

Số: 29/2024/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 26 tháng 4 năm 2024

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 Quý 1 năm 2024 tự lập;
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với cùng kỳ năm trước.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/04/2024 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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 28/2024/AGI-IR

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 4 năm 2024

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“Công ty”) xin được gửi đến Quý Cơ quan lời chào trân trọng và lời cảm ơn đối với những sự quan tâm của Quý Cơ quan trong thời gian qua.

Căn cứ theo Luật Chứng khoán và các quy định về công bố thông tin trên thị trường Chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (Mã chứng khoán: AGG) có ý kiến giải trình biến động kết quả sản xuất kinh doanh cho kỳ kế toán Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31/03/2024, cụ thể như sau:

Lợi nhuận sau thuế	Quý 1 2024 (VNĐ)	Quý 1 2023 (VNĐ)	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
Công ty mẹ (BCTC riêng)	6.768.370.910	-27.609.295.954	34.377.666.864	344%
Công ty (BCTC Hợp nhất)	214.167.978.290	12.338.156.554	201.829.821.736	1.636%

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024 tăng 34.377.666.864 VND tương đương mức tăng 344% so với cùng kỳ năm trước do doanh thu tài chính tăng 57% so với cùng kỳ năm trước.



Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024 ghi nhận tăng 201.829.821.736 VND tương đương mức tăng 1.636% so với cùng kỳ năm trước do lợi nhuận gộp tăng 898%, doanh thu tài chính tăng 10% so với cùng kỳ năm trước.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT.

CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN BÁ SÁNG



ANGIA

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý I năm 2024



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 33

15
ĐN
5
VA
ĐC
N
10

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 16 tháng 6 năm 2023.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Số 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên

BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán Quý I 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 kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Điều hành cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; 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 giữa niên độ của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán Quý I năm 2024, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng

Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

118
TY
LÂN
HAT
G
GI
10

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.464.192.577.189	8.302.397.978.032
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	96.935.575.789	772.407.784.627
1.	Tiền	111		96.935.575.789	172.357.784.627
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	600.050.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		70.350.882.636	54.530.326.729
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	70.350.882.636	54.530.326.729
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.927.709.566.350	5.194.930.666.104
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	502.095.239.529	436.015.687.564
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 4	93.355.000	308.137.800
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 5	3.652.234.916.000	2.931.399.916.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 6	1.800.286.055.821	1.854.206.924.740
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 6	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	IV. 7	1.228.691.257.566	2.014.477.764.028
1.	Hàng tồn kho	141		1.228.691.257.566	2.014.477.764.028
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		140.505.294.848	266.051.436.544
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	135.400.468.769	260.358.616.329
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.025.080.634	4.110.764.348
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.079.745.445	1.582.055.867
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.017.465.262.939	991.000.098.732
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		753.403.417.788	730.620.581.628
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 5	138.939.200.000	118.139.200.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 6	614.464.217.788	612.481.381.628
II.	Tài sản cố định	220		27.608.481.153	29.895.584.284
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 9	13.406.928.388	14.271.186.568
	Nguyên giá	222		28.058.531.773	28.058.531.773
	Giá trị khấu hao lũy kế	223		(14.651.603.385)	(13.787.345.205)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 9	14.201.552.765	15.624.397.716
	Nguyên giá	228		19.238.448.082	19.238.448.082
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.036.895.317)	(3.614.050.366)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 9	44.766.734.040	40.647.198.989
	Nguyên giá	231		50.929.960.003	46.604.986.031
	Giá trị khấu hao lũy kế	232		(6.163.225.963)	(5.957.787.042)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		194.681.500	-
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		194.681.500	-
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		89.424.700.000	89.424.700.000
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 10	-	-
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 2.2	89.424.700.000	89.424.700.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		102.067.248.458	100.412.033.831
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 8	5.976.109.618	6.488.899.173
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V. 9	96.091.138.840	93.923.134.658
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.481.657.840.128	9.293.398.076.764

