.710.918.151</b>	<b>1.475.027.585.222</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.089.187.209.142</b>	<b>1.105.376.684.720</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	1.148.416.000.000	990.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	940.771.209.142	115.376.684.720
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>20.768.103.149</b>	<b>32.720.106.512</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	18.633.018.502	31.462.575.905
222	Nguyên giá		29.892.622.682	43.470.622.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.259.604.180)	(12.008.046.777)
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.135.084.647	1.257.530.607
228	Nguyên giá		4.524.673.888	3.029.264.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.389.589.241)	(1.771.733.393)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>17.824.181.636</b>	<b>18.214.002.732</b>
231	1. Nguyên giá		23.319.073.596	45.758.363.074
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.494.891.960)	(27.544.360.342)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>13.105.955.358</b>	<b>8.510.341.134</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.105.955.358	8.510.341.134
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>161.032.395.982</b>	<b>229.993.505.156</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	71.607.695.982	139.929.805.156
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	639.000.000	639.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(639.000.000)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	89.424.700.000	89.424.700.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>95.793.072.884</b>	<b>80.212.944.968</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	3.491.793.440	14.780.834.618
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	92.301.279.444	65.432.110.350
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.098.528.307.189</b>	<b>12.564.827.909.056</b>

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.372.909.599.435</b>	<b>9.889.238.534.248</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.015.500.152.502</b>	<b>6.063.134.933.540</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	862.438.087.318	687.573.797.887
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.106.002.299.788	3.335.486.653.785
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	460.935.473.926	96.834.993.332
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	461.224.226.247	312.494.892.033
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		11.737.075.174	1.217.293.969
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	152.922.966.317	262.488.104.604
320	7. Vay ngắn hạn	21	940.240.023.732	1.347.039.197.930
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.15	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.357.409.446.933</b>	<b>3.826.103.600.708</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	1.093.155.193.436	1.684.266.861.445
338	2. Vay dài hạn	21	593.930.579.470	1.126.834.122.512
340	3. Cổ phần ưu đãi	22	279.000.200.000	515.000.400.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	342.789.402.238	475.475.597.010
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	23	48.534.071.789	24.526.619.741
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.725.618.707.754</b>	<b>2.675.589.374.808</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.725.618.707.754</b>	<b>2.675.589.374.808</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.251.183.680.000	827.505.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.251.183.680.000	827.505.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.314.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		925.126.930.749	1.103.497.526.959
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		906.161.204.630	684.122.332.375
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		18.965.726.119	419.375.194.584
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		370.268.908.805	565.271.889.649
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.098.528.307.189</b>	<b>12.564.827.909.056</b>

Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	6.188.634.735.154	1.818.858.294.221
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	(10.493.530.004)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	6.188.634.735.154	1.808.364.764.217
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(5.141.340.731.721)	(1.409.599.539.119)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.047.294.003.433	398.765.225.098
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	321.610.340.832	610.143.063.876
22	7. Chi phí tài chính	27	(321.236.566.429)	(262.770.859.657)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(159.571.398.701)	(123.829.540.318)
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	15.1	(68.322.109.174)	67.282.002.396
25	9. Chi phí bán hàng	28	(666.803.874.993)	(207.950.840.069)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(104.648.466.433)	(113.204.637.015)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		207.893.327.236	492.263.954.629
31	12. Thu nhập khác	29	29.357.171.858	11.398.186.713
32	13. Chi phí khác	29	(18.334.724.409)	(9.487.371.398)
40	14. Lợi nhuận khác	29	11.022.447.449	1.910.815.315
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		218.915.774.685	494.174.769.944
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(281.916.777.137)	(115.298.409.739)
52	17. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	31.1	159.555.363.866	42.290.995.578
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		96.554.361.414	421.167.355.783
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		18.965.726.119	419.375.194.584
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		77.588.635.295	1.792.161.199
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5		5.068
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5		5.068



Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<b>218.915.774.685</b>	<b>494.174.769.944</b>
02	Kháu hao và hao mòn		5.898.436.283	31.584.706.084
03	Dự phòng		35.846.452.048	10.663.156.190
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		6.560.092.015	(2.090.832.743)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(152.679.885.445)	(566.474.701.193)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	27	183.346.013.284	129.308.357.270
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>297.886.882.870</b>	<b>97.165.455.552</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(63.948.089.791)	244.793.395.119
10	Giảm hàng tồn kho		3.080.086.171.733	29.299.288.976
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(347.595.562.119)	709.704.841.959
12	Giảm chi phí trả trước		145.108.293.539	69.931.652.759
14	Tiền lãi vay đã trả		(206.670.176.245)	(173.620.332.463)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(89.536.213.227)	(105.008.972.069)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>2.815.331.306.760</b>	<b>872.265.329.833</b>
21	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(7.586.434.000)	(10.294.290.134)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		5.877.436.091	-
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(2.005.076.563.977)	(2.830.284.388.154)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.251.006.436.271	933.703.574.885
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.645.145.782.777)	(107.937.944.739)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		681.863.789.959	1.568.778.286.000
27	Tiền thu lãi cho vay		267.768.670.740	71.180.181.027
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.451.292.447.693)</b>	<b>(374.854.581.115)</b>

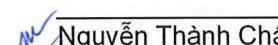
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	228.943.300.000	3.574.770.000
33	Tiền thu từ đi vay	21	2.732.343.723.782	462.255.178.996
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(3.678.676.941.022)	(1.084.214.651.028)
36	Cỗ tức đã trả		(321.491.816.139)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.038.881.733.379)	(618.384.702.032)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		325.157.125.688	(120.973.953.314)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		397.638.065.001	518.612.185.572
61	Ânh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		407.985	(167.257)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	722.795.598.674	397.638.065.001



Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính trong năm 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 30 Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6) như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")		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 Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân") (*)	Tư vấn quản lý	-	50,01	-	50,01
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	và đầu tư	50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường") (**)		-	99,99	-	99,98
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")		100	100	100	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") (*)	Kinh doanh bất động sản	99,96	-	99,96	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia") (**)		99,99	-	99,99	-

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

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có hai (2) công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 5) như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con gián tiếp</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") (*)		-	50,00	-	99,98
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	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
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia") (**)		-	99,99	-	99,99
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc ("Tấn Lộc") (**)	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	99,99	-	99,98

(\*) Hoàng Ân và Phước Lộc đã được sáp nhập theo Nghị quyết số 54/2022/QĐ-AGI-PL ngày 2 tháng 12 năm 2022. Việc sáp nhập đã được phê duyệt, SKHĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 ngày 8 tháng 12 năm 2022 cho Phước Lộc.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.2 *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.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm 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 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

## 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 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 năm. 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.



