

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 2021



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 - 49

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 gần nhất lần thứ 14 ngày 24 tháng 2 năm 2021.

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

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

Công ty có trụ sở chính 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 Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch	(đơn từ nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2021)
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập	

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	bỏ nhiệm ngày 7 tháng 7 năm 2021
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên	miễn nhiệm ngày 7 tháng 7 năm 2021

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	bỏ nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2021
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 2021.

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 kỳ kế toán 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 tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; 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 2021, 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 8 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61314331/22633088-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 8 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 kèm theo.

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 Tổng Giám đốc 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.

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 2021, 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



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1



Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4175-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.089.800.323.834	9.016.316.498.310
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	397.638.065.001	518.612.185.572
111	1. Tiền		290.878.065.001	429.852.185.572
112	2. Các khoản tương đương tiền		106.760.000.000	88.760.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		118.529.163.580	108.630.406.552
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	118.529.163.580	108.630.406.552
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.123.319.222.976	1.877.514.984.735
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	229.338.190.928	274.619.105.688
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	42.201.592.946	129.554.470.860
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.707.783.221.932	718.138.601.300
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.159.796.217.170	761.502.806.887
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(15.800.000.000)	(6.300.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho		6.729.654.700.535	5.734.218.227.175
141	1. Hàng tồn kho	11	6.729.654.700.535	5.734.218.227.175
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		720.659.171.742	777.340.694.276
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	671.869.807.432	731.729.523.816
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		48.700.617.988	45.522.987.127
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		88.746.322	88.183.333

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.475.027.585.222	737.075.325.732
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.105.376.684.720	282.740.423.622
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	990.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	115.376.684.720	282.740.423.622
220	II. Tài sản cố định		32.720.106.512	37.037.420.274
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	31.462.575.905	35.816.401.699
222	Nguyên giá		43.470.622.682	42.272.497.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.008.046.777)	(6.456.095.983)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.257.530.607	1.221.018.575
228	Nguyên giá		3.029.264.000	2.443.440.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.771.733.393)	(1.222.421.425)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	18.214.002.732	43.697.446.054
231	1. Nguyên giá		45.758.363.074	45.758.363.074
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(27.544.360.342)	(2.060.917.020)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		8.510.341.134	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	8.510.341.134	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		229.993.505.156	327.426.352.760
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	139.929.805.156	647.802.760
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	639.000.000	179.029.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	89.424.700.000	147.749.550.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		80.212.944.968	46.173.683.022
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	14.780.834.618	18.765.615.718
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	65.432.110.350	27.408.067.304
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.564.827.909.056	9.753.391.824.042

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.889.238.534.248	7.432.653.801.550
310	I. Nợ ngắn hạn		6.063.134.933.540	4.461.043.585.827
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	687.573.797.887	842.305.577.682
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	3.335.486.653.785	2.553.000.051.766
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	96.834.993.332	63.723.979.509
314	4. Phải trả người lao động		-	680.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	312.494.892.033	257.680.999.555
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.217.293.969	7.254.885.600
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	262.488.104.604	226.996.123.421
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.347.039.197.930	509.401.968.294
322	9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	3.15	20.000.000.000	-
330	II. Nợ dài hạn		3.826.103.600.708	2.971.610.215.723
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	-	18.016.438.356
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	1.684.266.861.445	579.020.321
338	3. Vay dài hạn	22	1.126.834.122.512	1.973.864.024.081
340	4. Cổ phần ưu đãi	23	515.000.400.000	515.000.400.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	475.475.597.010	440.786.869.414
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	24	24.526.619.741	23.363.463.551
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.675.589.374.808	2.320.738.022.492
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	2.675.589.374.808	2.320.738.022.492
411	1. Vốn cổ phần		827.505.770.000	824.925.170.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		827.505.770.000	824.925.170.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.314.188.200	179.620.018.200
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(1.300.000.000)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.103.497.526.959	704.122.332.375
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		684.122.332.375	289.408.995.655
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		419.375.194.584	414.713.336.720
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		565.271.889.649	613.370.501.917
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.564.827.909.056	9.753.391.824.042

Phạm Thị Trà My
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.818.858.294.221	1.753.642.818.367
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(10.493.530.004)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.808.364.764.217	1.753.642.818.367
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.409.599.539.119)	(1.481.813.828.861)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		398.765.225.098	271.828.989.506
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	610.143.063.876	445.510.000.512
22	7. Chi phí tài chính	28	(262.770.859.657)	(64.544.829.544)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(123.829.540.318)	(50.368.291.477)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	16.1	67.282.002.396	(14.032.515.295)
25	9. Chi phí bán hàng	29	(207.950.840.069)	(129.796.417.414)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(113.204.637.015)	(86.837.318.486)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		492.263.954.629	422.127.909.279
31	12. Thu nhập khác	30	11.398.186.713	78.295.255.625
32	13. Chi phí khác	30	(9.487.371.398)	(21.424.494.636)
40	14. Lợi nhuận khác	30	1.910.815.315	56.870.760.989
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		494.174.769.944	478.998.670.268
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(115.298.409.739)	(74.338.072.276)
52	17. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	32.1	42.290.995.578	40.087.597.848
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		421.167.355.783	444.748.195.840
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ		419.375.194.584	414.713.336.720
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.792.161.199	30.034.859.120
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.5	5.068	4.788
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.5	5.068	4.788

