

Số: 18/2024/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA**

Mã chứng khoán : **AGG**

Địa chỉ : 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại liên hệ : 028 3930 3366

Email : ir@angia.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024;
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/03/2025 tại đường dẫn <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Đại diện tổ chức

Người UQ CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



NGUYỄN THÀNH CHÂU

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 2024



**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 2024



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 - 51

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 19 ngày 22 tháng 11 năm 2024.

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; sân giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 60 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2024
Ông Louis T Nguyễn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2024
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2024
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024

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	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2024
Ông Lê Duy Bình	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
		miễn nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2024
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
Ông Louis T Nguyễn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2024
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024

BAN ĐIỀU HÀNH

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

Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2024
		bổ nhiệm ngày 15 tháng 1 năm 2024
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và 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 2024, 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.

Tray, mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Số tham chiếu: 11798401/67713417-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 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

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 2024, 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 CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2023-004-1

Ngô Trần Quang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5629-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.819.046.786.567	8.302.397.978.032
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	167.279.797.712	772.407.784.627
111	1. Tiền		162.779.797.712	172.357.784.627
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.500.000.000	600.050.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		30.103.957.263	54.530.326.729
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	30.103.957.263	54.530.326.729
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.717.488.994.753	5.194.930.666.104
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	509.574.796.122	436.015.687.564
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	16.399.380.201	308.137.800
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.558.058.000.000	2.931.399.916.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.660.456.818.430	1.854.206.924.740
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho		775.943.980.525	2.014.477.764.028
141	1. Hàng tồn kho	11	775.943.980.525	2.014.477.764.028
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		128.230.056.314	266.051.436.544
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	111.949.117.158	260.358.616.329
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		16.280.939.156	4.110.764.348
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	1.582.055.867

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.216.437.180.660	991.000.098.732
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.086.855.587.946	730.620.581.628
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	260.410.000.000	118.139.200.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	826.445.587.946	612.481.381.628
220	II. Tài sản cố định		20.150.732.378	29.895.584.284
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	10.069.190.374	14.271.186.568
222	Nguyên giá		24.369.631.773	28.058.531.773
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.300.441.399)	(13.787.345.205)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	10.081.542.004	15.624.397.716
228	Nguyên giá		19.238.448.082	19.238.448.082
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.156.906.078)	(3.614.050.366)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	31.815.070.727	40.647.198.989
231	1. Nguyên giá		33.763.369.303	46.604.986.031
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.948.298.576)	(5.957.787.042)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		-	89.424.700.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	-	-
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.2	(89.424.700.000)	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	89.424.700.000	89.424.700.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		77.615.789.609	100.412.033.831
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	4.038.714.419	6.488.899.173
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	73.577.075.190	93.923.134.658
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.035.483.967.227	9.293.398.076.764

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.898.395.385.751	6.417.276.635.123
310	I. Nợ ngắn hạn		3.210.829.019.083	5.284.699.369.902
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	285.989.018.321	476.963.425.669
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	479.847.003.827	1.899.203.601.957
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	197.216.134.730	233.642.368.646
314	4. Chi phí phải trả ngắn hạn		160.000.000	20.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	436.493.893.230	539.673.834.231
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		25.910.000	303.200.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	745.067.978.046	1.345.628.782.646
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.046.029.080.929	769.264.156.753
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.15	20.000.000.000	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		687.566.366.668	1.132.577.265.221
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	114.626.783.880	110.362.302.259
338	2. Vay dài hạn	22	371.116.500.000	691.055.000.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	129.223.717.807	265.757.731.326
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	23	72.599.364.981	65.402.231.636
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.137.088.581.476	2.876.121.441.641
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	3.137.088.581.476	2.876.121.441.641
411	1. Vốn cổ phần		1.625.280.810.000	1.251.183.680.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.625.280.810.000	1.251.183.680.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.039.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.291.766.446.760	1.368.363.028.841
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		994.265.898.841	1.193.004.923.583
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		297.500.547.919	175.358.105.258
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		41.002.136.516	77.535.544.600
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.035.483.967.227	9.293.398.076.764

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.913.398.478.509	3.891.046.850.177
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.913.398.478.509	3.891.046.850.177
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(1.319.924.910.206)	(2.914.160.760.231)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		593.473.568.303	976.886.089.946
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	381.241.546.277	370.780.013.174
22	6. Chi phí tài chính	27	(330.556.810.713)	(203.969.933.320)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(128.271.344.441)	(118.811.087.379)
24	7. Phần lỗ trong công ty liên kết	16	-	(71.607.695.982)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(246.175.817.079)	(509.964.135.698)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(91.153.939.505)	(60.714.514.227)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		306.828.547.283	501.409.823.893
31	11. Thu nhập khác	29	15.802.206.988	97.930.665.965
32	12. Chi phí khác	29	(21.011.224.801)	(17.297.078.535)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	29	(5.209.017.813)	80.633.587.430
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		301.619.529.470	582.043.411.323
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(156.803.581.857)	(200.312.881.602)
52	16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	31.1	116.187.954.051	78.653.526.126
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		261.003.901.664	460.384.055.847
61	18. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ		297.500.547.919	175.358.105.258
62	19. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.1	(36.496.646.255)	285.025.950.588
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	1.830	1.079
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	1.830	1.079