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		5.391.368.420.197	6.417.276.635.123
I.	Nợ ngắn hạn	310		4.280.433.246.407	5.284.699.369.902
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 11	366.089.162.947	476.963.425.669
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV. 12	735.466.414.358	1.899.203.601.957
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 13	335.842.073.066	233.642.368.646
4.	Phải trả người lao động	314		54.500.000	20.000.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 14	625.188.517.831	539.673.834.231
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		9.510.000	303.200.000
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 15	1.397.121.190.453	1.345.628.782.646
8.	Vay ngắn hạn	320	IV. 16	800.661.877.752	769.264.156.753
9.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	20.000.000.000
II.	Nợ dài hạn	330		1.110.935.173.790	1.132.577.265.221
1.	Phải trả dài hạn khác	337	IV. 15	111.968.053.177	110.362.302.259
2.	Vay dài hạn	338	IV. 16	688.589.000.000	691.055.000.000
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V. 9	239.706.518.089	265.757.731.326
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 17	70.671.602.524	65.402.231.636
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.090.289.419.931	2.876.121.441.641
I.	Vốn chủ sở hữu	410	IV. 18	3.090.289.419.931	2.876.121.441.641
1.	Vốn cổ phần	411		1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.039.188.200	179.039.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.568.654.059.161	1.368.363.028.841
	- LNST chưa phân phối lũy kế năm trước	421a		1.368.363.028.841	1.193.004.923.583
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		200.291.030.320	175.358.105.258
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		91.412.492.570	77.535.544.600
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.481.657.840.128	9.293.398.076.764

Nguyễn Thị Ý Nhi
 Người lập

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

Nguyễn Thành Châu
 Kế toán trưởng

LC.MY



Nguyễn Bá Sáng
 Người đại diện theo pháp luật

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

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lý do từ đầu năm	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 1	1.312.787.417.097	189.452.462.862	1.312.787.417.097	189.452.462.862
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI. 1	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	1.312.787.417.097	189.452.462.862	1.312.787.417.097	189.452.462.862
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(871.805.635.408)	(145.261.113.934)	(871.805.635.408)	(145.261.113.934)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	V. 3	440.981.781.689	44.191.348.928	440.981.781.689	44.191.348.928
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	108.209.829.466	98.138.388.597	108.209.829.466	98.138.388.597
7. Chi phí tài chính	22	V. 4	(76.134.438.894)	(57.800.270.901)	(76.134.438.894)	(57.800.270.901)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(33.615.651.082)	(30.820.806.617)	(33.615.651.082)	(30.820.806.617)
8. Lãi trong công ty liên kết	24		-	(23.176.940.523)	-	(23.176.940.523)
9. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(142.510.243.629)	(21.884.598.126)	(142.510.243.629)	(21.884.598.126)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(26.534.417.894)	(14.639.041.238)	(26.534.417.894)	(14.639.041.238)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		304.012.510.738	24.828.886.737	304.012.510.738	24.828.886.737
12. Thu nhập khác	31	V. 7	8.271.825.483	11.951.007.229	8.271.825.483	11.951.007.229
13. Chi phí khác	32	V. 8	(4.196.510.226)	(1.031.951.908)	(4.196.510.226)	(1.031.951.908)
14. Lợi nhuận khác	40		4.075.315.257	10.919.055.321	4.075.315.257	10.919.055.321
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		308.087.825.995	35.747.942.058	308.087.825.995	35.747.942.058
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	(122.139.065.124)	(20.841.259.308)	(122.139.065.124)	(20.841.259.308)
17. (Chi phí)/Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	52	V. 9	28.219.217.419	(2.568.526.196)	28.219.217.419	(2.568.526.196)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		214.167.978.290	12.338.156.554	214.167.978.290	12.338.156.554
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		200.291.030.320	4.622.970.496	200.291.030.320	4.622.970.496
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		13.876.947.970	7.715.186.058	13.876.947.970	7.715.186.058
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	IV. 19	1.601	1.601	1.601	1.601
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	IV. 19	1.601	1.601	1.601	1.601



Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		308.087.825.995	35.747.942.058
Khấu hao và hao mòn	2		2.535.908.806	1.229.649.537
Các khoản dự phòng	3		5.269.370.888	286.443.099
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		23.381.574.251	(2.459.945.929)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(92.961.645.747)	(53.379.822.430)
Chi phí đi vay	6		35.460.706.564	30.820.806.617
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		281.773.740.757	12.245.072.952
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	9		(25.252.455.743)	73.364.185.371
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10		442.199.618.255	(309.706.422.606)
Giảm các khoản phải trả	11		(826.519.418.691)	(202.792.459.742)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12		125.470.937.115	(16.739.108.449)
Tiền lãi vay đã trả	14		(36.343.397.459)	(16.750.493.838)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.989.528.342)	(72.106.734.114)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	20		(41.660.504.108)	(532.485.960.426)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(194.681.500)	(1.118.185.434)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	5.877.436.091
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(983.787.764.056)	(896.538.444.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		226.342.141.942	1.119.973.020.715
Tiền chi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	470.959.747.914
Tiền thu lãi cho vay	27		120.123.507.618	44.877.357.700
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư	30		(637.516.795.996)	743.030.932.986