Phạm Thị Trà My
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		494.174.769.944	478.998.670.268
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	31	31.584.706.084	4.186.123.898
03	Dự phòng		10.663.156.190	7.475.420.580
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.090.832.743)	(393.324.029)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(566.474.701.193)	(483.342.792.926)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	28	129.308.357.270	51.314.779.572
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		97.165.455.552	58.238.877.363
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		244.793.395.119	(150.107.665.696)
10	Giảm hàng tồn kho		29.299.288.976	541.853.318.151
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		709.704.841.959	(468.100.756.026)
12	Giảm chi phí trả trước		69.931.652.759	101.650.782.979
14	Tiền lãi vay đã trả		(173.620.332.463)	(17.971.525.904)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(105.008.972.069)	(38.746.136.935)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		872.265.329.833	26.816.893.932
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng TSCĐ		(10.294.290.134)	(40.582.051.475)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		-	1.167.454.545
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(2.830.284.388.154)	(966.838.128.810)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		933.703.574.885	714.636.160.903
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(107.937.944.739)	(214.645.216.567)
26	Tiền nhận đầu tư từ đơn vị khác để đầu tư vào dự án/tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.568.778.286.000	253.015.471.327
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi		71.180.181.027	35.130.750.848
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(374.854.581.115)	(218.115.559.229)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu/vốn góp của cổ đông không kiểm soát	25.1	3.574.770.000	1.000.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	25.1	-	(1.300.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay		462.255.178.996	1.074.035.431.206
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.084.214.651.028)	(500.991.337.814)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(618.384.702.032)	571.745.093.392
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(120.973.953.314)	380.446.428.095
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		518.612.185.572	138.166.033.448
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(167.257)	(275.971)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	397.638.065.001	518.612.185.572



Phạm Thị Trà My
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 gần nhất lần thứ 14 ngày 24 tháng 2 năm 2021.

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 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 2021 là 207 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 197).

Cơ cấu tổ chức

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con trực tiếp						
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")			99,80	99,80	99,80	99,80
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")			50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")			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")	Kinh doanh bất động sản		100	100	100	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021, Công ty có năm (5) công ty con gián tiếp như sau:

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

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.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 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 này 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, 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 (tiếp theo)

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 đích 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 khấu hao lũy kế.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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 kỳ thanh lý.

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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; và
- Chi phí hoa hồng môi giới.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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 Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 cản trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong 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 2021 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 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 bảo hành nhà ở được trích lập từ 1% đến 2% giá trị xây dựng công trình.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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 các 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê căn hộ có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của căn hộ, 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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3190-C
TY
ẤN
ÁT TRIỆ
SẢN
IA
5 CH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU PHÁT SINH TRONG NĂM

4.1 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Điều hành Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 Hợp nhất kinh doanh

Mua An Tường, Tân Lộc và Lê Gia ("Nhóm Công ty An Tường")

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 80,48% cổ phần để nắm quyền kiểm soát công ty An Tường (trước đây là khoản đầu tư khác của Tập đoàn). Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong An Tường được tăng từ 19,5% lên 99,98% và An Tường đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 30 tháng 6 năm 2021. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời nắm quyền kiểm soát Tân Lộc và Lê Gia do An Tường sở hữu 99,99% quyền biểu quyết trong các công ty này.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nhóm Công ty An Tường vào ngày hợp nhất kinh doanh tương ứng được trình bày như sau:

	VND
	<i>Nhóm công ty An Tường</i>
Tài sản	1.246.536.694.575
Tiền và các khoản tương đương tiền	557.655.261
Các khoản phải thu ngắn hạn	190.669.226.536
Hàng tồn kho	1.046.959.096.473
Chi phí trả trước	6.087.155.275
Tài sản dài hạn khác	2.263.561.030
Nợ phải trả	919.596.843.448
Phải trả người bán ngắn hạn	104.709.907.056
Vay bên khác (TM số 22)	613.799.729.100
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	56.226.236.080
Phải trả ngắn hạn khác	144.838.471.212
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22.500.000
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	326.939.851.127
Tổng tài sản thuần được hợp nhất (99,99%)	326.939.124.594
Lãi do mua rẻ (TM số 30)	(1.291.670.052)
Tổng chi phí hợp nhất	325.647.454.542
<i>Trong đó:</i>	
<i>Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 19,5% vào Nhóm Công ty tại ngày mua thêm để đạt được quyền kiểm soát (*)</i>	324.037.854.542
<i>Chi phí hợp nhất phát sinh thêm (80,48%)</i>	1.609.600.000

(*) Tổng phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong Nhóm Công ty An Tường tại ngày mua thêm và giá trị của các khoản đầu tư đó trước ngày hợp nhất kinh doanh (trị giá 178.390.000.000 VND (TM số 16.2)) là 145.647.854.542 VND, được ghi nhận vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 26.2).

4.3 Thanh lý khoản đầu tư

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng một phần sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI&GLC") - 1.389.243 cổ phần tương ứng 9% sở hữu; Công ty Tư vấn AGI&DDC ("AGI&DDC") - 1.395.210 cổ phần tương ứng 9% sở hữu; và Công ty Cổ phần tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC") - 1.088.547 cổ phần tương ứng 9% sở hữu, cho Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Văn với số tổng giá trị 293.730.000.000 VND. Theo đó, tại ngày này, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty trên giảm từ 30,01% còn lại 21,01%. Tập đoàn vẫn có quyền ảnh hưởng đáng kể đối với các công ty liên kết trên (Thuyết minh số 16.1). Tập đoàn ghi nhận khoản lãi từ nghiệp vụ thanh lý một phần sở hữu này trị giá 255.405.150.000 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ((Thuyết minh số 26.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.645.180.236	891.753.592
Tiền gửi ngân hàng (*)	289.232.884.765	428.960.431.980
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (**)	106.760.000.000	88.760.000.000
TỔNG CỘNG	397.638.065.001	518.612.185.572

(*) 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.