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		301.619.529.470	582.043.411.323
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		9.834.507.910	5.323.462.857
03	Dự phòng		96.621.833.345	16.868.159.847
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		34.445.196.093	26.516.244.147
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(348.770.478.318)	(275.411.240.032)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	27	131.281.551.381	128.689.114.569
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		225.032.139.881	484.029.152.711
09	Tăng các khoản phải thu		(85.119.270.872)	(393.955.026.941)
10	Giảm hàng tồn kho		1.018.198.575.136	1.400.761.033.183
11	Giảm các khoản phải trả		(1.882.769.252.765)	(1.293.074.203.483)
12	Giảm chi phí trả trước		150.859.683.926	276.190.242.896
14	Tiền lãi vay đã trả		(196.592.940.187)	(79.039.106.091)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(174.249.623.983)	(274.164.596.305)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(944.640.688.864)	120.747.495.970
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.197.274.174)	(2.440.627.927)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		69.510.593.446	1.345.454.545
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(3.092.995.622.476)	(2.115.753.097.131)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		3.343.993.107.942	1.919.220.940.537
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(472.000.000.000)	(951.580.000.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		238.110.060.000	1.206.158.747.914
27	Tiền thu lãi cho vay		559.953.428.471	177.443.851.853
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		645.374.293.209	234.395.269.791

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	22	745.680.496.555	993.202.440.788
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(1.051.309.944.600)	(1.103.448.414.427)
36	Cổ tức đã trả		(232.612.403)	(195.284.862.022)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(305.862.060.448)	(305.530.835.661)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(605.128.456.103)	49.611.930.100
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		772.407.784.627	722.795.598.674
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		469.188	255.853
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	167.279.797.712	772.407.784.627

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 19 ngày 22 tháng 11 năm 2024.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 60 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 101 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 99).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có năm (5) công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5) như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Công ty TNHH Western City ("Western City")		99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")		99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")		99,99	99,99	99,99	99,99

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024, Công ty có một (1) công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1) như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm

Công ty con gián tiếp

Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Kinh doanh bất động sản	50,09	50,09	99,99	99,99
---	----------------------------	-------	-------	-------	-------

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có hai (2) công ty liên kết được trình bày ở
Thuyết minh số 16 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4)

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.

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.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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 |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 3.17, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Cải tạo văn phòng; và
- Nhà mẫu.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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)

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng 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.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê

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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức 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 2024 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.

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 tại 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 các khoản mục này trong 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, ngoại trừ:

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính 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 lợi nhuận tính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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 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.

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 TRONG NĂM

4.1 Sáp nhập Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC") và Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC") vào Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")

Theo Nghị quyết số 29/2024/NQ-AGI-PL ngày 31 tháng 10 năm 2024, Tập đoàn đã sáp nhập AGI & DDC, AGI & HVC vào AGI & GLC. Việc sáp nhập đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt và cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 7 ngày 2 tháng 12 năm 2024 cho AGI & GLC.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	924.677.841	364.466.151
Tiền gửi ngân hàng (*)	161.855.119.871	171.993.318.476
Các khoản tương đương tiền (**)	4.500.000.000	600.050.000.000
TỔNG CỘNG	167.279.797.712	772.407.784.627

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

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

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:		
Chuyển từ kỳ quỹ, kỳ cược sang vay ngắn hạn	225.000.000.000	-

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	30.103.957.263	54.530.326.729
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 6.1)	30.103.957.263	54.530.326.729
Dài hạn	89.424.700.000	89.424.700.000
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 6.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	119.528.657.263	143.955.026.729

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Số cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng hưởng lãi suất áp dụng. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	VND
		Mục đích
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	13.883.021.427	Phong tỏa cho dự án The Star
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	11.500.000.000	
	4.657.937.532	
		Tài sản sử dụng thế chấp cho khoản vay (TM số 22.1)
Ngân hàng TMCP Á Châu	62.998.304	Phong tỏa cho thế tín dụng
TỔNG CỘNG	30.103.957.263	

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 kết 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 & GLC ("AGI & GLC")	8.942.470	89.424.700.000	Không trễ hơn tháng 4 năm 2026
TỔNG CỘNG		89.424.700.000	
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(89.424.700.000)	
GIÁ TRỊ THUẦN		-	

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;

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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: (tiếp theo)

- 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 phần 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
Phải thu các bên khác	508.187.374.087	425.726.375.537
Trong đó:		
- Khách hàng cá nhân mua căn hộ	503.490.415.570	424.603.886.810
- Khách hàng khác	4.696.958.517	1.122.488.727
Phải thu các bên liên quan (TM số 32)	1.387.422.035	10.289.312.027
TỔNG CỘNG	509.574.796.122	436.015.687.564

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Văn Phòng		
Địa Chỉ Việt – Tiền thuê văn phòng	16.024.826.385	-
Người bán khác	374.553.816	308.137.800
TỔNG CỘNG	16.399.380.201	308.137.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.558.058.000.000	2.931.399.916.000
Cho vay các bên liên quan (TM số 32)	2.558.058.000.000	2.929.799.916.000
Cho vay bên khác	-	1.600.000.000
Dài hạn	260.410.000.000	118.139.200.000
Cho vay các bên liên quan (TM số 32)	260.410.000.000	118.139.200.000
TỔNG CỘNG	2.818.468.000.000	3.049.539.116.000