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		12.653.410.796	230.458.003.088
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(8.948.545.279)	(543.820.695.361)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	40		3.704.865.517	(313.362.692.273)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(675.472.434.587)	(102.817.719.713)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		772.407.784.627	722.795.598.674
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		225.749.560.106-C	(54.071)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		96.936.575.789	610.977.824.890



[Handwritten signature]

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

[Handwritten signature]

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

[Handwritten signature]
Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

I. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 16 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 là 97 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 99).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có năm (5) công ty con trực tiếp và hai (1) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty	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 TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	50,09	50,09	99,998	99,998
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	99,99	100	99,99	99,99

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3. Kỳ kế toán năm

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

4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cùng kỳ kế

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

5. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

6. Khấu hao vào hao mòn

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

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

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản. Căn hộ cho thuê được khấu hao 40 năm.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 dài hạn để phân bổ dần từ 1 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

11. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào 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 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.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

13. Các khoản dự phòng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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, 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 hạch toán 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 hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

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.

16. Lãi trên cổ phiếu

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

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

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 tư vấn, môi giới bất động sản và dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

18. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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 Tổng Giám đốc của Tập đoàn giả 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.

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 gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	412.602.977	364.466.151
Tiền gửi ngân hàng	96.522.972.812	171.993.318.476
Các khoản tương đương tiền (*)	-	600.050.000.000
TỔNG CỘNG	96.935.575.789	772.407.784.627

2. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	70.350.882.636	54.530.326.729
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	159.775.582.636	143.955.026.729

2.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ năm (5) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

2.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Công ty	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	2.508.432	25.084.320.000
TỔNG CỘNG	8.942.470	89.424.700.000

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

- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các 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 ưu đãi hoàn lại 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 ưu đãi hoàn lại 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

- Đối với bất kỳ thanh toán cổ tức nào khi các công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của các công ty phát hành, các cổ đông ưu đãi hoàn lại cũng sẽ được quyền nhận và các công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể các công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của các công ty phát hành cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của 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 bất kỳ 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 ưu đãi hoàn lại sẽ không được quyền nhận phân chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của các công ty phát hành.

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ khách hàng	502.095.239.529	436.015.687.564
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	<i>493.522.102.098</i>	<i>424.603.886.810</i>
Phải thu bên liên quan	6.913.910.521	10.289.312.027
Khách hàng khác	<u>1.659.226.910</u>	<u>1.122.488.727</u>
TỔNG CỘNG	<u>502.095.239.529</u>	<u>436.015.687.564</u>

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước nhà cung cấp	93.355.000	308.137.800
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	<i>93.355.000</i>	<i>308.137.800</i>
TỔNG CỘNG	<u>93.355.000</u>	<u>308.137.800</u>

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	3.652.234.916.000	2.931.399.916.000
Cho vay bên liên quan	3.650.634.916.000	2.929.799.916.000
Cho vay bên khác	<u>1.600.000.000</u>	<u>1.600.000.000</u>
Dài hạn	138.939.200.000	118.139.200.000
Cho vay bên liên quan	138.939.200.000	118.139.200.000
TỔNG CỘNG	<u>3.791.174.116.000</u>	<u>3.049.539.116.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

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

Đối tượng	Ngày 31 tháng 3 năm 2024 VND	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	3.652.234.916.000	
Cho vay bên liên quan	3.650.634.916.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	2.164.507.916.000	Từ ngày 24/04/2024 đến ngày 04/01/2025
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	1.115.587.000.000	Từ ngày 14/04/2024 đến 23/03/2025
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	120.140.000.000	Từ ngày 17/8/2024 đến ngày 13/9/2024
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyễn ("Vĩnh Nguyễn")	250.400.000.000	Ngày 26/12/2024
Cho vay bên khác	1.600.000.000	
Dài hạn	138.939.200.000	
Gia Linh	63.831.000.000	Ngày 31/12/2025
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	75.108.200.000	Từ ngày 20/12/2025 đến ngày 29/6/2026
TỔNG CỘNG	3.791.174.116.000	