(**) Đây là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	118.529.163.580	108.630.406.552
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 6.1)	63.429.163.580	97.270.406.552
Trái phiếu (i)	55.100.000.000	11.360.000.000
Dài hạn	89.424.700.000	147.749.550.000
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 6.2)	89.424.700.000	127.749.550.000
Trái phiếu	-	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	207.953.863.580	256.379.956.552

(i) Trái phiếu ngắn hạn năm giữ có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

6.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

6.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Bên phát hành	Số cuối năm		Thời gian mua lại CPUĐHL
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000	} Không trễ hơn tháng 4 năm 2023
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	2.508.432	25.084.320.000	
TỔNG CỘNG		89.424.700.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	200.876.036.645	244.769.227.503
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	19.309.808.741	22.012.048.279
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	8.543.194.000	5.830.000.000
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	-	227.982.171
Khách hàng khác	609.151.542	1.779.847.735
TỔNG CỘNG	229.338.190.928	274.619.105.688

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp	41.001.592.946	129.554.470.860
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Nội thất Amavi</i>	21.614.867.146	-
<i>Công ty TNHH Việt Lê Nguyễn</i>	4.850.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Công nghệ Minh Tường</i>	3.891.789.994	-
<i>Nhà An Gia</i>	330.000.000	3.178.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ricons</i>	-	116.451.523.389
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình</i>	-	4.920.202.000
<i>Người bán khác</i>	10.314.935.806	5.004.745.471
Trả trước cho bên liên quan (TM số 33)	1.200.000.000	-
TỔNG CỘNG	42.201.592.946	129.554.470.860

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.707.783.221.932	718.138.601.300
Cho vay bên khác	1.506.458.935.932	363.844.601.300
Cho vay bên liên quan (TM số 33)	201.324.286.000	354.294.000.000
Dài hạn	990.000.000.000	-
Cho vay bên khác	765.000.000.000	-
Cho vay bên liên quan (TM số 33)	225.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	2.697.783.221.932	718.138.601.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VÉ CHO VAY (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp ngắn hạn và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% - 12%/năm, được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Cho vay ngắn hạn	1.707.783.221.932	
Các bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	166.338.286.000	Từ ngày 4 tháng 2 năm 2022 đến ngày 19 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam ("Đông Nam")	21.249.000.000	Từ ngày 27 tháng 4 năm 2022 đến ngày 29 tháng 6 năm 2022
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	12.977.000.000	Ngày 14 tháng 3 năm 2022
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living")	450.000.000	Ngày 11 tháng 11 năm 2022
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	310.000.000	Ngày 14 tháng 4 năm 2022
Các bên khác:		
Nhà An Gia	545.848.039.801	Ngày 7 tháng 2 năm 2022
Thiên Ân	326.000.616.000	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2022 đến ngày 21 tháng 11 năm 2022
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	322.787.000.000	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2022 đến ngày 26 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Hoàng Bách ("Hoàng Bách")	175.239.273.831	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2022 đến ngày 19 tháng 12 năm 2022
Công Ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên	51.510.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Đại Phát	35.000.000.000	Ngày 25 tháng 2 năm 2022
Địa Chỉ Việt	25.977.640.000	Từ ngày 15 tháng 11 năm 2022 đến ngày 26 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	23.784.000.000	Ngày 5 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng ("Thịnh Vượng")	174.000.000	Ngày 31 tháng 1 năm 2022
Công ty TNHH Quản Lý Và Đầu tư Hoàng Long	138.366.300	Ngày 14 tháng 5 năm 2022
Cho vay dài hạn bên	990.000.000.000	
Bên khác - Nhà An Gia	765.000.000.000	Ngày 19 tháng 4 năm 2023
Bên liên quan (TM số 33) Gia Linh	225.000.000.000	Ngày 19 tháng 6 năm 2024
TỔNG CỘNG	<u>2.697.783.221.932</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.159.796.217.170	761.502.806.887
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	318.193.319.883	320.417.957.302
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	274.456.379.883	274.456.379.883
<i>Các công ty khác</i>	43.736.940.000	45.961.577.419
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư – Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Vân	293.730.000.000	43.767.400.000
Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”) - Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát triển Nam Phương (“Nam Phương”) (i)	158.886.000.000	-
Phải thu tiền lãi	153.733.549.992	10.473.267.209
Tạm ứng cho Ban quản lý dự án	104.954.357.731	86.870.070.004
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	104.221.714.000	84.000.000.000
Đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn trong:	14.991.780.822	186.591.780.822
<i>Thịnh Phát</i>	-	130.000.000.000
<i>Các công ty khác</i>	14.991.780.822	56.591.780.822
Thuế TNDN tạm nộp	-	19.817.850.146
Đặt cọc ký quỹ	8.683.887.350	3.214.850.000
Các khoản chi hộ và cho mượn	882.972.034	1.527.631.887
Khác	1.518.635.358	4.821.999.517
Dài hạn	115.376.684.720	282.740.423.622
Vốn góp HĐHTKD, trong đó:	113.280.000.000	250.000.000.000
<i>HĐHTKD với Hoàng Bách (ii)</i>	113.280.000.000	-
<i>HĐHTKD với Nam Phương</i>	-	130.000.000.000
<i>HĐHTKD với Lê Gia</i>	-	120.000.000.000
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	2.096.684.720	32.740.423.622
TỔNG CỘNG	1.275.172.901.890	1.044.243.230.509
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(15.800.000.000)	(6.300.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.259.372.901.890	1.037.943.230.509
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên khác</i>	1.127.017.874.469	695.432.139.470
<i>Phải thu từ bên liên quan ngắn hạn (TM số 33)</i>	132.355.027.421	222.511.091.039
<i>Phải thu từ bên liên quan dài hạn (TM số 33)</i>	-	120.000.000.000

(i) Tập đoàn và Nam Phương đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020 và hưởng lợi nhuận cố định ở mức 7,5%/năm. Khoản góp vốn này đã được thu hồi vào ngày 8 tháng 1 năm 2022 và ngày 18 tháng 2 năm 2022.

(ii) Tập đoàn và Hoàng Bách đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2020 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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	6.695.102.024.617	5.698.677.174.776
Dự án The Sóng (i)	3.157.850.968.719	2.608.806.199.263
Dự án West Gate (ii)	1.607.500.737.867	1.323.198.515.228
Dự án The Standard (iii)	1.176.262.227.906	-
Dự án Sky 89	249.489.379.599	876.854.251.639
Dự án Signial	261.507.910.961	252.758.666.069
Dự án River Panorama 2	159.348.581.093	329.067.344.379
Dự án River Panorama 1	83.142.218.472	307.992.198.198
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	16.943.500.000	18.098.606.975
Chi phí dịch vụ dở dang	16.756.807.463	16.617.390.878
Hàng hóa	852.368.455	825.054.546
TỔNG CỘNG	6.729.654.700.535	5.734.218.227.175

- (i) Các quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong ("Ngân hàng Tiên Phong") (TM số 22.4).
- (ii) Các quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội ("Ngân hàng Quân đội") (TM số 22.4).
- (iii) Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ("Ngân hàng Thịnh Vượng") (TM số 22.4).