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

Bên vay	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
	VND	
Ngắn hạn	2.558.058.000.000	
Cho các bên liên quan vay		
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	2.295.523.000.000	Từ ngày 28 tháng 3 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") (ii)	256.440.000.000	Ngày 28 tháng 11 năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (i)	6.095.000.000	Ngày 19 tháng 4 năm 2025
Dài hạn	260.410.000.000	
Cho bên liên quan vay		
Gia Linh (i)	260.410.000.000	Ngày 13 tháng 9 năm 2026
TỔNG CỘNG	2.818.468.000.000	

- (i) Tập đoàn cho Gia Linh và Tập đoàn cho Nhà An Gia vay để công ty này đầu tư vào dự án The Lá Village.
- (ii) Tập đoàn cho Vĩnh Nguyên vay để công ty này đầu tư vào dự án WestGate 2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.660.456.818.430	1.854.206.924.740
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với bên liên quan (TM số 32)	961.619.000.000	954.729.060.000
Phải thu tiền lãi với bên liên quan (TM số 32)	368.389.839.514	498.236.618.475
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	274.489.379.883	274.736.531.138
Khác	274.456.379.883	274.456.379.883
	33.000.000	280.151.255
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Tạm ứng cho Ban Quản lý dự án (TM số 32)	25.613.346.378	60.995.589.572
Phải thu tiền lãi với bên khác	216.087.539	36.045.455.165
Khác	3.129.165.116	2.463.670.390
Dài hạn	826.445.587.946	612.481.381.628
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (TM số 32)	822.300.000.000	595.300.000.000
Phải thu tiền lãi với bên liên quan (TM số 32)	4.072.587.946	17.108.381.628
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	73.000.000	73.000.000
TỔNG CỘNG	2.486.902.406.376	2.466.688.306.368
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.459.902.406.376	2.439.688.306.368
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác từ bên liên quan (TM số 32)	2.181.994.773.838	2.126.369.649.675
- Ngắn hạn	1.355.622.185.892	1.513.961.268.047
- Dài hạn	826.372.587.946	612.408.381.628
Phải thu từ bên khác	304.907.632.538	340.318.656.693

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	739.183.031.999	1.993.022.207.833
Dự án West Gate (*)	352.627.378.581	1.379.252.338.532
Dự án The Standard (*)	153.049.553.618	304.366.766.168
Dự án Signal	194.813.717.033	233.644.281.969
Dự án The Sóng (*)	29.922.519.759	56.762.145.771
Dự án Sky 89 (*)	8.769.863.008	8.701.464.513
Dự án River Panorama 1	-	5.233.996.881
Dự án River Panorama 2	-	5.061.213.999
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	32.312.501.197	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	4.346.723.331	4.272.883.695
Hàng hóa	101.723.998	239.172.500
TỔNG CỘNG	775.943.980.525	2.014.477.764.028

(*) Một số căn hộ tại các dự án này đang được sử dụng là tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn (TM số 22.3) và (TM số 22.4).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	111.949.117.158	260.358.616.329
Chi phí hoa hồng môi giới	109.770.198.017	246.756.510.348
Chi phí thuê văn phòng	-	12.227.752.344
Chi phí khác	2.178.919.141	1.374.353.637
Dài hạn	4.038.714.419	6.488.899.173
Chi phí cải tạo văn phòng	3.752.816.264	6.181.634.894
Chi phí khác	285.898.155	307.264.279
TỔNG CỘNG	115.987.831.577	266.847.515.502

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

				VND
	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	25.793.327.273	2.105.204.500	160.000.000	28.058.531.773
Thanh lý	(3.688.900.000)	-	-	(3.688.900.000)
Số cuối năm	22.104.427.273	2.105.204.500	160.000.000	24.369.631.773
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	912.218.182	2.105.204.500	160.000.000	3.177.422.682
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(11.594.036.556)	(2.038.641.981)	(154.666.668)	(13.787.345.205)
Khấu hao trong năm	(2.900.467.021)	(66.562.519)	(5.333.332)	(2.972.362.872)
Thanh lý	2.459.266.678	-	-	2.459.266.678
Số cuối năm	(12.035.236.899)	(2.105.204.500)	(160.000.000)	(14.300.441.399)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	14.199.290.717	66.562.519	5.333.332	14.271.186.568
Số cuối năm	10.069.190.374	-	-	10.069.190.374
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 22.4)	2.068.000.000	-	-	2.068.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Hệ thống phần mềm</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	18.962.948.082	275.500.000	19.238.448.082
Trong đó:			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.711.764.000	275.500.000	2.987.264.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(3.338.550.366)	(275.500.000)	(3.614.050.366)
Hao mòn trong năm	(5.542.855.712)	-	(5.542.855.712)
Số cuối năm	(8.881.406.078)	(275.500.000)	(9.156.906.078)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	15.624.397.716	-	15.624.397.716
Số cuối năm	10.081.542.004	-	10.081.542.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	42.662.862.635	3.942.123.396	46.604.986.031
Kết chuyển từ hàng tồn kho	65.730.923.372	-	65.730.923.372
Kết chuyển vào hàng tồn kho	(77.498.058.915)	(1.074.481.185)	(78.572.540.100)
Số cuối năm	30.895.727.092	2.867.642.211	33.763.369.303
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(5.957.787.042)	-	(5.957.787.042)
Khấu hao trong năm	(1.319.289.326)	-	(1.319.289.326)
Thanh lý	5.328.777.792	-	5.328.777.792
Số cuối năm	(1.948.298.576)	-	(1.948.298.576)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	36.705.075.593	3.942.123.396	40.647.198.989
Số cuối năm	28.947.428.516	2.867.642.211	31.815.070.727