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	1.800.286.055.821	1.854.206.924.740
Đặt cọc, ký quỹ	274.751.531.138	274.736.531.138
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	274.456.379.883	274.456.379.883
Các công ty khác	295.151.255	280.151.255
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	954.729.060.000	954.729.060.000
Phải thu tiền lãi	486.673.783.484	534.282.073.640
Tạm ứng cho nhân viên và ban phát triển dự án	55.469.971.365	60.995.589.572
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Các khoản phải thu khác	1.661.709.834	2.463.670.390
Dài hạn	614.464.217.788	612.481.381.628
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	595.300.000.000	595.300.000.000
Phải thu tiền lãi	19.091.217.788	17.108.381.628
Đặt cọc	73.000.000	73.000.000
TỔNG CỘNG	2.414.750.273.609	2.466.688.306.368
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.387.750.273.609	2.439.688.306.368
Trong đó		
Phải thu khác từ bên thứ ba	308.296.461.856	340.318.656.693
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan	1.492.062.594.010	1.513.961.268.047
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan	614.391.217.743	612.408.381.628

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản dở dang	1.201.518.216.163	1.993.022.207.832
Dự án Westgate	606.393.044.956	1.379.252.338.532
Dự án The Standard	290.839.475.747	304.366.766.167
Dự án Signal	233.644.281.969	233.644.281.969
Dự án The Sóng	56.762.145.770	56.762.145.772
Dự án River Panorama 1	563.817	5.233.996.881
Dự án River Panorama 2	5.140.133.680	5.061.213.999
Dự án Sky 89	8.738.570.224	8.701.464.512
Hàng hóa bất động sản	16.943.500.000	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	4.272.883.696	4.272.883.696
Hàng hóa	5.956.657.707	239.172.500
TỔNG CỘNG	<u>1.228.691.257.566</u>	<u>2.014.477.764.028</u>

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	135.400.468.769	260.358.616.329
Chi phí hoa hồng môi giới	125.122.748.243	246.756.510.348
Chi phí thuê văn phòng	8.995.595.500	12.227.752.344
Chi phí khác	1.282.125.026	1.374.353.637
Dài hạn	5.976.109.618	6.488.899.173
Công cụ dụng cụ	55.003.746	121.073.329
Chi phí cải tạo văn phòng	5.537.927.456	6.181.634.894
Chi phí khác	383.178.416	186.190.950
TỔNG CỘNG	<u>141.376.578.387</u>	<u>266.847.515.502</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng và Tài sản khác	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 31/12/2023	25.793.327.273	2.223.204.500	19.164.948.082	46.604.986.031	93.901.965.886
Tăng trong năm	-	-	-	10.199.670.533	10.199.670.533
Giảm trong năm	-	-	-	(5.874.696.561)	(5.874.696.561)
Tại 31/03/2024	<u>25.793.327.273</u>	<u>2.223.204.500</u>	<u>19.164.948.082</u>	<u>50.929.960.003</u>	<u>98.226.939.858</u>
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2023	(11.594.036.556)	(2.151.308.649)	(3.540.550.366)	(5.957.787.042)	(23.359.182.613)
Trích khấu hao	(792.362.329)	(71.895.851)	(1.422.844.951)	(270.986.230)	(2.558.089.361)
Giảm trong năm	-	-	-	65.547.309	65.547.309
Tại 31/03/2024	<u>(12.386.398.885)</u>	<u>(2.223.204.500)</u>	<u>(4.963.395.317)</u>	<u>(6.163.225.963)</u>	<u>(25.851.724.665)</u>
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2023	<u>14.199.290.717</u>	<u>71.895.851</u>	<u>15.624.397.716</u>	<u>40.647.198.989</u>	<u>70.542.783.273</u>
Tại 31/03/2024	<u>13.406.928.388</u>	<u>-</u>	<u>14.201.552.765</u>	<u>44.766.734.040</u>	<u>72.375.215.193</u>

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.1)	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	<u>89.424.700.000</u>	<u>89.424.700.000</u>