Bao gồm trong số dư hàng tồn kho này là khoản trị giá 2.377.377.985.047 VND thể hiện tổng chênh lệch tăng giá trị hợp lý của tài sản do hợp nhất kinh doanh và chi phí lãi vay được vốn hóa trên khía cạnh hợp nhất (TM số 31.3), và một khoản trị giá 916.757.952.410 VND thể hiện tăng giá trị hợp lý của tài sản mua thêm.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	671.869.807.432	731.729.523.816
Chi phí hoa hồng môi giới	640.875.205.870	658.624.967.141
Quà tặng khách hàng	23.143.960.890	26.424.102.000
Chi phí nhà mẫu	2.529.351.817	36.660.771.458
Phí bản quyền, hỗ trợ phần mềm	1.929.239.316	322.459.060
Chi phí thuê bảng quảng cáo	-	5.429.666.665
Chi phí khác	3.392.049.539	4.267.557.492
Dài hạn	14.780.834.618	18.765.615.718
Chi phí xây nhà mẫu	8.851.357.742	-
Chi phí thuê văn phòng	1.920.068.317	7.680.273.266
Chi phí thuê bảng quảng cáo	1.696.542.932	7.809.033.119
Chi phí cải tạo văn phòng	1.067.547.145	1.745.776.910
Chi phí khác	1.245.318.482	1.530.532.423
TỔNG CỘNG	686.650.642.050	750.495.139.534

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 2021 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	VND
Nguyên giá				
Số đầu năm	41.205.418.182	907.079.500	160.000.000	42.272.497.682
Mua mới trong năm	-	1.198.125.000	-	1.198.125.000
Số cuối năm	41.205.418.182	2.105.204.500	160.000.000	43.470.622.682
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	743.724.500	-	743.724.500
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(5.548.519.571)	(848.909.738)	(58.666.674)	(6.456.095.983)
Khấu hao trong năm	(5.150.677.260)	(369.273.530)	(32.000.004)	(5.551.950.794)
Số cuối năm	(10.699.196.831)	(1.218.183.268)	(90.666.678)	(12.008.046.777)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	35.656.898.611	58.169.762	101.333.326	35.816.401.699
Số cuối năm	30.506.221.351	887.021.232	69.333.322	31.462.575.905
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 22.3)	30.456.757.509	-	-	30.456.757.509

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	36.178.344.486	9.580.018.588	45.758.363.074
Phân loại lại theo mục đích sử dụng	5.637.895.192	(5.637.895.192)	-
Số cuối năm	41.816.239.678	3.942.123.396	45.758.363.074
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(2.060.917.020)	-	(2.060.917.020)
Khấu hao trong năm	(25.483.443.322)	-	(25.483.443.322)
Số cuối năm	(27.544.360.342)	-	(27.544.360.342)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	34.117.427.466	9.580.018.588	43.697.446.054
Số cuối năm	14.271.879.336	3.942.123.396	18.214.002.732

Thuyết minh bổ sung:

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của 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, có giá trị là 26.230.360.754 VND vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm (vào ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0 VND).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	107.071.290.271	1.802.492.658
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(25.483.443.322)	(928.149.715)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 34.

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 2021. 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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hệ thống phần mềm kế toán và bán hàng	8.510.341.134	-

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 16.1)	139.929.805.156	647.802.760
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 16.2)	639.000.000	179.029.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 6)	89.424.700.000	147.749.550.000
TỔNG CỘNG	229.993.505.156	327.426.352.760

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc đầu tư	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc đầu tư	Giá trị ghi sổ
	(%)	(VND'000)	(VND'000)	(%)	(VND'000)	(VND'000)
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	40,00	72,000,000	139.929.805	-	-	-
AGI & DDC	21,01	315,100	-	30,01	450,150	479,461
AGI & HVC	21,01	315,100	-	30,01	450,150	168,342
AGI & GLC	21,01	315,100	-	30,01	450,150	-
TỔNG CỘNG		72,945,300	139.929.805		1,350,450	647.803

Các công ty liên kết đều đang hoạt động trong lĩnh vực tư vấn quản lý và đầu tư.

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

	VND Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Số đầu năm	1.350.450.000
Tăng trong năm	72.000.000.000
Giảm trong năm	(405.150.000)
Số cuối năm	72.945.300.000
Phần (lỗ) lãi lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	(702.647.240)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	67.282.002.396
Ảnh hưởng từ chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty liên kết	405.150.000
Số cuối năm	66.984.505.156
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	647.802.760
Số cuối năm	139.929.805.156

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% biểu quyết	Giá gốc đầu tư	% biểu quyết	Giá gốc đầu tư
			(%)	(VND'000)	(%)	(VND'000)
Hoosiers Living	} Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	15	639.000	15	639.000
An Tường			-	-	-	178.000.000
			-	-	19,5	390.000
TỔNG CỘNG				639.000		179.029.000

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	685.243.963.074	842.305.577.682
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	280.038.443.588	405.088.474.277
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	206.172.180.859	419.389.105.031
Nhà An Gia	96.284.950.252	7.003.744.000
Công ty TNHH Ricons E&C	70.151.532.479	-
Công ty TNHH Hải Li	10.205.493.705	-
Công ty TNHH KB One	2.296.816.973	435.214.840
Khác	20.094.545.218	10.389.039.534
Phải trả bên liên quan (TM số 33)	2.329.834.813	-
TỔNG CỘNG	687.573.797.887	842.305.577.682

