ANGIA

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý II năm 2022

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 32

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 ngày 7 tháng 4 năm 2022.

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

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

Công ty có trụ sở chính 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Nguyễn Mai Giang là Phó Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý II năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán Quý II năm 2022 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán Quý II năm 2022 đề ngày 28 tháng 7 năm 2022.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 7 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

	TÀI SẢN	*Mã số*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
A	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**2.739.230.205.453**	**1.944.810.803.809**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**IV. 1**	**183.890.843.594**	**21.694.775.301**
1.	Tiền	111		157.190.843.594	21.694.775.301
2.	Các khoản tương đương tiền	112		26.700.000.000	-
II.	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**39.779.987.152**	**63.429.163.580**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	39.779.987.152	63.429.163.580
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**2.505.896.808.356**	**1.836.837.921.894**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	62.820.702.620	43.353.841.375
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 4	474.535.533	80.499.000
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 5	1.489.991.443.000	1.033.647.182.131
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 6	979.610.127.203	775.556.399.388
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 6	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**IV. 7**	**1.913.345.463**	**17.609.175.918**
1.	Hàng tồn kho	141		1.913.345.463	17.609.175.918
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**7.749.220.888**	**5.239.767.116**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	7.749.220.888	5.239.767.116
B	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.265.266.555.566**	**1.077.695.404.516**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**666.293.238.634**	**522.096.684.720**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 5	44.217.000.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 6	622.076.238.634	522.096.684.720
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**29.189.689.075**	**32.720.106.512**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 9	28.215.188.171	31.462.575.905
	Nguyên giá	222		39.862.622.682	43.470.622.682
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.647.434.511)	(12.008.046.777)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 9	974.500.904	1.257.530.607
	Nguyên giá	228		2.913.764.000	2.913.764.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.939.263.096)	(1.656.233.393)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**IV. 9**	**21.239.149.714**	**21.478.390.366**
	Nguyên giá	231		55.450.960.325	55.450.960.325
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(34.211.810.611)	(33.972.569.959)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**13.331.054.562**	**8.510.341.134**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.331.054.562	8.510.341.134
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**531.579.893.177**	**486.960.404.908**
1.	Đầu tư vào công ty con	251	IV. 10	248.150.350.000	203.168.350.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 10	72.945.300.000	72.945.300.000
3.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 10	639.000.000	639.000.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	IV. 10	(10.579.056.823)	(10.216.545.092)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 2.2	220.424.300.000	220.424.300.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**3.633.530.404**	**5.929.476.876**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 8	3.633.530.404	5.929.476.876
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**4.004.496.761.019**	**3.022.506.208.325**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

	NGUỒN VỐN	*Mã số*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
C	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.443.381.870.305**	**1.640.282.381.352**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.132.538.815.336**	**759.682.593.966**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 11	59.877.287.943	50.128.896.532
2.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 12	6.114.253.293	39.175.471.141
3.	Phải trả người lao động	314		13.400.000	-
4.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 13	80.030.488.416	87.619.561.302
5.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 14	40.765.298.984	42.436.992.968
6.	Vay ngắn hạn	320	IV. 15	1.925.738.086.700	520.321.672.023
7.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	20.000.000.000
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**310.843.054.969**	**880.599.787.386**
1.	Phải trả dài hạn khác	337		262.712.295	266.861.445
2.	Vay dài hạn	338	IV. 15	306.529.702.489	877.739.202.425
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 16	2.050.640.185	2.593.723.516
D	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.561.114.890.714**	**1.382.223.826.973**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**IV. 17**	**1.561.114.890.714**	**1.382.223.826.973**
1.	Vốn cổ phần	411		1.117.131.950.000	827.505.770.000
	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.117.131.950.000*	*827.505.770.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.039.188.200	179.314.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		264.943.752.514	375.403.868.773
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*292.654.138.773*	*120.214.252.805*
	- Lỗ kỳ này	*421b*		*(27.710.386.259)*	*255.189.615.968*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.004.496.761.019**	**3.022.506.208.325**

Nguyễn Quang Anh	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 28 tháng 7 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý II năm 2022