10.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

VND

Giá trị

Giá gốc đầu tư:	
Tại 31/12/2023	72.945.300.000
Tại 31/03/2024	<u>72.945.300.000</u>
Phần (lỗ) lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Tại 31/12/2023	(72.945.300.000)
Phần lỗ từ công ty liên kết	-
Tại 31/03/2024	<u>(72.945.300.000)</u>
Giá trị còn lại	
Tại 31/12/2023	-
Tại 31/03/2024	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả nhà cung cấp	362.503.647.764	439.195.432.309
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	265.359.286.175	320.840.451.047
Công Ty TNHH Quản Lý Và Đầu Tư Hiền Đức	56.337.881.902	53.026.678.807
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	-	14.150.432.204
Công ty CP Gỗ An Cường	23.107.012.766	33.107.012.766
CTY TNHH Koterasu Partners Việt Nam	3.185.000.000	-
Công ty TNHH Cogniplus Interiors	3.635.534.681	4.680.268.814
Công ty TNHH Hải Li	2.099.911.715	2.099.911.715
Nhà cung cấp khác	8.779.020.525	11.290.676.956
Phải trả bên liên quan	3.585.515.183	37.767.993.360
Nhà An Gia	3.585.515.183	37.767.993.360
TỔNG CỘNG	366.089.162.947	476.963.425.669

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bên liên quan	323.863.938.044	367.073.216.441
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	411.003.655.665	1.532.104.089.898
Khách hàng khác	598.820.649	26.295.618
TỔNG CỘNG	735.466.414.358	1.899.203.601.957

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	309.694.032.441	191.046.806.081
Thuế giá trị gia tăng	26.022.228.472	41.075.838.289
Thuế thu nhập cá nhân	125.812.153	653.265.414
Các thuế khác	-	866.458.862
TỔNG CỘNG	335.842.073.066	233.642.368.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí phát triển dự án	522.834.373.123	474.812.456.089
Chi phí lãi vay và lãi HĐHTKD	85.695.912.047	47.226.398.273
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí môi giới và tư vấn	79.692.884	79.692.884
Các khoản phải trả khác	2.351.437.040	3.328.184.248
TỔNG CỘNG	625.188.517.831	539.673.834.231

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	1.397.121.190.453	1.345.628.782.646
Nhận vốn góp HĐHTKD	765.000.000.000	765.000.000.000
Nhận ký quỹ ký cược	225.000.000.000	225.000.000.000
Thu hộ phí bảo trì, phí quản lý các dự án	205.466.850.838	216.061.880.601
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	114.002.162.845	61.156.366.642
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	13.796.818.893	12.480.978.669
Nhận đặt cọc	17.400.000	481.185.000
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	217.158.026	217.158.026
Lãi vay phải trả	64.311.371.184	64.311.371.184
Các khoản phải trả khác	9.309.428.667	919.842.524
Dài hạn	111.968.053.177	110.362.302.259
Thu hộ phí bảo trì các dự án	109.786.523.201	108.581.472.283
Nhận ký quỹ ký cược	2.181.529.976	1.780.829.976
TỔNG CỘNG	1.509.089.243.630	1.455.991.084.905
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	622.016.724.515	626.597.360.719
<i>Phải trả khác bên liên quan</i>	829.311.371.184	829.393.724.186

16. VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	800.661.877.752	769.264.156.753
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số VI)	192.677.100.000	188.072.500.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1)	258.769.929.210	249.781.913.693
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.2)	32.680.000.000	16.719.950.000
Trái phiếu ngắn hạn và trái phiếu phát hành đến hạn trả (TM số 16.4)	316.534.848.542	314.689.793.060
Dài hạn	688.589.000.000	691.055.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.2)	113.060.000.000	129.280.000.000
Vay dài hạn bên khác (TM số 16.3)	575.529.000.000	561.775.000.000
TỔNG CỘNG	1.489.250.877.752	1.460.319.156.753

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

16. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Năm trước
Số đầu năm	1.460.319.156.753	1.534.170.603.202
Vay trong năm	12.653.410.796	993.202.440.788
Trả nợ gốc vay	(8.948.545.279)	(1.103.448.414.427)
Phát sinh chi phí phát hành trái phiếu	1.845.055.482	9.878.027.190
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	23.381.800.000	26.516.500.000
Số cuối năm	<u>1.489.250.877.752</u>	<u>1.460.319.156.753</u>

16.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2024 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd -Chi nhánh Đồng Nai	210.193.200.000	Ngày 2/4/2024
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	48.576.729.210	Từ ngày 29/05/2024 đến ngày 27/09/2024
TỔNG CỘNG	<u>258.769.929.210</u>	