Thuyết minh bổ sung:

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.515.986.566	1.166.310.424
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(1.560.830.139)	(462.895.082)

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ	Giá gốc	Tỷ lệ	Giá gốc
		sở hữu và biểu quyết (%)	đầu tư (VND'000)	sở hữu và biểu quyết (%)	đầu tư (VND'000)
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát	Tư vấn quản lý và đầu tư	40,00	72.000.000	40,00	72.000.000
AGI & GLC		21,01	945.300	21,01	315.100
AGI & DDC		-	-	21,01	315.100
AGI & HVC		-	-	21,01	315.100
TỔNG CỘNG			72.945.300		72.945.300

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

	VND
Giá gốc đầu tư:	
Số đầu năm và số cuối năm	72.945.300.000
Phản lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm và số cuối năm	(72.945.300.000)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm và số cuối năm	-

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	274.488.483.739	439.195.432.309
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	224.539.388.342	320.840.451.047
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiện Đức	37.690.009.611	53.026.678.807
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	-	14.150.432.204
Các bên khác	12.259.085.786	51.177.870.251
Phải trả các bên liên quan (TM số 32)	11.500.534.582	37.767.993.360
TỔNG CỘNG	285.989.018.321	476.963.425.669

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khách hàng	389.241.719.955	1.531.543.155.622
<i>Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án</i>	389.241.719.955	1.531.516.860.004
<i>Khác</i>	-	26.295.618
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	90.605.283.872	367.660.446.335
TỔNG CỘNG	479.847.003.827	1.899.203.601.957

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	191.046.806.081	155.221.525.989	(174.249.623.983)	172.018.708.087
Thuế giá trị gia tăng	41.075.838.289	41.910.537.196	(60.326.121.549)	22.660.253.936
Thuế thu nhập cá nhân	653.265.414	6.853.285.877	(6.290.607.834)	1.215.943.457
Thuế khác	866.458.862	15.341.658.123	(14.886.887.735)	1.321.229.250
TỔNG CỘNG	233.642.368.646	219.327.007.185	(255.753.241.101)	197.216.134.730

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án	393.750.383.669	474.812.456.089
Chi phí lãi vay	23.392.399.374	44.770.109.250
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí lãi HĐHTKD	-	2.456.289.023
Các khoản phải trả khác	7.964.007.450	6.247.877.132
TỔNG CỘNG	436.493.893.230	539.673.834.231
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác - ngắn hạn</i>	417.166.099.458	501.627.562.576
<i>Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 32)</i>	19.327.793.772	38.046.271.655

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	745.067.978.046	1.345.628.782.646
Phải trả thanh lý hợp đồng	247.243.020.484	61.156.366.642
Phí bảo trì (i)	208.992.710.761	216.279.038.627
Tạm ứng tiền khách hàng làm sổ	219.594.701.600	-
Lãi vay phải trả	57.744.870.226	64.311.371.184
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	8.192.746.326	12.480.978.669
Nhận góp vốn đầu tư vào HĐHTKD từ Gia Ân (ii)	-	765.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược (iii)	-	225.481.185.000
Khác	3.299.928.649	919.842.524
Dài hạn	114.626.783.880	110.362.302.259
Phí bảo trì	112.963.535.630	108.581.472.283
Nhận ký quỹ, ký cược	1.663.248.250	1.780.829.976
TỔNG CỘNG	859.694.761.926	1.455.991.084.905
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	256.447.344.238	829.393.724.186
Phải trả bên khác	603.247.417.688	626.597.360.719

- (i) Số dư này sẽ được Tập đoàn chuyển cho ban quản trị các dự án mà Tập đoàn xây dựng và phát triển ngay khi ban quản trị tại các dự án này được chính thức thành lập theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014. Kế hoạch chuyển giao quỹ bảo trì đã được Ban Điều hành chuẩn bị trong phương án tài chính của Tập đoàn vào các năm tiếp theo.
- (ii) Tập đoàn và Gia Ân đồng ý hợp tác để phát triển dự án West Gate trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 20 tháng 4 năm 2021 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của dự án. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn đã hoàn trả toàn bộ số tiền cho Gia Ân (TM số 32).
- (iii) Số dư ký quỹ, ký cược này đã chuyển thành khoản vay ngắn hạn (TM số 22.2).

22. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.046.029.080.929	769.264.156.753
Vay dài hạn đơn vị khác đến hạn trả (TM số 22.3)	587.673.000.000	-
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 32)	293.987.700.000	188.072.500.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 22.1)	163.888.380.929	249.781.913.693
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 22.4)	480.000.000	16.719.950.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	314.689.793.060
Dài hạn	371.116.500.000	691.055.000.000
Vay dài hạn đơn vị khác (TM số 22.3)	200.000.000.000	561.775.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 22.4)	171.116.500.000	129.280.000.000
TỔNG CỘNG	1.417.145.580.929	1.460.319.156.753

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	1.460.319.156.753	1.534.170.603.202
Vay trong năm	745.680.496.555	993.202.440.788
Chuyển từ ký quỹ, ký cược sang vay ngắn hạn	225.000.000.000	-
Trả nợ gốc vay	(1.051.309.944.600)	(1.103.448.414.427)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.010.206.940	9.878.027.190
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản vay gốc ngoại tệ	34.445.665.281	26.516.500.000
Số cuối năm	1.417.145.580.929	1.460.319.156.753