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

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

##### Hàng tồn kho khác

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

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

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 đính danh
Chi phí dịch vụ dở dang	- chi phí ghi nhận theo thực tế phát sinh

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

#### 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 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.

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

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

#### 3.6 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 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 sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm 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 năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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

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

#### 3.9 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 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:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Thuê văn phòng;
- Nhà mẫu;
- Chi phí hoa hồng môi giới; 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. 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 tồn thắt lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tồn thắt lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tồn thắt 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 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 phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Đầu tư vào các công ty liên kết* (tiếp theo)

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

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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 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 bão 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 năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán 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.

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

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

#### 3.15 *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 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.

#### 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 năm.

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 năm 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.

*Doanh thu từ cho thuê căn hộ*

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

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

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

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

#### 3.17 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

##### *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.

##### *Cỗ tức*

Cỗ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cỗ 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 năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.19 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. SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM

#### 4.1 Tăng tỷ lệ sở hữu trong Hoàng Ân

Theo Nghị quyết số 50/2022/NQ-AGI-PL và số 54/2022/NQ-AGI-PL ngày 30 tháng 11 năm 2022 và ngày 2 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại Hoàng Ân từ 50,01% lên 99,96% với phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm của Hoàng Ân là 3.876.512.329 VND (TM số 24.1).

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

(\*) Trong đó số tiền 3.000.000.000 VND đang bị phong tỏa theo Quyết định thi hành án chủ động 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 năm thể hiện các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng Thương mại, có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

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

#### 6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng ( <i>TM số 6.1</i> )	<b>68.150.409.402</b>	68.150.409.402	63.429.163.580
Trái phiếu	-	-	55.100.000.000
<b>Dài hạn</b>			
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") ( <i>TM số 6.2</i> )	<b>89.424.700.000</b>	89.424.700.000	89.424.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>157.575.109.402</b>	<b>207.953.863.580</b>	

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

## 6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

### 6.1 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 cho các dự án và được hưởng lãi suất áp dụng.

### 6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Bên phát hành	Số cuối năm		
	Số lượng cổ phần	Gia trị VND	Thời gian mua lại CPUDHL
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000	Không trễ hơn tháng 4 năm 2026
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	2.508.432	25.084.320.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>89.424.700.000</b>	

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

- Các cổ đông sở hữu CPUDHL 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 CPUDHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu Các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUDHL 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 CPUDHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông sở hữu CPUDHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUDHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUDHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông sở hữu CPUDHL nắm giữ ít nhất 80% các CPUDHL 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 CPUDHL 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 nỗi"); 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 CPUDHL sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPUDHL 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 CPUDHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông sở hữu CPUDHL 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 7. PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	295.834.526.245	229.338.190.928	
<i>Trong đó:</i>			
- Khách hàng cá nhân mua căn hộ	294.216.408.768	200.876.036.645	
- Khách hàng khác	1.618.117.477	28.462.154.283	
Phải thu bên liên quan (TM số 32)	<u>28.636.127.111</u>	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>324.470.653.356</u></b>	<b><u>229.338.190.928</u></b>	

### 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp	2.073.664.448	41.001.592.946	
- Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng DP Plus	1.965.964.448	-	
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Nội thất Amavi	-	21.614.867.146	
- Công ty TNHH Việt Lê Nguyễn	-	4.850.000.000	
- Công ty Cổ phần Công nghệ Minh Tường	-	3.891.789.994	
- Người bán khác	<u>107.700.000</u>	<u>10.644.935.806</u>	
Trả trước cho bên liên quan (TM số 32)	<u>-</u>	<u>1.200.000.000</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.073.664.448</u></b>	<b><u>42.201.592.946</u></b>	

### 9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Cho vay bên liên quan (TM số 32)	1.758.739.692.715	1.707.783.221.932	
Cho vay bên khác	1.372.009.116.000	201.324.286.000	
	<u>386.730.576.715</u>	<u>1.506.458.935.932</u>	
<b>Dài hạn</b>			
Cho vay bên liên quan (TM số 32)	1.148.416.000.000	990.000.000.000	
Cho vay bên khác	1.148.416.000.000	225.000.000.000	
	<u>-</u>	<u>765.000.000.000</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.907.155.692.715</u></b>	<b><u>2.697.783.221.932</u></b>	

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

### 9. 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	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
	VND	
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.758.739.692.715</b>	
Cho bên liên quan vay		
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	475.561.916.000	Từ ngày 7 tháng 2 năm 2023 đến ngày 22 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (iii)	736.680.000.000	Ngày 1 tháng 12 năm 2023
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Đông Nam ("Đông Nam") (ii)	159.207.200.000	Từ ngày 29 tháng 6 năm 2023 đến ngày 29 tháng 9 năm 2023
Công ty TNHH Kinh Doanh An Gia Homes	1.200.000.000	Ngày 3 tháng 7 năm 2023
Công ty CP Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	560.000.000	Ngày 29 tháng 3 năm 2023
Cho bên khác vay		
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Hoàng Bách ("Hoàng Bách") (iv)	362.930.576.715	Từ ngày 23 tháng 3 năm 2023 đến ngày 27 tháng 11 năm 2023
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	22.600.000.000	Ngày 21 tháng 6 năm 2023
<b>Dài hạn</b>	<b>1.148.416.000.000</b>	
Cho bên liên quan vay		
Nhà An Gia (iii)	765.000.000.000	Ngày 14 tháng 4 năm 2024
Gia Linh (i)	298.676.000.000	Ngày 19 tháng 6 năm 2024
Đông Nam (ii)	84.740.000.000	Ngày 23 tháng 6 năm 2024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.907.155.692.715</u></b>	