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	77.213.339.699	69.294.156.285	98.778.136.802	80.179.016.372
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(36.848.623.673)	(39.381.729.067)	(54.404.319.528)	(56.647.785.862)
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		40.364.716.026	29.912.427.218	44.373.817.274	23.531.230.510
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	57.802.324.810	49.425.584.869	92.812.606.073	119.864.182.344
Trong đó: Lợi nhuận được chia			-	*15.027.000.000*	-	*50.090.000.000*
5. Chi phí tài chính	22	V. 4	(64.168.555.571)	(35.257.977.265)	(111.038.143.710)	(74.132.055.947)
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*(54.250.317.411)*	*(32.568.449.089)*	*(96.920.807.902)*	*(67.747.495.282)*
6. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(38.630.685)	(126.606.770)	(143.471.925)	(260.806.766)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(32.057.590.027)	(26.932.542.473)	(55.508.390.208)	(49.714.933.942)
8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.902.264.553	17.020.885.579	(29.503.582.496)	19.287.616.199
9. Thu nhập khác	31	V. 7	43.003.879	50.013	1.319.762.750	5.750.014
10. Chi phí khác	32	V. 8	(438.056.163)	(308.170.498)	(662.815.896)	(308.171.009)
11. Lợi nhuận (lỗ) khác	40		(395.052.284)	(308.120.485)	656.946.854	(302.420.995)
12. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	50		1.507.212.269	16.712.765.094	(28.846.635.642)	18.985.195.204
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	-	-	1.136.249.383	-
14. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.507.212.269	16.712.765.094	(27.710.386.259)	18.985.195.204

Nguyễn Quang Anh
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 28 tháng 7 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán Quý II năm 2022

VND

CHỈ TIÊU	*Mã số*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
(Lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	**1**		**(28.846.635.642)**	**18.985.195.204**
Khấu hao và hao mòn	2		3.198.106.959	3.548.801.182
Các khoản dự phòng	3		11.019.428.400	6.185.395.688
Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		2.138.737.131	(400.161.954)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(93.768.327.670)	(137.705.259.471)
Chi phí đi vay	6		106.140.224.912	68.436.803.722
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**		**(118.465.910)**	**(40.949.225.629)**
Giảm các khoản phải thu	9		646.691.067.798	63.515.047.949
Giảm hàng tồn kho	10		15.695.830.455	335.472.422
Tăng (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		7.823.810.837	(2.504.906.898)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		(213.507.300)	11.943.408.278
Tiền lãi vay đã trả	14		(135.538.956.901)	(64.188.756.712)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	IV.13	(33.949.082.184)	(6.900.360.053)
Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	**20**		**500.390.696.795**	**(38.749.320.643)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(4.820.713.428)	(5.759.812.428)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	15.000.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.346.837.714.257)	(218.156.220.996)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		869.925.629.816	423.050.761.609
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.185.551.322.534)	(33.920.257.534)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		108.000.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		156.323.954.029	31.961.320.927
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.402.960.166.374)**	**212.175.791.578**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán Quý II năm 2022

VND

CHỈ TIÊU	*Mã số*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		206.601.450.000	3.574.770.000
Tiền thu từ đi vay	33		1.465.459.037.490	79.524.070.688
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(607.295.212.487)	(205.818.024.610)
Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính	**40**		**1.064.765.275.003**	**(122.719.183.922)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**162.195.805.424**	**50.707.287.013**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**21.694.775.301**	**8.061.230.888**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	**61**		**262.869**	**(38.046)**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**183.890.843.594**	**58.768.479.855**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

Nguyễn Quang Anh Người lập	Nguyễn Thành Châu Kế toán trưởng	Nguyễn Bá Sáng Người đại diện theo pháp luật

Ngày 28 tháng 7 năm 2022

I. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 ngày 7 tháng 4 năm 2022.

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-SGDCK do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 218 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 207).

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho Kỳ kế toán Quý II năm 2022.

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

2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

4. Kỳ kế toán năm

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

5. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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.

2. Các khoản phải thu

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

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

3. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:
- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí 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 và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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 mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

6. Khấu hao vào hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao 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

7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

8. Chi phí đi vay

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

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

9. Chi phí trả trước

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

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

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

10. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

12. Các khoản dự phòng

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

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

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

13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

14. Phân chia lợi nhuận

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

15. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê căn hộ

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.
Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản , Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu 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

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

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

16. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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.