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Tập đoàn thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND	USD		
Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd – Chi nhánh Offshore Banking	122.567.750.960	4.796.985	Ngày 25 tháng 4 năm 2025	Thư tín dụng dự phòng đảm bảo bằng tài sản của Công ty con Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (TM số 6.1)
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	41.320.629.969		Từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 đến ngày 11 tháng 12 năm 2025	

TỔNG CỘNG

163.888.380.929

22.2 Vay bên liên quan

Tập đoàn thực hiện các khoản vay từ bên liên quan nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND	USD		
Ngắn hạn				
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức	225.000.000.000		Ngày 30 tháng 11 năm 2025	Tín chấp 22.500 cổ phần của AGI&HSR do Tập đoàn nắm giữ
Hoosiers VN-1 Ltd	68.987.700.000	2.700.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	

TỔNG CỘNG

293.987.700.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay đơn vị khác

Tập đoàn thực hiện các khoản vay từ đơn vị khác nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND	USD		
Dài hạn				
Hatra Pte. Ltd.	587.673.000.000	23.000.000	Ngày 27 tháng 6 năm 2025	Tài sản thuộc sở hữu của bên khác
Công ty Cổ phần T&N Financial Group	200.000.000.000		Ngày 6 tháng 5 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản của dự án Standard
TỔNG CỘNG	787.673.000.000			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đến hạn trả</i>	587.673.000.000			
<i>Dài hạn</i>	200.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.4 Vay dài hạn ngân hàng

Tập đoàn thực hiện các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Tiên Phong			
Khoản vay 1	134.840.500.000	Từ ngày 26 tháng 8 năm 2026 đến ngày 21 tháng 5 năm 2027	Các căn hộ tại dự án Westgate (TM số 11)
Khoản vay 2	36.276.000.000	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2026 đến ngày 11 tháng 12 năm 2026	Các căn hộ tại dự án The Standard (TM số 11)
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	480.000.000	Từ ngày 10 tháng 3 năm 2025 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025	Phương tiện vận tải (TM số 13)
TỔNG CỘNG	171.596.500.000		
Trong đó:			
Đến hạn trả	480.000.000		
Dài hạn	171.116.500.000		

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	925.126.930.749	370.268.908.805	2.725.618.707.754
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(325.341.801.022)	(325.341.801.022)
Điều chỉnh do quyết toán lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	46.299.829.068	(46.299.829.068)	-
Thay đổi do sáp nhập công ty con	-	-	213.529.001.935	(199.436.862.935)	14.092.139.000
Thanh lý công ty con	-	-	8.049.161.831	(6.680.821.768)	1.368.340.063
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	175.358.105.258	285.025.950.588	460.384.055.846
Số cuối năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	1.368.363.028.841	77.535.544.600	2.876.121.441.641
Năm nay					
Số đầu năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	1.368.363.028.841	77.535.544.600	2.876.121.441.641
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(36.761.829)	(36.761.829)
Cổ tức công bố (TM số 24.3)	312.789.130.000	-	(312.789.130.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (TM số 24.3)	61.308.000.000	-	(61.308.000.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	297.500.547.919	(36.496.646.255)	261.003.901.664
Số cuối năm	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.291.766.446.760	41.002.136.516	3.137.088.581.476

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND'000	% sở hữu
Nguyễn Bá Sáng	42.508.891	425.088.910	26,15	8.635.185	86.351.850	6,90
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	-	-	-	51.349.882	513.498.820	41,04
Các cổ đồng khác	120.019.190	1.200.191.900	73,85	65.133.301	651.333.010	52,06
TỔNG CỘNG	162.528.081	1.625.280.810	100	125.118.368	1.251.183.680	100

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

24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	312.789.130.000	-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (**)	61.308.000.000	-
Số cuối năm	1.625.280.810.000	1.251.183.680.000

(*) Vào ngày 26 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn tất phát hành 31.278.913 cổ phần thưởng theo tỷ lệ 25% (100:25) để trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 08/2024/NQ-AQI ngày 14 tháng 5 năm 2024. Vào ngày 6 tháng 9 năm 2024, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 18 phê duyệt việc thay đổi vốn cổ phần lên 1.563.972.810.000 VND.

(**) Vào ngày 22 tháng 10 năm 2024, Công ty đã hoàn tất phát hành 6.130.800 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 08/2024/NQ-AGI ngày 14 tháng 5 năm 2024. Vào ngày 22 tháng 11 năm 2024, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 19 phê duyệt việc thay đổi vốn cổ phần lên 1.625.280.810.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	162.528.081	125.118.368
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	162.528.081	125.118.368
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	162.528.081	125.118.368

24.5 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về 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.

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	297.500.547.919	175.358.105.258
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu	297.500.547.919	175.358.105.258
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm (i)	162.528.081	162.528.081
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	1.830	1.079
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	1.830	1.079

(i) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 31.278.913 cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 25% vào ngày 22 tháng 10 năm 2024 và phát hành 6.130.800 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Tập đoàn vào ngày 22 tháng 10 năm 2024.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu bán căn hộ	1.860.441.053.547	3.819.244.585.930
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	30.687.313.863	38.433.816.805
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	22.270.111.099	33.368.447.442
TỔNG CỘNG	1.913.398.478.509	3.891.046.850.177
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	1.837.964.577.583	3.852.613.033.372
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 32)	75.433.900.926	38.433.816.805