- (i) Tập đoàn cho Gia Linh vay để công ty này đầu tư vào dự án BC27.
- (ii) Tập đoàn cho Đông Nam vay để công ty này đầu tư vào dự án The Gió.
- (iii) Tập đoàn cho Nhà An Gia vay để công ty này bổ sung vốn lưu động với hợp đồng thuê chấp trị giá 1.079.247.720.000 VND.
- (iv) Tập đoàn cho Hoàng Bách vay để công ty này đầu tư tìm kiếm và phát triển dự án bất động sản. Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hoàng Bách đã hoàn trả toàn bộ số tiền này cho Tập đoàn (TM số 34).

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

## 10. PHẢI THU KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (TM số 32)	<b>1.583.009.189.582</b>	<b>1.159.796.217.170</b>	
Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	331.110.060.000	-	
<i>Hoàng Bách (i)</i>	313.280.000.000	158.886.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Nam Phương ("Nam Phương")	313.280.000.000	-	
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	274.457.329.883	318.193.319.883	
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	274.456.379.883	274.456.379.883	
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	-	43.736.940.000	
Khác	950.000	-	
Phải thu khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt") (ii)	214.720.000.000	-	
Phải thu tiền lãi	203.622.780.932	153.733.549.992	
Tam ứng cho Ban Quản lý dự án	129.290.195.729	104.954.357.731	
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	39.879.000.000	104.221.714.000	
Các khoản chi hộ và cho mượn	16.369.420.023	882.972.034	
Phải thu tiền lãi từ HĐHTKD	10.787.052.300	-	
Đặt cọc ký quỹ (iv)	45.030.000.000	8.683.887.350	
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư	-	293.730.000.000	
Đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn	-	14.991.780.822	
Khác	4.463.350.715	1.518.635.358	
<b>Dài hạn</b>			
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (TM số 32)	<b>940.771.209.142</b>	<b>115.376.684.720</b>	
Vốn góp HĐHTKD với Hoàng Bách (iii)	775.300.000.000	-	
Phải thu tiền lãi	157.679.747.914	113.280.000.000	
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	5.674.776.508	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.523.780.398.724</b>	<b>1.275.172.901.890</b>	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.496.780.398.724</b>	<b>1.259.372.901.890</b>	

Trong đó:

Phải thu từ bên khác	1.182.173.127.376	1.142.817.874.469
Phải thu dài hạn từ bên liên quan (TM số 32)	781.542.254.159	-
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 32)	560.065.017.189	132.355.027.421

- (i) Tập đoàn và Hoàng Bách đồng ý hợp tác để để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020 và mươi hai (12) tháng kể từ ngày 7 tháng 2 năm 2022 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án. Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hoàng Bách đã hoàn trả toàn bộ số tiền này cho Tập đoàn (TM số 34).
- (ii) Tập đoàn và Địa Chỉ Việt đồng ý hợp tác để tìm kiếm và phát triển dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ trong thời gian mươi hai (12) tháng kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2022. Vào ngày 30 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn và Địa Chỉ Việt đã thanh lý hợp đồng này và Địa Chỉ Việt đã hoàn trả lại toàn bộ số tiền này cho Tập đoàn cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này (TM số 34).
- (iii) Tập đoàn và Hoàng Bách đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2021 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án. Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hoàng Bách đã hoàn trả toàn bộ số tiền này cho Tập đoàn (TM số 34).
- (iv) Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thu hồi khoản đặt cọc ký quỹ với số tiền là 44.982.000.000 VND (TM số 34).

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

### 11. HÀNG TỒN KHO

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	3.701.277.323.041	6.695.102.024.617	
Dự án West Gate	2.736.892.467.867	1.607.500.737.867	
Dự án The Standard	418.378.727.055	1.176.262.227.906	
Dự án Signal	376.254.321.786	261.507.910.961	
Dự án The Sóng	75.534.778.965	3.157.850.968.719	
Dự án River Panorama 2	40.407.306.464	159.348.581.093	
Dự án Sky 89	48.351.452.364	249.489.379.599	
Dự án River Panorama 1	5.458.268.540	83.142.218.472	
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	16.756.807.463	
Hàng hóa	690.909.091	852.368.455	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.722.765.386.283</b>	<b>6.729.654.700.535</b>	

(\*) Tập đoàn đã vốn hóa 55.629.026.027 VND chi phí lãi vay vào hàng tồn kho trong năm nay (Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 95.638.391.416 VND).