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu thể hiện các khoản ứng trước từ khách hàng mua các căn hộ dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.805.896.741	115.298.409.739	(105.008.972.069)	71.095.334.411
Thuế giá trị gia tăng	843.474.240	86.251.059.894	(63.116.400.343)	23.978.133.791
Thuế thu nhập cá nhân	1.211.432.350	6.473.423.975	(6.480.204.713)	1.204.651.612
Thuế khác	863.176.178	5.934.263.190	(6.240.565.850)	556.873.518
TỔNG CỘNG	63.723.979.509	213.957.156.798	(180.846.142.975)	96.834.993.332

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Ngắn hạn	312.494.892.033	257.680.999.555	
Chi phí lãi vay	164.072.687.745	87.183.869.307	
Chi phí phát triển dự án	81.306.118.563	66.328.877.893	
Giá phí hợp nhất kinh doanh phải trả	18.016.438.356	-	
Chi phí tư vấn và môi giới	13.822.251.660	62.694.740.017	
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	16.307.304.737	
Chi phí thưởng cho nhân viên	910.000.000	5.808.736.815	
Các khoản phải trả khác	22.980.292.972	19.357.470.786	
Dài hạn	-	18.016.438.356	
Giá phí hợp nhất kinh doanh phải trả	-	18.016.438.356	
TỔNG CỘNG	312.494.892.033	275.697.437.911	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả bên khác - ngắn hạn</i>	<i>211.165.812.496</i>	<i>220.799.463.101</i>	
<i>Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 33)</i>	<i>101.329.079.537</i>	<i>36.881.536.454</i>	
<i>Phải trả bên khác - dài hạn</i>	<i>-</i>	<i>18.016.438.356</i>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	262.488.104.604	226.996.123.421
Thu hộ	70.250.307.056	29.851.186.100
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	51.146.582.949	72.861.946.815
Cổ tức	49.914.000.000	-
Chi phí thanh lý hợp đồng	38.064.592.772	122.583.994.163
Nhận ký quỹ, ký cược thực hiện hợp đồng từ Thiên Ân	35.000.000.000	-
Lãi vay phải trả	6.850.905.992	650.658.735
Khác	11.261.715.835	1.048.337.608
Dài hạn	1.684.266.861.445	579.020.321
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Gia Ân (i)	765.000.000.000	-
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Thịnh Vượng (ii)	694.000.000.000	-
Nhận ký quỹ ký cược	225.266.861.445	579.020.321
TỔNG CỘNG	1.946.754.966.049	227.575.143.742
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>1.131.840.966.049</i>	<i>227.575.143.742</i>
<i>Phải trả dài hạn bên liên quan (TM số 33)</i>	<i>765.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan (TM số 33)</i>	<i>49.914.000.000</i>	<i>-</i>

- (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 cố định.
- (ii) Tập đoàn và Thịnh Vượng đồng ý hợp tác để phát triển dự án West Gate trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 27 tháng 1 năm 2021 và hưởng lợi nhuận cố định.

22. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.347.039.197.930	509.401.968.294
Trái phiếu đến hạn trả (TM số 22.4)	637.839.007.570	-
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số 33)	283.207.500.000	-
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 22.2)	281.487.525.907	228.239.188.011
Trái phiếu ngắn hạn (TM số 22.4)	79.876.737.220	-
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 22.1)	49.289.708.308	98.224.061.363
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 33)	10.000.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 22.3)	5.338.718.925	182.938.718.920
Dài hạn	1.126.834.122.512	1.973.864.024.081
Trái phiếu dài hạn (TM số 22.4)	1.019.008.426.584	1.234.023.897.182
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 22.3)	107.825.695.928	454.541.626.899
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 33)	-	285.298.500.000
TỔNG CỘNG	2.473.873.320.442	2.483.265.992.375

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.483.265.992.375	1.070.452.413.790
Vay trong năm	395.111.069.407	338.635.431.206
Phát hành trái phiếu dài hạn	79.823.363.636	777.189.909.092
Tăng do hợp nhất kinh doanh (TM số 4.2)	613.799.729.100	842.026.688.006
Trả nợ gốc vay	(1.101.514.651.028)	(545.591.337.814)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	5.478.816.952	946.488.095
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại gốc vay	(2.091.000.000)	(393.600.000)
Số cuối năm	<u>2.473.873.320.442</u>	<u>2.483.265.992.375</u>

Các khoản vay và trái phiếu này chịu lãi suất theo thỏa thuận, dao động từ 5% đến 11,75%.

22.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	25.507.872.195	Từ ngày 28 tháng 4 năm 2022 đến 28 tháng 6 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 TP Hồ Chí Minh	23.781.836.113	Từ ngày 28 tháng 1 năm 2022 đến ngày 29 tháng 6 năm 2022		Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và phương tiện vận tải
TỔNG CỘNG	<u>49.289.708.308</u>			

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22.	VAY (tiếp theo)	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
22.2	Vay ngắn hạn bên khác Bên cho vay				
	Nhà An Gia – Khoản vay 1	191.187.525.907	Ngày 11 tháng 10 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
	Nhà An Gia – Khoản vay 2	90.300.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2022 đến ngày 29 tháng 12 năm 2022		
		281.487.525.907			
22.3	Vay dài hạn ngân hàng Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
	Ngân hàng TMCP Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Góp vốn đầu tư vào HDHTKD	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
	Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Bảo Việt - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	5.840.000.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 13)
	Ngân hàng TNHH Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	4.864.864.865	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2022 đến ngày 18 tháng 8 năm 2023		
	Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	2.459.549.988	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2022 đến ngày 19 tháng 12 năm 2024		
	TỔNG CỘNG	113.164.414.853			
	Trong đó:				
	Đến hạn trả	5.338.718.925			
	Dài hạn	107.825.695.928			