17. Các bên liên quan

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

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Tiền mặt	94.756.535	54.931.443
Tiền gửi ngân hàng	157.096.087.059	21.639.843.858
Các khoản tương đương tiền (*)	26.700.000.000	-
TỔNG CỘNG	**183.890.843.594**	**21.694.775.301**

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm khoản đầu tư ngắn hạn vào trái phiếu có kỳ hạn dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	39.779.987.152	63.429.163.580
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPƯĐHL") (TM số 2.2)	220.424.300.000	220.424.300.000
TỔNG CỘNG	**260.204.287.152**	**283.853.463.580**

2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Khoản này thể hiện các khoản đầu tư vào các CPƯĐHL do các công ty liên quan phát hành. Chi tiết như sau:

Công ty	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	
	Số lượng cổ phần	*Giá trị VND*
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	6.899.980	68.999.800.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")	6.199.980	61.999.800.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000
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	**22.042.430**	**220.424.300.000**

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn* (tiếp theo)

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

- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại 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 ưu đãi hoàn lại sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPƯĐHL 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 CPƯĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông ưu đãi hoàn lại vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPƯĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPƯĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông ưu đãi hoàn lại nắm giữ ít nhất 80% các CPƯĐHL 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 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 ưu đãi hoàn lại 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 ưu đãi hoàn lại sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPƯĐHL 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 bất kỳ cổ phần đang lưu hành của các công ty phát hành ngoài các CPƯĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông ưu đãi hoàn lại 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.

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Phải thu từ khách hàng	62.820.702.620	43.353.841.375
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	*15.247.560.059*	*15.247.560.059*
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	*29.225.142.561*	*19.309.808.741*
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	*18.150.000.000*	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	-	*8.543.194.000*
Khách hàng khác	*198.000.000*	*253.278.575*
TỔNG CỘNG	**62.820.702.620**	**43.353.841.375**

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Trả trước nhà cung cấp	**474.535.533**	**80.499.000**
Công ty Cổ phần Truyền thông Shark Media	239.999.200	-
Các nhà cung cấp khác	234.536.333	80.499.000
TỔNG CỘNG	**474.535.533**	**80.499.000**

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Ngắn hạn	**1.489.991.443.000**	**1.033.647.182.131**
Cho vay bên liên quan	690.119.116.000	388.144.286.000
Cho vay bên khác	799.872.327.000	645.502.896.131
Dài hạn	**44.217.000.000**	**-**
Cho vay bên liên quan	44.217.000.000	-
TỔNG CỘNG	**1.534.208.443.000**	**1.033.647.182.131**

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận chủ yếu phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án được trình bày như sau:

Đối tượng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND*	*Thời hạn trả gốc*
Ngắn hạn	**1.489.991.443.000**	
Cho vay bên liên quan	690.119.116.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	*174.250.000.000*	*Ngày 31/12/2022*
Gia Linh	*472.391.916.000*	*Từ ngày 22/12/2022 đến ngày 17/5/2023*
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	*42.077.200.000*	*Từ ngày 23/6/2023 đến ngày 29/6/2023*
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam ("Hoosiers Living")	*900.000.000*	*Từ ngày 31/12/2022 đến ngày 30/5/2023*
Công ty CP Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	*500.000.000*	*Ngày 29/3/2023*
Cho vay bên khác	799.872.327.000	
Công ty TNHH Quản lý Và Đầu tư Vĩnh Nguyên	*521.242.000.000*	*Từ ngày 30/12/2022 đến ngày 30/5/2023*
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách	*210.251.457.000*	*Từ ngày 19/12/2022 đến ngày 23/3/2023*
Công Ty TNHH Quản Lý Và Phát Triển Thiên Ân	*48.378.870.000*	*Từ ngày 2/3/2023 đến ngày 30/3/2023*
Công ty TNHH Phát triển Hưng An ("Hưng An")	*20.000.000.000*	*Ngày 21/6/2023*
Dài hạn - Bên liên quan	**44.217.000.000**	
Gia Linh	*44.217.000.000*	*Ngày 23/1/2024*
TỔNG CỘNG	**1.534.208.443.000**	