### 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>539.545.964.959</b>	<b>671.869.807.432</b>	
Chi phí hoa hồng môi giới	475.624.038.447	640.875.205.870	
Chi phí hỗ trợ lãi suất	55.930.677.982	335.734.890	
Quà tặng khách hàng	4.448.845.540	23.143.960.890	
Chi phí thuê văn phòng	2.016.071.483	-	
Nhà mẫu	-	2.529.351.817	
Chi phí khác	1.526.331.507	4.985.553.965	
<b>Dài hạn</b>	<b>3.491.793.440</b>	<b>14.780.834.618</b>	
Chi phí thuê bảng quảng cáo	848.271.464	1.696.542.932	
Chi phí cải tạo văn phòng	616.248.705	1.067.547.145	
Nhà mẫu	714.665.982	8.851.357.742	
Chi phí thuê văn phòng	-	1.920.068.317	
Chi phí khác	1.312.607.289	1.245.318.482	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>543.037.758.399</b>	<b>686.650.642.050</b>	

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

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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	41.205.418.182 (13.578.000.000)	2.105.204.500 -	160.000.000 -		43.470.622.682 (13.578.000.000)
Thanh lý	<u>27.627.418.182</u>	<u>2.105.204.500</u>	<u>160.000.000</u>		<u>29.892.622.682</u>
Số cuối năm					
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	912.218.182	820.724.500	-		1.732.942.682
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Số đầu năm	(10.699.196.823) (4.539.628.587)	(1.218.183.276) (416.586.023)	(90.666.678) (32.000.004)		(12.008.046.777) (4.988.214.614)
Khấu hao trong năm	<u>5.736.657.211</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>5.736.657.211</u>
Thanh lý	<u>(9.502.168.199)</u>	<u>(1.634.769.299)</u>	<u>(122.666.682)</u>		<u>(11.259.604.180)</u>
Số cuối năm					
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	30.506.221.359	887.021.224	69.333.322		31.462.575.905
Số cuối năm	<u>18.125.249.983</u>	<u>470.435.201</u>	<u>37.333.318</u>		<u>18.633.018.502</u>
<i>Trong đó:</i>					
Tài sản sử dụng để thuế chấp (TM số 21.3)	18.125.249.983	-	-		18.125.249.983

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

#### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	41.816.239.678	3.942.123.396	45.758.363.074	
Thanh lý	(22.439.289.478)	-	(22.439.289.478)	
Số cuối năm	19.376.950.200	3.942.123.396	23.319.073.596	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Số đầu năm và số cuối năm	(27.544.360.342)	-	(27.544.360.342)	
Khấu hao trong năm	(389.821.096)	-	(389.821.096)	
Thanh lý	22.439.289.478	-	22.439.289.478	
Số cuối năm	(5.494.891.960)	-	(5.494.891.960)	
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	14.271.879.336	3.942.123.396	18.214.002.732	
Số cuối năm	13.882.058.240	3.942.123.396	17.824.181.636	

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:

	Năm nay	Năm trước	VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	970.803.595	107.071.290.271	
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(478.481.304)	(25.483.443.322)	

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 33.

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

#### 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 15.1)	71.607.695.982	139.929.805.156	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 15.2)	639.000.000	639.000.000	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 6.2)	89.424.700.000	89.424.700.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>161.671.395.982</b>	<b>229.993.505.156</b>	

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

### 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

VND  
Giá trị

#### Giá gốc đầu tư:

Số đầu năm và số cuối năm 72.945.300.000

#### Phản lão (lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Số đầu năm	66.984.505.156
Phản lão từ công ty liên kết	(68.322.109.174)
Số cuối năm	<u>(1.337.604.018)</u>

#### Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>139.929.805.156</u>
Số cuối năm	<u>71.607.695.982</u>

#### 15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

#### 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	834.816.006.513	685.243.963.074	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	570.648.957.404	280.038.443.588	
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức	120.086.755.693	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	84.653.713.011	206.172.180.859	
Công ty TNHH Ricons E&C	43.818.424.063	70.151.532.479	
Nhà An Gia	-	96.284.950.252	
Các bên khác	15.608.156.342	32.596.855.896	
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	27.622.080.805	2.329.834.813	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>862.438.087.318</b>	<b>687.573.797.887</b>	

#### 17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

#### 18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.095.334.411	284.791.725.207	(89.536.213.227)	266.350.846.391	
Thuế giá trị gia tăng	23.978.133.791	347.502.763.382	(178.129.344.386)	193.351.552.787	
Thuế thu nhập cá nhân	1.204.651.612	12.629.268.854	(12.600.845.718)	1.233.074.748	
Thuê khác	556.873.518	1.507.227.880	(2.064.101.398)		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.834.993.332</b>	<b>646.430.985.323</b>	<b>(282.330.504.729)</b>	<b>460.935.473.926</b>	

Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã nộp khoản thuế với số tiền là 203.794.054.251 VND (TM số 34).

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

B09-DN/HN

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

## 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án	284.554.119.525	81.306.118.563	
Chi phí lãi vay	71.765.788.169	164.072.687.745	
Chi phí lãi HĐHTKD	63.051.333.332	-	
Chi phí tư vấn và môi giới	11.625.848.139	13.822.251.660	
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737	
Giá phí hợp nhất kinh doanh phải trả	-	18.016.438.356	
Chi phí thường cho nhân viên	-	910.000.000	
Các khoản phải trả khác	18.840.034.345	22.980.292.972	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>461.224.226.247</b>	<b>312.494.892.033</b>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả bên khác - ngắn hạn</i>	356.210.419.457	211.165.812.496	
<i>Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 32)</i>	105.013.806.790	101.329.079.537	

## 20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>152.922.966.317</b>	<b>262.488.104.604</b>	
Phí bảo trì	77.560.516.393	70.250.307.056	
Chi phí thanh lý hợp đồng	47.263.730.420	38.064.592.772	
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	21.941.094.035	51.146.582.949	
Nhận ký quỹ, ký cược thực hiện hợp đồng			
từ Thiên Ân	468.408.200	35.000.000.000	
Cỗ tức	115.296.004	49.914.000.000	
Lãi vay phải trả	-	6.850.905.992	
Khác	5.573.921.265	11.261.715.835	
<b>Dài hạn</b>	<b>1.093.155.193.436</b>	<b>1.684.266.861.445</b>	
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Gia Ân (i)	765.000.000.000	765.000.000.000	
Nhận ký quỹ ký cược	225.184.086.750	225.266.861.445	
Thu hộ	102.971.106.686	-	
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Thịnh Vượng	-	694.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.246.078.159.753</b>	<b>1.946.754.966.049</b>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả bên khác</i>	481.078.159.753	1.131.840.966.049	
<i>Phải trả dài hạn bên liên quan (TM số 32)</i>	765.000.000.000	765.000.000.000	
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan (TM số 32)</i>	-	49.914.000.000	

- (i) Tập đoàn và Gia Ân đồng ý hợp tác để phát triển dự án West Gate trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 20 tháng 4 năm 2021 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của dự án.

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

## 21. VAY

	VND Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn ngân hàng ( <i>TM số 21.1</i> )	<b>940.240.023.732</b>	<b>1.347.039.197.930</b>
Vay ngắn hạn bên khác ( <i>TM số 21.2</i> )	279.101.141.403	49.289.708.308
Vay ngắn hạn bên liên quan ( <i>TM số 32</i> )	22.600.000.000	281.487.525.907
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả ( <i>TM số 21.3</i> )	437.652.000.000	293.207.500.000
Trái phiếu ngắn hạn ( <i>TM số 21.4</i> )	3.385.745.961	5.338.718.925
	197.501.136.368	717.715.744.790
<b>Dài hạn</b>		
Trái phiếu dài hạn ( <i>TM số 21.5</i> )	<b>593.930.579.470</b>	<b>1.126.834.122.512</b>
Vay dài hạn đơn vị khác ( <i>TM số 21.2</i> )	307.310.629.502	1.019.008.426.584
Vay dài hạn ngân hàng ( <i>TM số 21.3</i> )	285.120.000.000	-
	1.499.949.968	107.825.695.928
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.534.170.603.202</b>	<b>2.473.873.320.442</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.473.873.320.442	2.483.265.992.375
Vay trong năm	2.339.950.665.913	395.111.069.407
Phát hành trái phiếu dài hạn	398.305.463.373	79.823.363.636
Tăng do hợp nhất kinh doanh	70.000.000	613.799.729.100
Trả nợ gốc vay	(3.678.676.941.022)	(1.101.514.651.028)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	(5.912.405.504)	5.478.816.952
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản vay gốc ngoại tệ	6.560.500.000	(2.091.000.000)
Số cuối năm	<b>1.534.170.603.202</b>	<b>2.473.873.320.442</b>

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

B09-DN/HN

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

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 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 với mức lãi suất áp dụng tại từng thời điểm giải ngân. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	USD	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd	209.088.000.000	8.800.000	Ngày 21 tháng 11 năm 2023	Thư tín dụng dự phòng đảm bảo bằng tài sản của Tập đoàn
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	46.827.021.970	-	Từ ngày 8 tháng 3 năm 2023 đến ngày 27 tháng 7 năm 2023	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	16.533.083.537	-	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 28 tháng 6 năm 2023	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	6.653.035.896	-	Ngày 26 tháng 5 năm 2023	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
<b><u>279.101.141.403</u></b>				
<b>21.2 Vay bên khác</b>	<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>USD</i>	<i>Thời hạn thanh toán</i>
<i>Ngắn hạn</i>	<i>22.600.000.000</i>	<i>-</i>	<i>Ngày 25 tháng 8 năm 2023</i>	<i>Tín chấp</i>
<i>Hưng An</i>				
<i>Dài hạn</i>	<i>285.120.000.000</i>	<i>12.000.000</i>	<i>Ngày 24 tháng 11 năm 2024</i>	<i>Tài sản thuộc sở hữu của bên khác</i>

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

B09-DN/HN

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

## 21. VAY (tiếp theo)

### 21.3 Vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	1.440.000.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2023 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025		
Ngân hàng TNHH Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	1.945.945.953	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 18 tháng 8 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 13)
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	1.499.749.976	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2023 đến ngày 19 tháng 12 năm 2024		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.885.695.929</b>			
Trong đó:				
Đến hạn trả	3.385.745.961			
Dài hạn	1.499.949.968			

### 21.4 Trái phiếu ngắn hạn

Tập đoàn phát hành trái phiếu ngắn hạn với lãi suất thỏa thuận nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động. Chi tiết như sau:			
Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (*)	Ngày 11 tháng 3 năm 2022	Ngày 11 tháng 3 năm 2023	197.501.136.368

Các tài sản thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác

(\*) Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn trả khoản trái phiếu trên (TM số 34).

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

B09-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.5 Trái phiếu dài hạn

Tập đoàn đã phát hành trái phiếu dài hạn nhằm tăng quy mô vốn hoạt động và hợp tác đầu tư vào dự án. Chi tiết như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm	VND
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Ngày 12 tháng 5 năm 2024	290.096.212.142	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 (Việt Nam)	Ngày 6 tháng 4 năm 2022	Ngày 6 tháng 4 năm 2024	17.214.417.360	Các tài sản thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>307.310.629.502</b>

### 22. CỔ PHẦN 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 đương với các điều khoản và điều kiện của CPUDHL được trình bày tại TM số 6.2. 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 tr� 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

B09-DN/HN

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

## 23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Vốn cổ phần	Thặng dư cổ phiếu quỹ	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	VND
<b>Năm trước</b>								
Số đầu năm	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	704.122.332.375	613.370.501.917	2.320.738.022.492	-	3.574.770.000
Phát hành cổ phần	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	-	(49.914.000.000)	(49.914.000.000)	(20.000.000.000)
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(20.000.000.000)	-	23.226.533	23.226.533	-
Chia quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	419.375.194.584	1.792.161.199	421.167.355.783	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	827.505.770.000	179.314.188.200	-	1.103.497.526.959	565.271.889.649	2.675.589.374.808	-	206.601.450.000
<b>Năm nay</b>								
Số đầu năm	827.505.770.000	179.314.188.200	-	1.103.497.526.959	565.271.889.649	2.675.589.374.808	-	206.601.450.000
Phát hành cổ phần	206.876.450.000	(275.000.000)	-	-	(194.459.610.000)	-	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	194.459.610.000	-	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên	22.341.850.000	-	-	-	-	-	-	-
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con ( <i>Thuỷết minh số 4.1</i> )	-	-	-	(2.876.712.329)	(999.800.000)	(3.876.512.329)	-	-
Cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	18.965.726.119	(271.591.816.139)	(271.591.816.139)	-	96.554.361.414
Số cuối năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	-	925.126.930.749	370.268.908.805	2.725.618.707.754	-	-

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

#### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

##### 24.2 Chi tiết vốn cổ phần

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

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

##### 24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

(\*) Vào ngày 24 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo tỷ lệ 100:10. Theo đó, số lượng cổ phiếu của Công ty đã phát hành là 28.962.618 cổ phiếu, bao gồm số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 20.687.645 cổ phiếu và số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức là 8.274.973 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 27/2021/NQ-ĐHĐCĐ-AGI ngày 19 tháng 11 năm 2021 và Quyết định Hội đồng Quản trị số 28/2021/QĐ-AGI-PL ngày 25 tháng 11 năm 2021. Vào ngày 7 tháng 4 năm 2022, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 cập nhật việc thay đổi vốn cổ phần thành 1.117.131.950.000 VND.

(\*\*) Vào ngày 14 tháng 12 năm 2022, Công ty công bố đã hoàn thành việc phát hành 11.170.988 cổ phiếu để chia cổ tức và phát hành 2.234.185 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên của Công ty theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Việc phát hành cổ phiếu này nhằm mục đích chia cổ tức và bổ sung vốn lưu động của Công ty và đã được chấp thuận bởi các cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 17/2022/NQ-AGI ngày 15 tháng 4 năm 2022 và các Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26/2022/QĐ-AGI-PL ngày 8 tháng 9 năm 2022 và số 41/2022/NQ-AGI-PL ngày 4 tháng 11 năm 2022. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty được tăng từ 1.117.131.950.000 VND lên 1.251.183.680.000 VND. Vào ngày 17 tháng 1 năm 2023, Công ty đã nhận được GCNĐKDN sửa đổi lần thứ 16 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt số vốn điều lệ này (TM số 34).

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

#### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

##### 24.4 Cổ phiếu phổ thông

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

##### 24.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước (đã trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	18.965.726.119	419.375.194.584
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu</b>	<b>18.965.726.119</b>	<b>419.375.194.584</b>
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm (*)	119.368.943	100.172.929
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	159	4.187
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	159	4.187

(\*) Số lượng cổ phiếu bình quân của năm trước đã được điều chỉnh lại để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 100:10 (8.274.973 cổ phiếu) vào ngày 23 tháng 3 năm 2022 và 11.170.988 cổ phiếu để chia cổ tức vào ngày 14 tháng 12 năm 2022 (Thuyết minh số 24.3).

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 này.

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

B09-DN/HN

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

## 25. DOANH THU

### 25.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>6.188.634.735.154</b>	<b>1.818.858.294.221</b>
Doanh thu bán căn hộ	6.035.460.773.094	1.616.042.490.258
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	62.998.598.653	43.485.104.219
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	69.715.721.423	43.919.073.680
Doanh thu cho thuê dài hạn	-	106.265.400.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	20.459.641.984	9.146.226.064
<b>Trừ: Hàng bán trả lại</b>	<b>-</b>	<b>(10.493.530.004)</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.188.634.735.154</b>	<b>1.808.364.764.217</b>

### 25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	266.327.964.268	180.307.896.729
Lãi cố định từ HĐHTKD	51.329.937.412	26.691.329.749
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.952.439.152	2.090.832.856
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	255.405.150.000
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư	-	145.647.854.542
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>321.610.340.832</b>	<b>610.143.063.876</b>

## 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	5.022.462.769.329	1.282.709.505.748
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	55.831.734.336	35.170.885.055
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	48.540.173.546	46.698.327.815
Giá vốn cho thuê dài hạn	-	24.731.163.141
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	14.506.054.510	20.289.657.360
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.141.340.731.721</b>	<b>1.409.599.539.119</b>

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

B09-DN/HN

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

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	159.571.398.701	123.829.540.318
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	23.774.614.583	5.478.816.952
Lợi nhuận cố định phải trả cho HDHTKD	99.178.191.917	115.583.766.666
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	8.626.500.000	45.359
Chiết khấu thanh toán	6.762.916.724	9.227.370.076
Khác	23.322.944.504	8.651.320.286
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>321.236.566.429</b>	<b>262.770.859.657</b>

## 28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>666.803.874.993</b>	<b>207.950.840.069</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	499.518.258.753	160.299.357.184
Chi phí nhà mẫu	163.182.711.212	35.801.600.458
Chi phí khác	4.102.905.028	11.849.882.427
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>104.648.466.433</b>	<b>113.204.637.015</b>
Chi phí nhân viên	45.382.285.798	28.969.396.003
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.831.369.115	43.334.117.795
Dự phòng phải thu khó đòi	4.773.459.976	9.500.000.000
Công cụ, dụng cụ	1.787.430.784	1.498.315.911
Chi phí khấu hao và hao mòn	-	5.418.446.912
Chi phí khác	11.873.920.760	24.484.360.394
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>771.452.341.426</b>	<b>321.155.477.084</b>

## 29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>29.357.171.858</b>	<b>11.398.186.713</b>
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	15.226.759.733	9.208.287.496
Lãi thanh lý tài sản cố định	568.609.917	1.291.670.052
Thu nhập khác	13.561.802.208	898.229.165
<b>Chi phí khác</b>	<b>(18.334.724.409)</b>	<b>(9.487.371.398)</b>
Chi phí phạt	(14.737.207.435)	(9.115.728.611)
Lỗ thanh lý tài sản cố định	(1.963.906.698)	-
Chi phí khác	(1.633.610.276)	(371.642.787)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>11.022.447.449</b>	<b>1.910.815.315</b>

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

### 30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bán căn hộ	5.018.361.488.959	1.282.709.505.748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	707.635.244.108	89.256.479.425
Chi phí nhân viên	148.509.271.847	293.156.744.672
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.898.436.283	31.584.706.084
Khác	32.388.631.950	34.047.580.274
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.912.793.073.147</b>	<b>1.730.755.016.203</b>

### 31. 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 có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### 31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	285.412.214.993	96.294.929.496
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	22.116.281.934	18.766.429.154
Điều chỉnh thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	(24.634.903.810)	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích (thừa) thiếu từ các năm trước	(976.815.980)	237.051.089
Chi phí thuế TNDN hiện hành	281.916.777.137	115.298.409.739
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(159.555.363.866)</u>	<u>(42.290.995.578)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>122.361.413.271</b>	<b>73.007.414.161</b>

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

### 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>218.915.774.685</b>	<b>494.174.769.944</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	43.783.154.937	98.834.953.989
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	157.634.839	1.281.442.104
Lỗ (lợi nhuận) từ công ty liên kết	13.664.421.835	(13.456.400.479)
Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	26.624.194.546	30.629.640.167
Chi phí (thu nhập) từ thay đổi giá trị hợp lý của các khoản đầu tư	56.346.791.804	(29.390.655.860)
Thuế TNDN trích (thừa) thiêu từ các năm trước	(3.495.437.856)	237.051.089
Chuyển lỗ của các năm trước	(16.959.346.834)	-
Thuế TNDN được giảm theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP	-	(15.036.570.671)
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	-	1.900.000.000
Thay đổi trong chi phí phải trả	2.240.000.000	(984.040.400)
Khác	-	(1.008.005.778)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>122.361.413.271</b>	<b>73.007.414.161</b>

#### 31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế 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 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 năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

### 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 31.3 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 năm nay và năm trước như sau:

		VND	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	60.200.021.760	29.820.401.256	30.379.620.504
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	31.254.802.200	33.773.424.076	(2.518.621.876)
Lợi nhuận chưa thực hiện	846.455.484	1.838.285.018	(991.829.534)
	<b>92.301.279.444</b>	<b>65.432.110.350</b>	<b>26.869.169.094</b>
			<b>20.753.487.094</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>			
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	186.846.225.410	430.324.958.412	243.478.733.002
Vốn hóa chi phí lãi vay	155.943.176.828	45.150.638.598	(110.792.538.230)
	<b>342.789.402.238</b>	<b>475.475.597.010</b>	<b>132.686.194.772</b>
			<b>21.537.508.484</b>
<b>Thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>		<b>159.555.363.866</b>	<b>42.290.995.578</b>

#### 31.4 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 năm, các công ty con trong Tập đoàn phát sinh khoản lỗ thuế ước tính là 133.120.972.729 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 153.148.200.835 VND).

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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân (Gia Ân)	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living")	Công ty nhận đầu tư vốn
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") (Từ ngày 20 tháng 12 năm 2022)	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (Từ ngày 30 tháng 12 năm 2022)	Có cùng thành viên chủ chốt
Hoosiers VN-1 Ltd ("Hoosiers")	Cổ đông
Creed Investment VN-1 Ltd ("Creed")	Cổ đông
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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án BC27</b>				
Gia Linh	Cho vay	402.579.430.000	342.958.286.000	
	Lãi cho vay	40.528.693.817	5.523.462.626	
	Thu gốc cho vay	19.679.800.000	49.740.000.000	
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.250.000.000	-	

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

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

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án BC27</b>			
Hưng Vượng	Thu gốc cho vay	-	127.044.000.000
	Lãi cho vay	-	3.077.991.370
	Cho vay	-	554.000.000
Đăng Dương	Thu gốc cho vay	-	116.280.000.000
	Lãi cho vay	-	2.819.391.783
<b>Giao dịch trọng yếu với bên liên quan - Dự án River Panorama và Sky89</b>			
Hoosiers	Chi trả cổ tức	49.900.000.000	-
	Chia cổ tức	-	49.900.000.000
	Lãi đi vay	-	14.856.397.311
<b>Giao dịch trọng yếu với bên liên quan - Dự án The Standard</b>			
Lê Gia	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	-	7.306.666.667
Ban quản lý dự án	Tạm ứng	5.140.000.000	-
	Thu hoàn ứng	7.140.345.000	-
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án D7</b>			
Thịnh Phát	Vay	-	5.010.000.000
	Thu gốc cho vay	-	4.700.000.000
AGI & ACT	Thu tiền ký quỹ	-	777.955.396
	Thu tiền gốc vay	-	93.000.000
<b>Giao dịch trọng yếu với bên liên quan - Dự án Riverside và Skyline</b>			
Creed	Phí dịch vụ	-	1.824.576.696
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió</b>			
Lộc Phát	Góp vốn HĐHTKD	350.300.000.000	71.600.000.000
	Doanh thu từ HĐHTKD	9.371.724.657	-
	Cho vay	560.000.000	-
	Lãi cho vay	30.612.605	-
Đông Nam	Cho vay	192.997.200.000	10.732.000.000
	Thu gốc cho vay	30.399.000.000	484.580.959
	Lãi cho vay	6.275.989.406	-
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án Westgate</b>			
Ban quản lý dự án	Tạm ứng	113.919.321.593	15.887.205.690
	Thu hoàn ứng	16.347.318.134	30.643.598.772

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

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

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác</b>			
Nhà An Gia	Hoàn trả vay	424.210.000.000	-
	Vay	588.610.000.000	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	112.120.768.828	-
	Lãi vay	27.568.997.264	-
Vĩnh Nguyên	Cho vay	479.180.060.000	-
	Thu hồi cho vay	293.580.000.000	-
	Góp vốn HTKD	293.730.000.000	-
	Thu hồi từ HTKD	293.730.000.000	-
	Lãi cho vay	23.249.753.347	-
	Doanh thu cố định từ HTKD	4.797.590.000	-
Gia Ân	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	19.860.657.534	52.033.333.333
	Góp vốn HĐHTKD	-	765.000.000.000
	Vay	-	10.000.000.000
Hoosiers Living	Phí quản lý dự án	-	11.177.096.761

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

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	21.891.127.111	-
Gia Linh	Cung cấp dịch vụ	6.745.000.000	-
		<b>28.636.127.111</b>	<b>-</b>

#### Trả trước cho người bán ngắn hạn

Hoosiers	Phí quản lý dự án	-	1.200.000.000
----------	----------------------	---	---------------

#### Phải thu về cho vay ngắn hạn

Nhà An Gia	Cho vay	736.680.000.000	-
Gia Linh	Cho vay	475.561.916.000	166.338.286.000
Đông Nam	Cho vay	159.207.200.000	21.249.000.000
Lộc Phát	Cho vay	560.000.000	-
Hoosiers	Cho vay	-	450.000.000
AGI & ACT	Cho vay	-	12.977.000.000
Thịnh Phát	Cho vay	-	310.000.000
		<b>1.372.009.116.000</b>	<b>201.324.286.000</b>

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

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

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)  
VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
<b>Phải thu cho vay dài hạn</b>			
Nhà An Gia	Cho vay	765.000.000.000	-
Gia Linh	Cho vay	298.676.000.000	225.000.000.000
Đông nam	Cho vay	84.740.000.000	-
		<b>1.148.416.000.000</b>	<b>225.000.000.000</b>

#### Phải thu ngắn hạn khác

Ban quản lý dự án (iv)	Tạm ứng	129.290.195.729	94.921.714.934
Vĩnh Nguyên (iii)	Góp vốn HĐHTKD	331.110.060.000	-
Gia Linh	Thu nhập lãi	21.312.711.156	-
Lộc Phát	Lãi cho vay	60.786.515.347	9.159.766.737
Đông Nam	Phải thu lãi HĐHTKD	9.371.724.657	-
	Phải thu tiền lãi	28.693.153	-
	Lãi cho vay	6.959.117.147	561.114.247
AGI & ACT	Tiền cọc chấm dứt hợp đồng	-	25.221.714.000
	Lãi cho vay	-	1.914.143.831
Các bên liên quan khác	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	1.206.000.000	576.573.672
		<b>560.065.017.189</b>	<b>132.355.027.421</b>

#### Phải thu dài hạn khác

Lộc Phát (i)	Góp vốn HĐHTKD	350.300.000.000	-
Nhà An Gia (ii)	Góp vốn HĐHTKD	300.000.000.000	-
Vĩnh Nguyên (iii)	Góp vốn HĐHTKD	125.000.000.000	-
Đông Nam	Lãi cho vay	3.404.865.905	-
Gia Linh	Lãi cho vay	2.837.388.254	-
		<b>781.542.254.159</b>	-

#### Phải trả người bán ngắn hạn

Nhà An Gia	Dịch vụ môi giới	25.292.245.992	-
Gia Linh	Chi phí nhà mẫu	2.329.834.813	2.329.834.813
		<b>27.622.080.805</b>	<b>2.329.834.813</b>

- (i) 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.
- (ii) 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. Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhà An Gia đã hoàn trả số tiền là 166.200.000.000 VND cho Tập đoàn (TM số 34).

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

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

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

(iii) 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.

(iv) Các khoản tạm ứng cho mục đích phát triển dự án bất động sản. Tập đoàn đã thu hồi khoản tạm ứng với số tiền là 113.992.000.000 VND cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này (TM số 34).

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
Gia Ân	Lãi vay	52.236.757.991	52.236.757.991	
Hoosiers	Lãi vay	46.867.284.229	48.886.500.854	
Nhà An Gia	Lãi vay	3.890.547.945	-	
Hoosiers Living	Phí dịch vụ tư vấn	2.019.216.625	-	
Creed	Phí dịch vụ tư vấn	-	205.820.692	
		<b>105.013.806.790</b>	<b>101.329.079.537</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Hoosiers	Chia cổ tức	-	49.900.000.000	
Cá nhân khác	Chia cổ tức	-	14.000.000	
		<b>-</b>	<b>49.914.000.000</b>	
<b>Phải trả dài hạn khác</b>				
Gia Ân	Nhận vốn góp HĐHTKD	<u>765.000.000.000</u>	<u>765.000.000.000</u>	
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Nhà An Gia (*)	Vay ngắn hạn	254.700.000.000	-	
Hoosiers (*)	Vay ngắn hạn	182.952.000.000	283.207.500.000	
Gia Ân	Vay ngắn hạn	-	10.000.000.000	
		<b>437.652.000.000</b>	<b>293.207.500.000</b>	

(\*) 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	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán		Tài sản thế chấp
		Nguyên tệ - VND	Đô la Mỹ	
Nhà An Gia	254.700.000.000	Từ ngày 30 tháng 5 năm 2023 đến ngày 30 tháng 12 năm 2023		Tín chấp
Hoosiers - Khoản vay 1	182.952.000.000	7.700.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2023	Tín chấp

Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn trả toàn bộ số tiền cho Nhà An Gia (TM số 34).

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

B09-DN/HN

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

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

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

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

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

## 33. 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 năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

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

### *Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)*

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	848.922.200	1.133.074.194
Từ 1 - 5 năm	2.279.693.680	1.051.230.026
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.128.615.880</b>	<b>2.184.304.220</b>

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

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

Ngoài các sự kiện phát sinh đã được trình bày ở các TM số 9, 10, 18, 21.4, 24.3 và 32, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 30 tháng 3 năm 2023