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm	Mục đích	Tài sản đảm bảo
			VND		
Ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)	Ngày 20 tháng 12 năm 2021	Ngày 19 tháng 12 năm 2022	79.876.737.220	Tài trợ vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Dài hạn					
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	Ngày 31 tháng 7 năm 2020	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	599.913.506.497	Tài trợ vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Ngân hàng Quân đội	Ngày 26 tháng 9 năm 2019	Ngày 25 tháng 9 năm 2022	458.237.500.000		Các quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 27 tháng 3 năm 2020	Ngày 26 tháng 3 năm 2023	419.094.920.087	Tài trợ vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TPHCM	Ngày 3 tháng 3 năm 2020 Ngày 6 tháng 8 năm 2020	Ngày 2 tháng 3 năm 2022 Ngày 5 tháng 8 năm 2022	99.851.174.248 79.750.333.322		

1.656.847.434.154

Trong đó:
Đến hạn trả
Dài hạn

637.839.007.570
1.019.008.426.584

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CỔ PHẦN ƯU ĐÃI HOÁN LẠI

Đây là các CPƯĐHL không có quyền biểu quyết đã được phát hành cho các cổ đông của Hoàng Ân và Gia Khánh - công ty trong Tập đoàn với các điều khoản và điều kiện quan trọng tương đương các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPƯĐHL được trình bày tại TM số 6.2. Mệnh giá CPƯĐHL là 10.000 VND/CPƯĐHL. Hoàng Ân và Gia Khánh cam kết mua lại toàn bộ số CPƯĐHL không trễ hơn tháng 8 năm 2024, hoặc thời gian khác theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông của từng công ty. Theo đó, giá trị các CPƯĐHL này được phân loại là nợ phải trả.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với các căn hộ đã hoàn thành và bán giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	750.000.000.000	179.620.018.200	-	364.334.165.655	159.495.762.039	1.453.449.945.894
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	74.925.170.000	-	-	(74.925.170.000)	-	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.300.000.000)	-	-	(1.300.000.000)
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	423.839.880.758	423.839.880.758
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	414.713.336.720	30.034.859.120	444.748.195.840
Số cuối 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
Năm nay						
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
Phát hành cổ phần	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	-	3.574.770.000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(49.914.000.000)	(49.914.000.000)
Chia quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(20.000.000.000)	-	(20.000.000.000)
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	23.226.533	23.226.533
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	419.375.194.584	1.792.161.199	421.167.355.783
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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	34.579.046	345.790.460	41,79	31.079.046	310.790.460	37,67
Cổ đông khác	48.171.531	481.715.310	58,21	51.314.054	513.140.540	62,21
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	99.417	994.170	0,12
TỔNG CỘNG	82.750.577	827.505.770	100	82.492.517	824.925.170	100

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần (Cổ phiếu quỹ cũng được trình bày theo mệnh giá). 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.

25.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	824.925.170.000	750.000.000.000
Phát hành cổ phần	2.580.600.000	-
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	74.925.170.000
Số cuối năm	<u>827.505.770.000</u>	<u>824.925.170.000</u>
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	74.925.170.000
Cổ tức đã công bố cho cổ đông không kiểm soát	49.914.000.000	-

Vào ngày 7 tháng 1 năm 2021, Công ty đã phát hành thêm 258.060 cổ phần phổ thông với giá 10.000 VND/cổ phần và tái phát hành 99.417 cổ phiếu quỹ trị giá 1.300.000.000 VND theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 17/2020/QĐ-AGI-PL ngày 24 tháng 6 năm 2020. Vào ngày 24 tháng 2 năm 2021, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần lên 827.505.770.000 VND.

25.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	82.750.577	82.492.517
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	82.750.577	82.492.517
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	-	99.417
Cổ phần đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	82.750.577	82.393.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	419.375.194.584	414.713.336.720
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	419.375.194.584	394.713.336.720
Số lượng cổ phần bình quân lưu hành đã được điều chỉnh trong năm	82.744.701	82.437.898
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	5.068	4.788
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	5.068	4.788

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 3 năm 2021.

Không có các giao dịch cổ phần phổ thông hoặc giao dịch cổ phần phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.818.858.294.221	1.753.642.818.367
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán căn hộ	1.616.042.490.258	1.628.826.302.148
Doanh thu cho thuê căn hộ (*)	106.265.400.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	43.485.104.219	54.099.614.675
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	43.919.073.680	54.054.906.929
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	9.146.226.064	16.661.994.615
Trừ: Hàng bán trả lại	10.493.530.004	-
DOANH THU THUẬN	1.808.364.764.217	1.753.642.818.367

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

(*) Trong năm, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn (căn hộ) có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.17. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê (50 năm), thì các ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp trong năm được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê</i>
Doanh thu cho thuê căn hộ	106.265.400.000	674.327.000
Giá vốn căn hộ đã cho thuê	24.731.163.141	159.452.078
Lợi nhuận gộp	<u>81.534.236.859</u>	<u>514.874.922</u>

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.3)	255.405.150.000	71.299.539.825
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	180.307.896.729	31.981.945.595
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư (TM số 4.2)	145.647.854.542	338.799.992.744
Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD (TM số 10)	26.691.329.749	3.004.000.000
Khác	2.090.832.856	424.522.348
TỔNG CỘNG	<u>610.143.063.876</u>	<u>445.510.000.512</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.282.709.505.748	1.395.598.855.035
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	46.698.327.815	40.546.783.430
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	35.170.885.055	36.109.493.023
Giá vốn dịch vụ cho thuê dài hạn	24.731.163.141	-
Giá vốn khác	20.289.657.360	9.558.697.373
TỔNG CỘNG	<u>1.409.599.539.119</u>	<u>1.481.813.828.861</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	129.308.357.270	51.314.779.572
Lợi nhuận cố định phải trả cho HĐHTKD (TM số 21)	115.583.766.666	-
Chiết khấu thanh toán	9.227.370.076	7.658.297.893
Lãi thanh toán trước hạn	-	4.025.000.000
Khác	8.651.365.645	1.546.752.079
TỔNG CỘNG	262.770.859.657	64.544.829.544