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	262.176.129.240	254.129.955.022
Lãi từ HĐHTKD	119.065.358.962	115.882.014.031
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	58.075	768.044.121
TỔNG CỘNG	381.241.546.277	370.780.013.174
Trong đó:		
Doanh thu tài chính đối với bên liên quan (TM số 32)	379.118.136.882	351.655.716.174
Doanh thu đối với bên khác	2.123.409.395	19.124.297.000

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	1.262.544.141.947	2.829.825.828.114
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	48.109.349.884	59.310.904.783
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	9.271.418.375	25.024.027.334
TỔNG CỘNG	1.319.924.910.206	2.914.160.760.231

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	128.271.344.441	118.811.087.379
Dự phòng các khoản đầu tư (TM số 6.2)	89.424.700.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	43.102.488.234	26.516.244.147
Lợi nhuận cố định phải trả cho HĐHTKD	37.921.095.889	22.811.606.738
Chiết khấu thanh toán	13.228.170.233	4.364.509.564
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	3.010.206.940	9.878.027.190
Thanh lý khoản đầu tư	-	1.199.330.489
Khác	15.598.804.976	20.389.127.813
TỔNG CỘNG	330.556.810.713	203.969.933.320

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	246.175.817.079	509.964.135.698
Chi phí hoa hồng môi giới	207.418.691.021	354.768.468.189
Chi phí hỗ trợ lãi suất	29.482.978.947	130.732.383.262
Chi phí quà tặng, khuyến mãi	2.875.654.726	13.408.994.081
Chi phí khác	6.398.492.385	11.054.290.166
Chi phí quản lý doanh nghiệp	91.153.939.505	60.714.514.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.356.470.593	27.006.572.583
Chi phí nhân viên	19.693.841.596	22.056.925.507
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.915.349.326	4.185.359.588
Công cụ, dụng cụ	237.416.987	824.613.502
Chi phí khác	21.950.861.003	6.641.043.067
TỔNG CỘNG	337.329.756.584	570.678.649.925

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	15.802.206.988	97.930.665.965
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	10.979.484.232	86.845.855.444
Thu nhập khác	4.822.722.756	11.084.810.521
Chi phí khác	(21.011.224.801)	(17.297.078.535)
Chi phí phạt	(18.218.827.164)	(15.549.173.972)
Lỗ thanh lý tài sản cố định	(593.269.686)	(213.079.830)
Chi phí khác	(2.199.127.951)	(1.534.824.733)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(5.209.017.813)	80.633.587.430

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ (TM số 26)	1.262.544.141.947	2.829.825.828.114
Chi phí dịch vụ mua ngoài	287.532.287.671	536.970.708.261
Chi phí nhân viên	67.803.191.480	81.367.830.290
Chi phí khấu hao và hao mòn	9.834.507.910	5.323.462.857
Khác	29.540.537.781	31.351.580.634
TỔNG CỘNG	1.657.254.666.789	3.484.839.410.156

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.
Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	171.885.086.589	210.725.741.773
Hoàn nhập thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	(15.381.504.732)	(12.147.060.949)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu từ các năm trước	300.000.000	1.734.200.778
Chi phí thuế TNDN hiện hành	156.803.581.857	200.312.881.602
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(116.187.954.051)	(78.653.526.126)
TỔNG CỘNG	40.615.627.806	121.659.355.476

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	301.619.529.470	582.043.411.323
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	60.323.905.894	116.408.682.265
Điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	32.804.170.334	18.420.204.544
Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	7.938.731.740	30.419.939.480
Thuế TNDN trích thiếu từ các năm trước	300.000.000	1.734.200.779
Thu nhập từ thay đổi giá trị hợp lý của các khoản đầu tư	(80.262.262.767)	(28.925.897.189)
Chuyển lỗ và chi phí lãi vay vượt ngưỡng	(488.917.395)	(30.719.313.599)
Lỗ từ công ty liên kết	-	14.321.539.196
Chi phí thuế TNDN	40.615.627.806	121.659.355.476

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

				VND	
		Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	69.604.602.521	74.153.220.550	(4.548.618.029)	13.953.198.790	
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	3.726.236.519	19.107.741.251	(15.381.504.732)	(12.147.060.949)	
Lợi nhuận chưa thực hiện	246.236.150	662.172.857	(415.936.707)	(184.282.627)	
	73.577.075.190	93.923.134.658	(20.346.059.468)	1.621.855.214	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ sáp nhập	106.866.412.300	203.224.287.710	96.357.875.410	(16.378.062.300)	
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh và vốn hóa chi phí lãi vay	22.357.305.507	62.533.443.616	40.176.138.109	93.409.733.212	
	129.223.717.807	265.757.731.326	136.534.013.519	77.031.670.912	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất				116.187.954.051	78.653.526.126

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 389.499.012.455 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 392.404.825.601 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND					
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024
2019	2024	27.262.918.426	(7.255.149.402)	-	20.007.769.024
2020	2025	60.740.377.586	(37.751.014.374)	-	22.989.363.212
2021	2026	40.757.131.188	(14.876.171.449)	-	25.880.959.739
2022	2027	138.553.464.734	(4.488.380.355)	-	134.065.084.379
2023	2028	146.862.177.401	-	-	146.862.177.401
2024	2029	39.693.658.700	-	-	39.693.658.700
TỔNG CỘNG		453.869.728.035	(64.370.715.580)	-	389.499.012.455

(*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	Công ty liên kết
Công Ty TNHH Đầu tư Đông Nam Land ("Đông Nam Land")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC (đến ngày 2 tháng 12 năm 2024)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC (đến ngày 2 tháng 12 năm 2024)	Công ty liên kết
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức ("Hiền Đức") (từ ngày 1 tháng 12 năm 2024)	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát Triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát")	Cùng thành viên chủ chốt
Công Ty TNHH Quản Lý Và Đầu Tư Nam Đức ("Nam Đức")	Cùng thành viên chủ chốt
Hoosiers VN-1 Ltd ("Hoosiers")	Cổ đông
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Louis T Nguyễn	Thành viên
Ông Masakazu Yamaguchi (đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	Thành viên
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập
Ông Vũ Quang Thịnh (đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	Thành viên độc lập
Ông Đào Thái Phúc (đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Sơn (đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Nhân viên công ty con
Bà Nguyễn Hương Giang	Nhân viên công ty con
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng
Ban quản lý dự án	Quản lý dự án các công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Lá Village			
Gia Linh	Cho vay	2.445.937.000.000	1.889.786.000.000
	Thu gốc cho vay	1.479.747.916.000	1.074.280.000.000
	Lãi cho vay	168.999.586.275	94.109.330.549
	Cung cấp dịch vụ (TM 25.1)	6.745.000.000	-
Nhà An Gia	Thu gốc cho vay	1.136.292.000.000	956.682.000.000
	Lãi cho vay	63.183.919.463	133.883.613.283
	Cho vay	5.600.000.000	591.789.000.000
	Thu hồi từ HĐHTKD	-	300.000.000.000
	Hoàn trả vay	-	254.700.000.000
	Lãi vay	-	2.191.664.795
Gia Ân	Thu hồi từ HĐHTKD	765.000.000.000	765.000.000.000
	Chi trả lãi HĐHTKD	58.931.220.528	20.151.780.822
	Chi phí từ HĐHTKD	37.921.095.889	22.811.606.738
	Góp vốn HĐHTKD	-	765.000.000.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió			
Đồng Nam	Thu gốc cho vay	296.908.200.000	197.500.000.000
	Cho vay	205.500.000.000	47.961.000.000
	Lãi cho vay	10.227.906.432	16.158.760.853
Lộc Phát	Lãi từ HĐHTKD	36.882.271.230	36.781.499.998
	Hoàn trả vay	-	560.000.000
	Lãi cho vay	-	23.934.246
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD	200.000.000.000	622.619.000.000
	Lãi từ HĐHTKD	64.569.466.857	52.705.528.225
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan – Dự án River Panorama và Sky89			
Hoosiers	Trả lãi vay	24.149.000.000	34.031.850.000
	Lãi vay	9.157.811.140	9.388.067.667
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan – Dự án Westgate 2			
Vĩnh Nguyên	Cho vay	76.110.000.000	230.000.000.000
	Thu hồi cho vay	287.780.060.000	-
	Góp vốn HĐHTKD	272.000.000.000	1.000.000.000
	Lãi cho vay	17.641.365.750	151.232.877
	Lãi từ HĐHTKD	17.613.620.875	17.841.816.143
Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác			
Nhà An Gia	Thanh toán phí dịch vụ	141.830.551.092	83.497.046.668
	Cung cấp dịch vụ (TM 25.1)	75.433.900.926	38.433.816.805
	Mua dịch vụ	-	58.191.721.850
	Góp vốn HĐHTKD	-	120.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác (tiếp theo)			
Ông Nguyễn Bá Sáng	Tạm ứng mua căn hộ	19.734.993.070	148.757.398.963
	Hoàn trả tạm ứng	62.064.783.896	-
Bà Nguyễn Hương Giang	Tạm ứng mua căn hộ	10.338.115.232	78.912.515.295
	Bán căn hộ	9.748.840.978	-
	Hoàn trả tạm ứng	17.659.924.000	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Tạm ứng mua căn hộ	15.624.559.188	77.320.984.380
	Hoàn trả tạm ứng	15.152.813.790	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Hoàn trả tạm ứng	33.659.917.638	-