16.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Đối tượng	Ngày 31 tháng 3 năm 2024 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	144.900.000.000	Từ ngày 26/12/2024 đến ngày 11/12/2026
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt	840.000.000	Từ ngày 09/4/2024 đến ngày 30/12/2025
TỔNG CỘNG	<u>145.740.000.000</u>	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	32.680.000.000	
Vay dài hạn	113.060.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

16. VAY (tiếp theo)

16.3 Vay dài hạn bên khác

Khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Đối tượng	Ngày 31 tháng 3 năm 2024 VND	Thời hạn trả gốc
Hatra Pte. Ltd.	<u>575.529.000.000</u>	Ngày 27/06/2025

16.4 Trái phiếu phát hành

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 31 tháng 3 năm 2024 VND	Lãi suất	Kỳ hạn
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TPHCM Ngày phát hành 12 tháng 5 năm 2022	298.834.848.542	Thỏa thuận	24 tháng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset Ngày phát hành 6 tháng 4 năm 2022	<u>17.700.000.000</u>	Thỏa thuận	24 tháng
TỔNG CỘNG	<u>316.534.848.542</u>		
Trong đó			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	316.534.848.542		

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

17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Kỳ trước					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.251.183.680.000	179.039.188.200	925.126.930.749	370.268.908.805	2.725.618.707.754
Thỏa thuận chuyển lợi ích cổ đông thiểu số cho công ty	-	-	46.925.986.424	(46.925.986.424)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	4.622.970.496	7.715.186.058	12.338.156.554
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2023	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>976.675.887.669</u>	<u>331.058.108.439</u>	<u>2.737.956.864.308</u>
Kỳ này					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.251.183.680.000	179.039.188.200	1.368.363.028.841	77.535.544.600	2.876.121.441.641
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	200.291.030.320	13.876.947.970	214.167.978.290
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>1.568.654.059.161</u>	<u>91.412.492.570</u>	<u>3.090.289.419.931</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>1.251.183.680.000</u>

18.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phần được phép phát hành	125.118.368	125.118.368
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	125.118.368	125.118.368
Cổ phần đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	125.118.368	125.118.368

18.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	200.291.030.320	4.622.970.496
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	125.118.368	125.118.368
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	125.118.368	125.118.368
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.601	37
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.601	37

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ dài hạn	1.301.255.959.020	163.064.870.663	1.301.255.959.020	163.064.870.663
Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	3.063.271.358	18.729.360.574	3.063.271.358	18.729.360.574
Doanh thu dịch vụ khác	8.468.186.719	7.658.231.625	8.468.186.719	7.658.231.625
TỔNG CỘNG	1.312.787.417.097	189.452.462.862	1.312.787.417.097	189.452.462.862

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Giá vốn bán và cho thuê	855.401.903.911	112.400.315.052	855.401.903.911	112.400.315.052
Giá vốn dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	9.441.815.690	27.863.383.061	9.441.815.690	27.863.383.061
Giá vốn dịch vụ khác	6.961.915.807	4.997.415.821	6.961.915.807	4.997.415.821
TỔNG CỘNG	871.805.635.408	145.261.113.934	871.805.635.408	145.261.113.934

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Thu nhập phát sinh liên quan hợp đồng BCC	29.145.343.999	29.668.878.994	29.145.343.999	29.668.878.994
Lãi tiền gửi, cho vay	79.064.450.146	66.009.556.128	79.064.450.146	66.009.556.128
Lãi chênh lệch tỷ giá	35.321	2.459.953.475	35.321	2.459.953.475
TỔNG CỘNG	108.209.829.466	98.138.388.597	108.209.829.466	98.138.388.597

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Chi phí lãi vay	33.615.651.082	30.820.806.617	33.615.651.082	30.820.806.617
Chi phí cố định phải trả do thực hiện HĐHTKD	15.258.082.191	18.911.171.929	15.258.082.191	18.911.171.929
Chiết khấu thanh toán	441.370.415	1.650.325.273	441.370.415	1.650.325.273
Lỗ chênh lệch tỷ giá	23.381.574.251	7.546	23.381.574.251	7.546
Chi phí khác	3.437.760.955	6.417.959.536	3.437.760.955	6.417.959.536
TỔNG CỘNG	76.134.438.894	57.800.270.901	76.134.438.894	57.800.270.901