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	207.950.840.069	129.796.417.414
Chi phí hoa hồng môi giới	160.299.357.184	104.764.493.022
Chi phí nhà mẫu	35.801.600.458	22.518.105.213
Chi phí khác	11.849.882.427	2.513.819.179
Chi phí quản lý doanh nghiệp	113.204.637.015	86.837.318.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.334.117.795	47.676.459.584
Chi phí nhân viên	28.969.396.003	26.697.260.690
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.500.000.000	4.690.000.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.418.446.912	3.135.669.413
Công cụ, dụng cụ	1.498.315.911	1.013.973.572
Chi phí khác	24.484.360.394	3.623.955.227
TỔNG CỘNG	321.155.477.084	216.633.735.900

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	11.398.186.713	78.295.255.625
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	9.208.287.496	53.454.475.371
Lãi từ giao dịch mua rẻ (TM số 4.2)	1.291.670.052	24.037.611.782
Thu nhập khác	898.229.165	803.168.472
Chi phí khác	(9.487.371.398)	(21.424.494.636)
Chi phí phạt	(9.115.728.611)	(19.967.349.326)
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	(119.263.000)
Chi phí khác	(371.642.787)	(1.337.882.310)
LỢI NHUẬN THUẦN KHÁC	1.910.815.315	56.870.760.989

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	1.282.709.505.748	1.395.598.855.035
Chi phí dịch vụ mua ngoài	293.156.744.672	206.904.284.240
Chi phí nhân viên	89.256.479.425	83.480.827.274
Chi phí khấu hao và hao mòn	31.584.706.084	4.186.123.898
Khác	34.047.580.274	8.277.474.314
TỔNG CỘNG	<u>1.730.755.016.203</u>	<u>1.698.447.564.761</u>

32. 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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	96.294.929.496	74.442.407.564
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	18.766.429.154	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) từ các năm trước	<u>237.051.089</u>	<u>(104.335.288)</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	115.298.409.739	74.338.072.276
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(42.290.995.578)</u>	<u>(40.087.597.848)</u>
TỔNG CỘNG	<u>73.007.414.161</u>	<u>34.250.474.428</u>

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>494.174.769.944</u>	<u>478.998.670.268</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	98.834.953.989	95.799.734.054
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ (Lợi nhuận) lỗ từ công ty liên kết	1.281.442.104 (13.456.400.479)	2.553.677.000 2.806.503.059
Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	30.629.640.167	9.572.873.356
Thay đổi trong trích trước	(984.040.400)	-
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư không chịu thuế	(29.390.655.860)	(73.097.128.870)
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	1.900.000.000	708.000.000
Thuế TNDN được giảm theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP (*)	(15.036.570.671)	(3.020.208.866)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) từ các năm trước	237.051.089	(104.335.288)
Khác	<u>(1.008.005.778)</u>	<u>(968.640.017)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>73.007.414.161</u>	<u>34.250.474.428</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

(*) Trong năm 2020, căn cứ theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 9 năm 2020 quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 116/2020/QH14 về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác, Công ty đã thực hiện giảm chi phí thuế TNDN tương ứng với 30% số thuế TNDN doanh nghiệp phải nộp đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

Trong năm 2021, theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 27 tháng 10 năm 2021 quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch COVID-19 về giảm thuế TNDN phải nộp của năm 2021, Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN tương ứng với 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế TNDN đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019.

32.2 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 Công ty và các công ty con khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong 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 khấu 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 khấu 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.

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại (thuế TNDN hoãn lại phải trả) với các biến động trong năm này và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	29.820.401.256	21.543.177.845	6.013.662.381	2.825.561.682
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	33.773.424.076	-	18.766.429.154	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.838.285.018	5.864.889.459	(4.026.604.441)	(2.227.179.050)
	65.432.110.350	27.408.067.304	20.753.487.094	598.382.632
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh (TM số 11)	430.324.958.412	420.540.682.595	33.175.355.240	37.552.352.098
Vốn hóa chi phí lãi vay (TM số 11)	45.150.638.598	20.246.186.819	(11.637.846.756)	1.936.863.118
	475.475.597.010	440.786.869.414	21.537.508.484	39.489.215.216
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			42.290.995.578	40.087.597.848

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.4 Lỗi thuế chuyển sang các năm sau

Các công ty con trong Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗi thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Trong năm, các công ty con trong Tập đoàn phát sinh khoản lỗi thuế ước tính là 153.148.200.835 VND (Năm trước: 47.864.366.781 VND).

Các công ty con trong Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với số lỗi 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.

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án BC27				
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	116.280.000.000	50.000.000.000
		Lãi cho vay	2.819.391.783	1.752.723.286
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	127.044.000.000	-
		Lãi cho vay	3.077.991.370	1.762.954.109
		Cho vay	554.000.000	126.490.000.000
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	342.958.286.000	122.720.000.000
		Thu gốc cho vay	49.740.000.000	27.460.000.000
		Lãi cho vay	5.523.462.626	777.858.414
		Vay	-	14.000.000.000
		Trả gốc vay	-	14.000.000.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án River Panorama và Sky89				
Hoosiers	Cổ đồng	Chia cổ tức	49.900.000.000	-
		Lãi đi vay	14.856.397.311	16.259.195.619
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Standard				
Lê Gia	Công ty con (kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2021)	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	7.306.666.667	-
		Cho vay	-	18.709.623.412
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án D7				
Thịnh Phát	Đồng thành viên chủ chốt	Vay	5.010.000.000	-
		Thu gốc cho vay	4.700.000.000	-
AGI & ACT	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	777.955.396	684.195.613
		Cho vay	93.000.000	1.911.000.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án Riverside và Skyline				
Creed	Cổ đồng	Phi dịch vụ	1.824.576.696	2.138.066.857

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>

Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió

Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn	71.600.000.000	-
Đông Nam	Công ty liên kết	Cho vay	10.732.000.000	-
		Lãi cho vay	484.580.959	-

Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác

Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Góp vốn HDHTKD	765.000.000.000	200.000.000.000
		Lợi nhuận cố định từ HDHTKD	52.033.333.333	2.784.000.000
		Vay	10.000.000.000	-
Ban quản lý dự án	Cùng thành viên Ban Điều hành	Tạm ứng	15.887.205.690	68.949.888.095
		Thu hoàn ứng	30.643.598.772	29.947.769.409
Hoosiers Living	Cổ đông	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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ứng trước cho người bán ngắn hạn				
Hoosiers Living	Cổ đông	Phí quản lý dự án	1.200.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	166.338.286.000	98.120.000.000
Đông Nam	Công ty liên kết	Cho vay	21.249.000.000	-
AGI & ACT	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	12.977.000.000	12.884.000.000
Hoosiers Living	Cổ đông	Cho vay	450.000.000	450.000.000
Thịnh Phát	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	310.000.000	-
Hung Vượng	Công ty liên kết	Cho vay	-	126.490.000.000
Đặng Dương	Công ty liên kết	Cho vay	-	116.280.000.000
An Tường	Công ty con (kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2021)	Cho vay	-	70.000.000
			-	-
			201.324.286.000	354.294.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Đồng thành viên chủ chốt	Tiền cọc chấm dứt hợp đồng	25.221.714.000	-
		Lãi cho vay	1.914.143.831	1.136.188.435
		Tạm ứng	-	130.000.000.000
Ban quản lý dự án	Cùng thành viên Ban Điều hành	Tạm ứng	94.921.714.934	85.617.810.881
Gia Linh	Công ty liên kết	Lãi cho vay	9.159.766.737	942.509.590
Đông Nam	Công ty liên kết	Lãi cho vay	561.114.247	-
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	20.400.342	-
		Cho mượn	5.500.000	-
Hưng Vương	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	1.762.954.109
Đặng Dương	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	1.752.723.286
An Tường	Công ty con <i>(kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2021)</i>	Chi hộ	-	330.000.000
		Lãi cho vay	-	103.215.960
Lê Gia	Công ty con <i>(kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2021)</i>	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	-	220.000.000
		Lãi cho vay	-	8.913.219
Tấn Lộc	Công ty con <i>(kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2021)</i>	Lãi cho vay	-	107.178.081
Các bên liên quan khác	Bên liên quan khác	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	550.673.330	529.597.478
			132.355.027.421	222.511.091.039
Phải thu về cho vay dài hạn				
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	225.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác				
Lê Gia	Công ty con <i>(kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2021)</i>	Góp vốn HĐHTKD	-	120.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn				
Gia Linh	Công ty liên kết	Chi phí nhà mẫu	2.329.834.813	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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)

					VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Chi phí phải trả ngắn hạn					
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	48.886.500.854	35.371.235.539	
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi vay	52.236.757.991	-	
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ tư vấn	205.820.692	1.510.300.915	
			101.329.079.537	36.881.536.454	
Phải trả ngắn hạn khác					
Hoosiers	Cổ đông	Chia cổ tức	49.900.000.000	-	
Cá nhân khác	Thành viên HĐQT	Chia cổ tức	14.000.000	-	
			49.914.000.000	-	
Phải trả dài hạn khác					
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Nhận vốn góp HĐHTKD	765.000.000.000	-	
Vay dài hạn					
Hoosiers	Cổ đông	Vay	-	285.298.500.000	
Vay ngắn hạn					
Hoosiers	Cổ đông	Vay dài hạn đến hạn trả (i)	283.207.500.000	-	
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn (ii)	10.000.000.000	-	
			293.207.500.000	-	

(i) Đây là các khoản vay dài hạn nhằm mục đích phát triển các dự án bất động sản và chịu lãi áp dụng theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

<i>Đối tượng</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Thời hạn thanh toán</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
	<i>VND</i>	<i>Nguyên tệ - Đô la Mỹ</i>		
Hoosiers - Khoản vay 1	177.292.500.000	7.700.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	Tin chấp
Hoosiers - Khoản vay 2	105.915.000.000	4.600.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty
TỔNG CỘNG	283.207.500.000	12.300.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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)

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

Đối tượng	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ		
Gia Ân	10.000.000.000	-	Ngày 24 tháng 9 năm 2022	Tin chấp

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	492.870.000	1.193.902.700	
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch	496.250.000	1.077.415.300	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	666.666.672	666.666.672	
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	666.666.672	666.666.672	
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	129.010.434	-	
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	759.241.739	769.717.123	
TỔNG CỘNG		3.210.705.517	4.374.368.467	

34. 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	4.435.357.265	-
Từ 1 - 5 năm	9.203.354.846	13.638.712.104
TỔNG CỘNG	13.638.712.111	13.638.712.104

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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	1.133.074.194	1.206.885.384
Trên 1 - 5 năm	1.051.230.026	4.196.305.820
TỔNG CỘNG	2.184.304.220	5.403.191.204

Cam kết góp vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có khoản cam kết trị giá 1.499.700.000 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.499.700.000 VND) liên quan tới việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất động sản An Gia Group (công ty con).

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 10 tháng 1 năm 2022, Tập đoàn đã công bố kế hoạch Chào bán cổ phiếu ra công chúng nhằm đầu tư vào các dự án bất động sản và bổ sung vốn lưu động, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 27/2021/NQ-ĐHĐCĐ-AGI ngày 19 tháng 11 năm 2021 và theo Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 332/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán cấp ngày 31 tháng 12 năm 2021. Theo đó, Tập đoàn sẽ phát hành 28.962.703 cổ phiếu bao gồm 20.687.645 cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4:1 và 8.275.058 cổ phiếu phát hành để trả cổ tức theo tỷ lệ 100:10.

Thêm vào đó, vào ngày 23 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận và thông qua Nghị quyết số 7/2022/QĐ-AGI-PL về việc sáp nhập An Tường vào Lê Gia. Sau khi hoàn tất việc sáp nhập này, Lê Gia sẽ trở thành công ty con trực tiếp của Công ty.

Không có sự kiện 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.



Phạm Thị Trà My
Người lập




Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022