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Ngắn hạn	**979.610.127.203**	**775.556.399.388**
Đặt cọc mua vốn góp/cổ phần trong:	18.016.438.356	14.991.780.822
Các công ty khác	*18.016.438.356*	*14.991.780.822*
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	785.814.665.000	158.886.000.000
Phải thu tiền lãi	125.927.758.613	139.349.106.569
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	49.000.000.000	104.221.714.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	455.707.559	5.322.918.476
Chi hộ, cho mượn	336.000.000	1.011.500.000
Đặt cọc, ký quỹ	35.000.000	7.798.738.902
Các khoản phải thu khác	24.557.675	154.640.619
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	293.730.000.000
Phải thu cổ tức được nhận	-	50.090.000.000
Dài hạn	**622.076.238.634**	**522.096.684.720**
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	619.979.553.914	520.000.000.000
Đặt cọc, ký quỹ	2.096.684.720	2.096.684.720
TỔNG CỘNG	**1.601.686.365.837**	**1.297.653.084.108**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.574.686.365.837**	**1.281.853.084.108**
Trong đó		
Phải thu khác từ bên thứ ba	*332.665.500.631*	*594.167.810.439*
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan	*742.020.865.206*	*167.685.273.669*
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan	*500.000.000.000*	*520.000.000.000*

7. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Chi phí dịch vụ dở dang	1.095.163.644	16.756.807.463
Hàng hóa	818.181.819	852.368.455
TỔNG CỘNG	**1.913.345.463**	**17.609.175.918**

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Ngắn hạn	**7.749.220.888**	**5.239.767.116**
Chi phí thuê văn phòng	5.040.178.709	-
Chi phí phần mềm và dịch vụ hỗ trợ	570.742.179	1.958.239.316
Chi phí khác	2.138.300.000	3.281.527.800
Dài hạn	**3.633.530.404**	**5.929.476.876**
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	1.272.407.198	1.696.542.932
Công cụ dụng cụ	1.089.690.892	1.106.677.222
Chi phí cải tạo văn phòng	776.397.925	1.067.547.145
Chi phí khác	495.034.389	2.058.709.577
TỔNG CỘNG	**11.382.751.292**	**11.169.243.992**

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 31/12/2021	41.205.418.182	2.265.204.500	2.913.764.000	55.450.960.325	101.835.347.007
Giảm trong kỳ	(3.608.000.000)	-	-	-	(3.608.000.000)
Tại 30/6/2022	37.597.418.182	2.265.204.500	2.913.764.000	55.450.960.325	98.227.347.007
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2021	(10.699.196.831)	(1.308.849.946)	(1.656.233.393)	(33.972.569.959)	(47.636.850.129)
Trích khấu hao	(2.448.335.259)	(227.501.345)	(283.029.703)	(239.240.652)	(3.198.106.959)
Giảm trong kỳ	3.036.448.870	-	-	-	3.036.448.870
Tại 30/6/2022	(10.111.083.220)	(1.536.351.291)	(1.939.263.096)	(34.211.810.611)	(47.798.508.218)
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2021	30.506.221.351	956.354.554	1.257.530.607	21.478.390.366	54.198.496.878
Tại 30/6/2022	27.486.334.962	728.853.209	974.500.904	21.239.149.714	50.428.838.789

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Đầu tư vào các công ty con (TM số 10.1)	248.150.350.000	203.168.350.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.2)	72.945.300.000	72.945.300.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.3)	639.000.000	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	220.424.300.000	220.424.300.000
TỔNG CỘNG	**542.158.950.000**	**497.176.950.000**
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	(10.579.056.823)	(10.216.545.092)
GIÁ TRỊ THUẦN	**531.579.893.177**	**486.960.404.908**

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

10.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
		% sở hữu (%)	*Giá gốc đầu tư VND*	*Giá gốc đầu tư VND*
Lê Gia *(**)*	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	224.981.600.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100,00	18.920.000.000	18.920.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,80	1.497.000.000	1.497.000.000
Hoàng Ân	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,01	1.000.200.000	1.000.200.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,00	1.000.200.000	1.000.200.000
AGI & HSR *(*)*	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	751.350.000	751.350.000
An Tường *(**)*	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	-	179.999.600.000
TỔNG CỘNG			**248.150.350.000**	**203.168.350.000**

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, 22.500 cổ phần của AGI & HSR thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn đến hạn trả với Hoosiers (TM số IV.15).

(**) Quyết định số 03/2021/QĐ-TL-PL ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng thành viên Tấn Lộc thông qua việc sáp nhập Tấn Lộc vào An Tường. Đồng thời, Quyết định số 03/2022/QĐ-LG của Đại hội Cổ đông Lê Gia cũng thông qua việc sáp nhập An Tường vào Lê Gia ngày 02 tháng 3 năm 2022.

Quyết định số 03/2022/QĐ-AT-PL ngày 18 tháng 2 năm 2022 thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty vào An Tường và Quyết định số 03/2022/QĐ-LG ngày 02 tháng 3 năm 2022 thông qua việc tăng vốn điều lệ của Lê Gia đã làm tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Lê Gia tăng từ 99,98% lên 99,99%.

10.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
		% sở hữu (%)	*Giá gốc đầu tư VND*	*Giá gốc đầu tư VND*
AGI & DDC	Tư vấn quản lý và đầu tư	21,01	315.100.000	315.100.000
AGI & GLC		21,01	315.100.000	315.100.000
AGI & HVC		21,01	315.100.000	315.100.000
Lộc Phát		40	72.000.000.000	72.000.000.000
TỔNG CỘNG			**72.945.300.000**	**72.945.300.000**

10.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
		% biểu quyết (%)	*Giá gốc đầu tư VND*	*Giá gốc đầu tư VND*
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	639.000.000	639.000.000
TỔNG CỘNG			**639.000.000**	**639.000.000**

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Phải trả nhà cung cấp	**59.877.287.943**	**50.128.896.532**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	*45.000.000.000*	*45.000.000.000*
Nhà cung cấp khác	*14.877.287.943*	*5.128.896.532*
TỔNG CỘNG	**59.877.287.943**	**50.128.896.532**

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.085.331.567	-	(35.085.331.567)	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.204.651.612	5.373.460.848	(5.831.536.179)	746.576.281
Thuế giá trị gia tăng	2.576.747.015	10.074.891.618	(7.283.961.621)	5.367.677.012
Các thuế khác	308.740.947	264.830.137	(573.571.084)	-
TỔNG CỘNG	**39.175.471.141**	**15.713.182.603**	**(48.774.400.451)**	**6.114.253.293**

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí lãi vay	50.649.310.749	56.313.776.312
Chi phí liên quan đến trái phiếu phát hành	-	
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí môi giới và tư vấn	433.767.652	205.820.692
Các khoản phải trả khác	14.720.307.278	16.872.861.561
TỔNG CỘNG	**80.030.488.416**	**87.619.561.302**

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Lãi vay phải trả	37.646.945.358	37.285.301.522
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	3.024.000.000	5.116.000.000
Các khoản phải trả khác	94.353.626	35.691.446
TỔNG CỘNG	**40.765.298.984**	**42.436.992.968**
Trong đó		
Phải trả bên khác	*130.353.626*	*71.691.446*
Phải trả bên liên quan	*40.634.945.358*	*42.365.301.522*

15. VAY

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
		VND
Ngắn hạn	**1.925.738.086.700**	**520.321.672.023**
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 15.1)	87.812.892.773	49.289.708.308
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số VI)	258.054.000.000	105.915.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 15.3)	105.338.718.931	5.338.718.925
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VI)	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 15.2)	452.910.000.000	90.300.000.000
Trái phiếu ngắn hạn và trái phiếu phát hành đến hạn trả (TM số 15.4)	1.011.622.474.996	259.478.244.790
Dài hạn	**308.529.702.489**	**877.739.202.425**
Vay dài hạn bên liên quan (TM số VI)	-	170.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 15.2)	5.156.336.460	107.825.695.928
Trái phiếu phát hành (TM số 15.4)	303.373.366.029	599.913.506.497
TỔNG CỘNG	**2.234.267.789.189**	**1.398.060.874.448**

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
		VND
Số đầu kỳ	1.398.060.874.448	1.353.084.075.695
Vay trong kỳ	1.465.459.037.490	105.324.070.688
Trả nợ gốc vay	(607.295.212.487)	(231.618.024.610)
Chi phí phát hành trái phiếu	(33.315.327.272)	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.219.417.010	689.308.440
Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	2.139.000.000	(400.200.000)
Số cuối kỳ	2.234.267.789.189	1.227.079.230.213

15.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Khoản vay ngắn hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND*	*Thời hạn trả gốc*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam *(*)*	46.233.985.938	Từ ngày 18/7/2022 đến ngày 25/11/2022
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	34.925.870.939	Từ ngày 29/7/2022 đến ngày 30/3/2023
Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	6.653.035.896	Ngày 26/5/2023
TỔNG CỘNG	**87.812.892.773**	

(*) Khoản vay được đảm bảo bằng các quyền tài sản phát sinh từ 5.000.000 cổ phần của Hoàng Ân nắm giữ bởi Công ty.

15.2 Vay ngắn hạn bên khác

Chi tiết khoản vay ngắn hạn bên khác để tài trợ vốn lưu động như sau:

Đối tượng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND*	*Thời hạn trả gốc*
Nhà An Gia	452.910.000.000	Từ ngày 25/7/2022 đến ngày 1/3/2023

15. VAY (tiếp theo)

15.3 Vay dài hạn ngân hàng

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích góp vốn đầu tư vào BCC, mua phương tiện vận tải và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND*	*Thời hạn trả gốc*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30/6/2023
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt	5.110.000.000	Từ ngày 9/7/2022 đến ngày 30/12/2025
Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam	1.979.649.980	Từ ngày 5/7/2022 đến ngày 19/12/2024
Ngân hàng Shinhan Việt Nam	3.405.405.411	Từ ngày 25/7/2022 đến ngày 18/8/2023
TỔNG CỘNG	**110.495.055.391**	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	*105.338.718.931*	
Vay dài hạn	*5.156.336.460*	

15.4 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND*	*Lãi suất*	*Kỳ hạn*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong			
Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2020	524.949.545.444	Thỏa thuận	35 tháng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset			
Ngày phát hành 20 tháng 12 năm 2021	294.169.520.460	Thỏa thuận	12 tháng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công			
Ngày phát hành 10 tháng 3 năm 2022	192.503.409.092	Thỏa thuận	12 tháng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset			
Ngày phát hành 10 tháng 4 năm 2022	16.772.608.447	Thỏa thuận	24 tháng
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TPHCM			
Ngày phát hành 12 tháng 5 năm 2022	286.600.757.582	Thỏa thuận	24 tháng
TỔNG CỘNG	**1.314.995.841.025**		
Trong đó			
Trái phiếu ngắn hạn	*486.672.929.552*		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*524.949.545.444*		
Trái phiếu dài hạn	*303.373.366.029*		

Các khoản trái phiếu này được bảo đảm bằng các dự án bất động sản, bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của Tập đoàn và các tài sản khác của bên thứ ba.

16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 30 tháng 6 năm 2021					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	140.214.252.805	1.143.459.441.005
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP")	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	3.574.770.000
Chia quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	18.985.195.204	18.985.195.204
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	827.505.770.000	179.314.188.200	-	139.199.448.009	1.146.019.406.209
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	827.505.770.000	179.314.188.200	-	375.403.868.773	1.382.223.826.973
Phát hành cổ phần mới (i)	206.876.450.000	(275.000.000)	-	-	206.601.450.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	82.749.730.000	-	-	(82.749.730.000)	-
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(27.710.386.259)	(27.710.386.259)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.117.131.950.000	179.039.188.200	-	264.943.752.514	1.561.114.890.714

(i) Vào ngày 24 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo tỷ lệ 100:10. Theo đó, số lượng cổ phiếu của Công ty đã phát hành là 28.962.618 cổ phiếu, bao gồm số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 20.687.645 cổ phiếu và số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức là 8.274.973 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 27/2021/NQ-ĐHĐCĐ-AGI ngày 19 tháng 11 năm 2021. Vào ngày 07 tháng 04 năm 2022, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 phê duyệt việc thay đổi vốn cổ phần lên thành 1.117.131.950.000 VND tại ngày này.

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	827.505.770.000	824.925.170.000
Phát hành mới	206.876.450.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	82.749.730.000	-
Phát hành cổ phần ESOP	-	2.580.600.000
Vốn góp cuối kỳ	1.117.131.950.000	827.505.770.000

17.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Cổ phiếu được phép phát hành	111.713.195	82.750.577
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*111.713.195*	*82.750.577*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*111.713.195*	*82.750.577*

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Quý II		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Doanh thu cho thuê căn hộ	-	28.600.000.000	-	28.600.000.000
Doanh thu dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	76.953.851.304	40.395.043.469	98.254.696.187	51.005.663.674
Doanh thu dịch vụ khác	259.488.395	299.112.816	523.440.615	573.352.698
TỔNG CỘNG	**77.213.339.699**	**69.294.156.285**	**98.778.136.802**	**80.179.016.372**

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý II		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Giá vốn dịch vụ cho thuê	-	10.358.760.806	-	10.358.760.806
Giá vốn dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	36.729.003.347	28.750.016.594	54.165.078.876	45.743.121.722
Giá vốn dịch vụ khác	119.620.326	272.951.667	239.240.652	545.903.334
TỔNG CỘNG	**36.848.623.673**	**39.381.729.067**	**54.404.319.528**	**56.647.785.862**

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Quý II		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, cho vay	28.764.220.577	15.608.199.785	48.474.501.840	32.554.349.860
Lãi hợp đồng BCC	29.038.104.233	18.482.213.750	44.338.104.233	36.819.670.417
Cổ tức	-	15.027.000.000	-	50.090.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	308.171.334	-	400.162.067
TỔNG CỘNG	**57.802.324.810**	**49.425.584.869**	**92.812.606.073**	**119.864.182.344**

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý II		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	54.250.317.411	32.568.449.089	96.920.807.902	67.747.495.282
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.977.754.044	-	2.138.737.131	-
Chi phí khác	7.940.484.116	2.689.528.176	11.978.598.677	6.384.560.665
TỔNG CỘNG	**64.168.555.571**	**35.257.977.265**	**111.038.143.710**	**74.132.055.947**

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

VND

	Quý II		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí khác	38.630.685	126.606.770	143.471.925	260.806.766

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý II		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí nhân viên	15.060.911.877	5.591.734.527	23.674.818.025	13.978.338.863
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.414.102.022	13.956.696.179	24.440.247.004	26.026.772.162
Chi phi khấu hao TSCĐ	1.225.373.799	1.360.710.492	2.586.084.291	2.697.025.928
Chi phí đồ dùng văn phòng	441.824.639	400.186.429	894.808.190	698.738.177
Chi phí khác	2.915.377.690	623.214.846	3.912.432.698	1.314.058.812
TỔNG CỘNG	**32.057.590.027**	**26.932.542.473**	**55.508.390.208**	**49.714.933.942**

7. THU NHẬP KHÁC

VND

	Quý II		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	-	-		-
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-	955.721.597	-
Thu nhập khác	43.003.879	50.013	364.041.153	5.750.014
TỔNG CỘNG	**43.003.879**	**50.013**	**1.319.762.750**	**5.750.014**

8. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý II		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí bị phạt và bồi thường	-	308.170.497	201.473.096	308.170.497
Chi phí khác	438.056.163	1	461.342.800	512
TỔNG CỘNG	**438.056.163**	**308.170.498**	**662.815.896**	**308.171.009**

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

9.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	(1.136.249.383)	-
TỔNG CỘNG	**(1.136.249.383)**	**-**

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	**(28.846.635.642)**	**18.985.195.204**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(5.769.327.128)	3.797.039.041
Các điều chỉnh		
Chi phí không được khấu trừ	1.392.292.094	691.375.036
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	(1.136.249.383)	-
Cổ tức miễn thuế	-	(10.018.000.000)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây	2.240.000.000	15.959.600
Lỗ thuế trong kỳ	2.137.035.034	5.513.626.323
Chi phí thuế TNDN	**(1.136.249.383)**	**-**

9.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 kỳ 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng				
Phước Lộc	Công ty con	Trả gốc BCC	78.000.000.000	-
		Lãi hợp đồng BCC	23.175.100.000	23.630.000.000
		Thu gốc cho vay	20.000.000.000	64.800.000.000
		Chi phí lãi vay	9.363.205.478	11.467.993.151
		Vay	-	19.500.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Cho vay	500.000.000	-
		Lãi cho vay	9.554.795	-
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	51.227.200.000	-
		Thu gốc cho vay	30.399.000.000	-
		Lãi cho vay	754.662.943	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	369.950.430.000	9.060.000.000
		Thu gốc cho vay	19.679.800.000	49.740.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.500.000.000	-
		Lãi cho vay	14.642.414.727	3.119.184.245
Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89				
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	5.777.063.471	5.453.030.078
		Cổ tức được nhận	-	50.090.000.000
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	2.638.146.358	2.632.156.444
Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7				
AGI & ACT	Bên liên quan	Thu lại tiền ký quỹ	25.221.714.000	-
		Thu hồi gốc vay	12.977.000.000	-
		Lãi cho vay	36.264.493	385.445.588
		Cho vay	-	93.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline				
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Hoàn tiền ký quỹ	2.092.000.000	3.695.000.000

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard				
Lê Gia	Công ty con	Góp vốn BCC	200.000.000.000	-
		Lãi hợp đồng BCC	12.548.333.333	7.306.666.667
		Lãi cho vay	455.874.659	-
		Thu hồi gốc vay	12.570.000.000	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate				
Công ty TNHH Western City ("Western City")	Công ty con	Góp vốn BCC	500.000.000.000	-
		Vay	80.000.000.000	
		Trả gốc vay	80.000.000.000	
		Chi phí lãi vay	361.643.836	

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	472.391.916.000	166.338.286.000
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	42.077.200.000	21.249.000.000
Hoosiers Living	Bên liên quan	Cho vay	900.000.000	450.000.000
Lộc Phát	Bên liên quan	Cho vay	500.000.000	-
AGI & ACT	Bên liên quan	Cho vay	-	12.977.000.000
Lê Gia	Công ty con	Cho vay	-	12.500.000.000
Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	-	310.000.000
An Tường	Công ty con	Cho vay	-	70.000.000
TỔNG CỘNG			**690.119.116.000**	**388.144.286.000**
Phải thu về cho vay dài hạn				
Gia Linh	Công ty con	Cho vay	44.217.000.000	-

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Gia Linh	Bên liên quan	Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.150.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác				
Lê Gia	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	320.000.000.000	-
		Lãi hợp đồng BCC	6.508.333.333	14.886.666.667
		Lãi cho vay	812.210.481	246.575.344
		Chi hộ	330.000.000	-
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	50.651.054.792	44.873.991.321
		Cổ tức	-	50.090.000.000
Phước Lộc	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	322.000.000.000	-
		Lãi hợp đồng BCC	19.275.100.001	20.020.000.001
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	21.050.277.354	6.407.862.627
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	1.315.777.190	561.114.247
AGI & ACT	Bên liên quan	Tạm ứng	-	25.221.714.000
		Lãi cho vay	-	1.914.143.831
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	78.112.055	3.463.205.631
TỔNG CỘNG			**742.020.865.206**	**167.685.273.669**
Phải thu dài hạn khác				
Công ty TNHH Western City	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	500.000.000.000	-
Phước Lộc	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	-	400.000.000.000
Lê Gia	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	-	120.000.000.000
TỔNG CỘNG			**500.000.000.000**	**520.000.000.000**
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay	7.728.410.960	20.379.041.098
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	2.638.146.358	-
Gia Ân	Bên liên quan	Lãi vay	575.342.467	203.424.658
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ	433.767.652	205.820.692
TỔNG CỘNG			**11.375.667.437**	**20.788.286.448**

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Phải trả ngắn hạn khác				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	37.285.301.522	37.285.301.522
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Nhận đặt cọc	2.988.000.000	5.080.000.000
Western City	Công ty con	Lãi vay phải trả	361.643.836	-
TỔNG CỘNG			**40.634.945.358**	**42.365.301.522**
Vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả				
Phước Lộc	Công ty con	Vay	150.000.000.000	-
Hoosiers	Cổ đông	Vay	108.054.000.000	105.915.000.000
Gia Ân	Bên liên quan	Vay	10.000.000.000	10.000.000.000
TỔNG CỘNG			**268.054.000.000**	**115.915.000.000**

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

Đối tượng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Thời hạn trả gốc*
Phước Lộc	150.000.000.000	Ngày 30/6/2023
Hoosiers	108.054.000.000	Ngày 31/12/2022
Gia Ân	10.000.000.000	Ngày 23/9/2022
TỔNG CỘNG	**268.054.000.000**	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập lũy kế Quý II*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	1.246.500.000	228.500.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	831.280.000	-
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	602.100.000	475.245.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	333.333.336	333.333.336
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	333.333.336	333.333.336
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	138.888.890	-
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch	-	230.060.000
TỔNG CỘNG		**3.485.435.562**	**1.600.471.672**

VII. CÁC CAM KẾT

Cam kết đi thuê hoạt động

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Đến 1 năm	1.164.279.369	4.435.357.265
Trên 1 - 5 năm	5.821.396.845	9.203.354.846
TỔNG CỘNG	**6.985.676.214**	**13.638.712.111**

Cam kết cho thuê hoạt động

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Đến 1 năm	1.271.417.944	1.177.074.194
Trên 1 - 5 năm	1.834.120.197	1.067.230.026
TỔNG CỘNG	**3.105.538.141**	**2.244.304.220**

VIII. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Nguyễn Quang Anh Người lập	Nguyễn Thành Châu Kế toán trưởng	Nguyễn Bá Sáng Người đại diện theo pháp luật

Ngày 28 tháng 7 năm 2022