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Chi phí hoa hồng môi giới	133.090.282.013	13.694.438.488	133.090.282.013	13.694.438.488
Chi phí quà tặng, khuyến mãi cho khách hàng	7.984.529.466	7.025.033.629	7.984.529.466	7.025.033.629
Chi phí khác	1.435.432.150	1.165.126.009	1.435.432.150	1.165.126.009
TỔNG CỘNG	142.510.243.629	21.884.598.126	142.510.243.629	21.884.598.126

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Chi phí nhân viên	4.336.254.014	5.722.993.243	4.336.254.014	5.722.993.243
Chi phí đồ dùng văn phòng	114.765.315	366.061.280	114.765.315	366.061.280
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.118.301.085	855.548.469	2.118.301.085	855.548.469
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.312.155.190	6.855.399.339	12.312.155.190	6.855.399.339
Chi phí khác	7.652.942.290	839.038.907	7.652.942.290	839.038.907
TỔNG CỘNG	26.534.417.894	14.639.041.238	26.534.417.894	14.639.041.238

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	6.740.802.065	9.862.576.482	6.740.802.065	9.862.576.482
Thu nhập khác	1.531.023.418	2.088.430.747	1.531.023.418	2.088.430.747
TỔNG CỘNG	8.271.825.483	11.951.007.229	8.271.825.483	11.951.007.229

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Các khoản phạt	1.742.715.233	766.668.501	1.742.715.233	766.668.501
Chi phí thanh lý tài sản	-	213.079.830	-	213.079.830
Chi phí khác	2.453.794.993	52.203.577	2.453.794.993	52.203.577
TỔNG CỘNG	4.196.510.226	1.031.951.908	4.196.510.226	1.031.951.908

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

9.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	133.794.574.042	15.714.616.450
(Hoàn trích)/ Tạm trích 1% thuế TNDN	(11.655.508.918)	5.126.642.858
(Chi Phí)/ Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	<u>(28.219.217.419)</u>	<u>2.568.526.196</u>
TỔNG CỘNG	<u>93.919.847.705</u>	<u>23.409.785.504</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>308.087.825.995</u>	<u>35.747.942.058</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	61.617.565.199	7.149.588.412
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	561.507.922	2.849.321.015
Chi phí trích trước	13.753.784.825	(3.059.054.033)
Lỗ thuế trong năm (hoàn)/chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	(28.219.217.419)	2.568.526.196
Lỗ từ công ty liên kết	-	4.635.388.105
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu/(thừa) các năm trước	(11.655.508.918)	5.126.642.858
Điều chỉnh hợp nhất	57.861.716.095	4.139.372.951
Chi phí thuế TNDN	<u>93.919.847.704</u>	<u>23.409.785.504</u>