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)			
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	843.310.735	3.544.312.027
Bà Nguyễn Hương Giang	Doanh thu bán căn hộ	544.111.300	-
Gia Linh	Cung cấp dịch vụ	-	6.745.000.000
		1.387.422.035	10.289.312.027
Phải thu về cho vay ngắn hạn (TM số 9)			
Gia Linh	Cho vay	2.295.523.000.000	1.505.912.916.000
Vĩnh Nguyên	Cho vay	256.440.000.000	230.000.000.000
Nhà An Gia	Cho vay	6.095.000.000	1.136.787.000.000
Đông Nam	Cho vay	-	57.100.000.000
		2.558.058.000.000	2.929.799.916.000
Phải thu cho vay dài hạn (TM số 9)			
Gia Linh	Cho vay	260.410.000.000	83.831.000.000
Đông Nam	Cho vay	-	34.308.200.000
		260.410.000.000	118.139.200.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 10)			
An Gia Hưng Phát (i)	Góp vốn HĐHTKD	622.619.000.000	622.619.000.000
	Lãi từ HĐHTKD	106.974.995.082	52.705.528.225
Vinh Nguyễn (ii)	Góp vốn HĐHTKD	219.000.000.000	332.110.060.000
	Lãi cho vay	19.015.766.743	38.872.415.795
Nhà An Gia	Lãi cho vay	262.820.136	199.547.480.133
Gia Linh	Lãi cho vay	231.185.656.818	144.614.814.047
Lộc Phát	Phải thu lãi HĐHTKD	9.270.953.424	46.205.852.054
Gia Hưng (iv)	Góp vốn HĐHTKD	120.000.000.000	-
	Lãi từ HĐHTKD	816.453.886	-
Đồng Nam	Lãi cho vay	863.193.425	16.290.528.221
Ban quản lý dự án	Tạm ứng	25.613.346.378	60.995.589.572
		1.355.622.185.892	1.513.961.268.047
Phải thu dài hạn khác (TM số 10)			
Lộc Phát (iii)	Góp vốn HĐHTKD	350.300.000.000	350.300.000.000
Vinh Nguyễn (ii)	Góp vốn HĐHTKD	272.000.000.000	125.000.000.000
An Gia Hưng Phát (i)	Góp vốn HĐHTKD	200.000.000.000	-
Gia Linh	Lãi cho vay	4.072.587.946	10.281.031.849
Gia Hưng (iv)	Góp vốn HĐHTKD	-	120.000.000.000
Đồng Nam	Lãi cho vay	-	6.827.349.779
		826.372.587.946	612.408.381.628
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 17)			
Nhà An Gia (v)	Dịch vụ môi giới	11.500.534.582	37.767.993.360
(i)	Tập đoàn và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác để thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới và marketing cho dự án The Gió trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 27 tháng 12 năm 2024.		
(ii)	Tập đoàn và Vinh Nguyễn đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 17 tháng 8 năm 2024.		
(iii)	Tập đoàn và Lộc Phát đồng ý hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 14 tháng 9 năm 2023.		
(iv)	Tập đoàn và Gia Hưng hợp tác để đầu tư cải tạo Dự án The Sóng để vận hành cho thuê, kinh doanh và phân chia lợi nhuận thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2023.		
(v)	Tập đoàn và Nhà An Gia đồng ý hợp tác để thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới và marketing cho dự án The Standard và The Westgate trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2024.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 18)			
Ông Nguyễn Bá Sáng	Tạm ứng mua căn hộ	24.184.463.951	135.467.244.941
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Tạm ứng mua căn hộ	21.974.382.095	85.870.670.334
Bà Nguyễn Hương Giang	Tạm ứng mua căn hộ	30.653.491.406	71.875.919.463
Bà Nguyễn Mai Giang	Tạm ứng mua căn hộ	13.205.716.526	74.446.611.597
Ông Nguyễn Bá Sáng	Tạm ứng mua căn hộ	587.229.894	-
		90.605.283.872	367.660.446.335
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 20)			
Hoosiers	Lãi vay	19.327.793.772	35.589.982.632
Gia Ân	Lãi vay	-	2.456.289.023
		19.327.793.772	38.046.271.655
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 21)			
Gia Ân	Lãi hợp đồng HĐHTKD	44.701.034.609	63.254.870.225
	Góp vốn HĐHTKD	-	765.000.000.000
Ông Nguyễn Bá Sáng	Thanh lý hợp đồng	79.865.840.872	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thanh lý hợp đồng	70.957.765.608	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Thanh lý hợp đồng	32.933.418.917	-
Bà Nguyễn Hương Giang	Thanh lý hợp đồng	27.989.284.232	-
Nhà An Gia	Lãi vay	-	1.056.500.959
Cá nhân khác	Chia cổ tức	-	82.353.002
		256.447.344.238	829.393.724.186
Vay ngắn hạn (TM số 22)			
Hiện Đức	Vay ngắn hạn	225.000.000.000	-
Hoosiers (*)	Vay ngắn hạn	68.987.700.000	188.072.500.000
		293.987.700.000	188.072.500.000

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ		
Hoosiers - Khoản vay 1	68.987.700.000	2.700.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	22.500 cổ phần của AGI&HSR do Tập đoàn nắm giữ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Thu nhập	
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị:		
Ông Nguyễn Bá Sáng	2.263.961.000	533.200.000
Ông Đỗ Lê Hùng	388.888.888	533.333.328
Ông Vũ Quang Thịnh	249.999.998	533.333.328
Ông Đào Thái Phúc	249.999.998	533.333.328
Ông Louis T Nguyễn	187.500.000	-
Ông Lê Duy Bình	166.666.665	-
Ban Điều hành:		
Ông Nguyễn Thanh Sơn	1.268.665.631	-
Ông Nguyễn Thành Châu	1.253.674.000	1.059.154.000
Bà Nguyễn Mai Giang	1.239.734.783	954.033.333
Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	-	1.222.700.000
TỔNG CỘNG	7.269.090.963	5.369.087.317

33. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 - 5 năm	35.295.798.331	44.514.264.247
Đến 1 năm	16.024.826.386	13.450.527.578
TỔNG CỘNG	51.320.624.717	57.964.791.825

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
Trên 1 - 5 năm	1.246.844.513	2.524.566.885
Đến 1 năm	772.773.932	1.785.615.462
TỔNG CỘNG	2.019.618.445	4.310.182.347

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có các nghĩa vụ nhận chuyển nhượng vốn đầu tư đối với cổ đông của các công ty khác như sau:

	VND
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ đông công ty	Cam kết nhận chuyển nhượng
Lộc Phát	108.000.000.000
AGI&GLC	20.939.775.000
Vinh Nguyễn	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	129.939.775.000

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

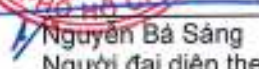
Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025


Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập


Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