9.2 Thuế TNDN hiện hành

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

9.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	87.991.619.119	74.153.220.550	13.838.398.569	84.090.005
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>8.099.519.721</u>	<u>19.769.914.108</u>	<u>(11.670.394.387)</u>	<u>5.072.655.463</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>96.091.138.840</u>	<u>93.923.134.658</u>	<u>2.168.004.182</u>	<u>5.156.745.468</u>
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	(203.224.287.710)	(203.224.287.710)	-	(12.499.750.000)
Vốn hóa chi phí lãi vay	<u>(36.482.230.379)</u>	<u>(62.533.443.616)</u>	<u>26.051.213.237</u>	<u>4.774.478.336</u>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(239.706.518.089)</u>	<u>(265.757.731.326)</u>	<u>26.051.213.237</u>	<u>(7.725.271.664)</u>
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			<u>28.219.217.419</u>	<u>(2.568.526.196)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	795.900.000.000	189.246.000.000
		Thu gốc cho vay	157.305.000.000	-
		Thu lãi cho vay	33.195.681.335	-
		Lãi cho vay	43.368.964.620	16.215.071.883
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió				
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	130.840.000.000	47.761.000.000
		Thu gốc cho vay	27.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	6.756.709.041	-
		Lãi cho vay	3.212.442.211	6.396.077.630
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác				
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Bên liên quan	Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HTKD") Thu hoàn vốn HTKD	15.258.082.191 -	18.911.171.929 500.494.000.000
Nhà An Gia	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	21.200.000.000	200.371.000.000
		Thanh toán phí dịch vụ	43.293.678.223	-
		Lãi cho vay	27.423.348.616	31.733.870.684
		Thu lãi cho vay	23.158.574.025	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.545.309.817	45.181.746.932
		Hoàn trả vay	-	254.700.000.000
		Thu hoàn vốn HTKD	-	166.200.000.000
		Cho vay	-	104.060.000.000
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD Lãi cho vay Nhận tiền lãi cho vay Cho vay Góp vốn HTKD	4.452.331.943 4.605.282.191 20.392.154.324 20.400.000.000 -	4.386.966.863 - - - 1.000.000.000
Hoosiers Vn-1 Ltd., ("Hoosiers")	Cổ đông	Lãi vay	2.879.321.259	3.185.609.686
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	15.522.829.865	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	6.913.910.521	3.544.312.027
Gia Linh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	6.745.000.000
TỔNG CỘNG			6.913.910.521	10.289.312.027
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cho vay	1.115.587.000.000	1.136.787.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	2.164.507.916.000	1.505.912.916.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	120.140.000.000	57.100.000.000
Vĩnh Nguyễn	Bên liên quan	Cho vay	250.400.000.000	230.000.000.000
TỔNG CỘNG			3.650.634.916.000	2.929.799.916.000
Phải thu về cho vay dài hạn				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	63.831.000.000	83.831.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	75.108.200.000	34.308.200.000
TỔNG CỘNG			138.939.200.000	118.139.200.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Vĩnh Nguyễn	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	332.110.060.000	332.110.060.000
		Lãi hợp đồng HTKD	27.537.875.605	38.872.415.795
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	203.812.254.724	199.547.480.133
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	153.582.218.305	144.614.814.047
Lộc phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	18.441.135.615	46.205.852.054
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	622.619.000.000	622.619.000.000
		Lãi hợp đồng HTKD	69.044.811.976	52.705.528.225
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	11.969.306.303	16.290.528.221
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cho mượn	52.945.933.482	60.995.589.572
TỔNG CỘNG			1.492.062.594.010	1.513.961.268.047

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu dài hạn khác				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn HTKD	350.300.000.000	350.300.000.000
Cty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Gia Hưng ("Gia Hưng")	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	120.000.000.000	120.000.000.000
Vĩnh Nguyễn	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	125.000.000.000	125.000.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	7.604.304.867	6.827.349.779
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	11.486.912.876	10.281.031.849
TỔNG CỘNG			614.391.217.743	612.408.381.628
Phải trả người bán ngắn hạn				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	3.585.515.183	37.767.993.360
TỔNG CỘNG			3.585.515.183	37.767.993.360
Chi phí phải trả				
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	38.469.303.891	35.589.982.632
Gia Ân	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	17.714.371.214	2.456.289.023
TỔNG CỘNG			56.183.675.105	38.046.271.655
Người mua trả trước ngắn hạn				
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Trả trước tiền mua căn hộ	323.863.938.044	367.073.216.441
Phải trả khác				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi vay	1.056.500.959	1.056.500.959
Gia Ân	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	765.000.000.000	765.000.000.000
		Lãi hợp đồng HTKD	63.254.870.225	63.254.870.225
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Cổ tức	-	82.353.002
			829.311.371.184	829.393.724.186
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	192.677.100.000	188.072.500.000
TỔNG CỘNG			192.677.100.000	188.072.500.000

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

Đối tượng	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Thời hạn trả gốc	Tài sản thế chấp
Hoosiers	192.677.100.000	Ngày 31/12/2024	22.500 cổ phần của AGI & HSR
TỔNG CỘNG	192.677.100.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

VI. NGHIỆP VỤ VỚI 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 Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	123.300.000	123.300.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	712.984.058	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	199.834.783	301.800.000
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	244.674.000	244.674.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	133.333.332	133.333.332
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	133.333.332	133.333.332
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	133.333.332	133.333.332
TỔNG CỘNG		1.680.792.837	1.069.773.996



VII. CÁC CAM KẾT

Cam kết đi thuê hoạt động

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	13.727.838.551	13.450.527.578
Trên 1 - 5 năm	40.874.321.380	44.514.264.247
TỔNG CỘNG	54.602.159.931	57.964.791.825

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	1.796.985.462	1.785.615.462
Trên 1 - 5 năm	2.219.890.535	2.524.566.885
TỔNG CỘNG	4.016.875.997	4.310.182.347

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

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

(Signature)

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

(Signature)

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật