

Số: 05/2024/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 23 tháng 01 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](mailto:ir@angia.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất tự lập Quý 4 2024;
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh báo cáo tài chính tự lập Quý 4 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 23/01/2025 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**

# ANGIA

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	6 - 29

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.819.046.786.567</b>	<b>8.302.397.978.032</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	167.279.797.712	772.407.784.627
1.	Tiền	111		162.779.797.712	172.357.784.627
2.	Các khoản tương đương tiền	112		4.500.000.000	600.050.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		30.103.957.263	54.530.326.729
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	30.103.957.263	54.530.326.729
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.717.488.994.753	5.194.930.666.104
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	509.574.796.122	436.015.687.564
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	16.399.380.201	308.137.800
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	2.558.058.000.000	2.931.399.916.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.660.456.818.430	1.854.206.924.740
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	10	775.943.980.525	2.014.477.764.028
1.	Hàng tồn kho	141		775.943.980.525	2.014.477.764.028
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		128.230.056.314	266.051.436.544
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	111.949.117.158	260.358.616.329
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.280.939.156	4.110.764.348
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	1.582.055.867
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.216.437.180.660</b>	<b>991.000.098.732</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		1.086.855.587.946	730.620.581.628
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	260.410.000.000	118.139.200.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	826.445.587.946	612.481.381.628
II.	Tài sản cố định	220		20.150.732.378	29.895.584.284
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	10.069.190.374	14.271.186.568
	Nguyên giá	222		24.369.631.773	28.058.531.773
	Giá trị khấu hao lũy kế	223		(14.300.441.399)	(13.787.345.205)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	12	10.081.542.004	15.624.397.716
	Nguyên giá	228		19.238.448.082	19.238.448.082
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.156.906.078)	(3.614.050.366)
III.	Bất động sản đầu tư	230	12	31.815.070.727	40.647.198.989
	Nguyên giá	231		40.356.043.052	46.604.986.031
	Giá trị khấu hao lũy kế	232		(8.540.972.325)	(5.957.787.042)
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13	-	89.424.700.000
1.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(89.424.700.000)	-
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	89.424.700.000	89.424.700.000
V.	Tài sản dài hạn khác	260		77.615.789.609	100.412.033.831
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	4.038.714.419	6.488.899.173
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	30.3	73.577.075.190	93.923.134.658
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.035.483.967.227</b>	<b>9.293.398.076.764</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.898.395.385.751</b>	<b>6.417.276.635.123</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.210.829.019.083</b>	<b>5.284.699.369.902</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	285.989.018.321	476.963.425.669
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	479.847.003.827	1.899.203.601.957
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	197.216.134.730	233.642.368.646
4.	Phải trả người lao động	314		160.000.000	20.000.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	436.493.893.230	539.673.834.231
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		25.910.000	303.200.000
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	18	745.067.978.046	1.345.628.782.646
8.	Vay ngắn hạn	320	19	1.046.029.080.929	769.264.156.753
9.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	20.000.000.000
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>687.566.366.668</b>	<b>1.132.577.265.221</b>
1.	Phải trả dài hạn khác	337	18	114.626.783.880	110.362.302.259
2.	Vay dài hạn	338	19	371.116.500.000	691.055.000.000
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	30.3	129.223.717.807	265.757.731.326
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	72.599.364.981	65.402.231.636
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.137.088.581.476</b>	<b>2.876.121.441.641</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>3.137.088.581.476</b>	<b>2.876.121.441.641</b>
1.	Vốn cổ phần	411		1.625.280.810.000	1.251.183.680.000
	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>1.625.280.810.000</i>	<i>1.251.183.680.000</i>
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.039.188.200	179.039.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.291.766.446.760	1.368.363.028.841
	- LNST chưa phân phối lũy kế năm trước	<i>421a</i>		<i>994.265.898.841</i>	<i>1.193.004.923.583</i>
	- LNST chưa phân phối năm nay	<i>421b</i>		<i>297.500.547.919</i>	<i>175.358.105.258</i>
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		41.002.136.516	77.535.544.600
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.035.483.967.227</b>	<b>9.293.398.076.764</b>

Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 23 tháng 01 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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2024	Quý IV/2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	163.200.171.412	176.566.520.887	1.913.398.478.509	3.891.046.850.177
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	163.200.171.412	176.566.520.887	1.913.398.478.509	3.891.046.850.177
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	(91.015.137.390)	(118.251.216.435)	(1.319.924.910.206)	(2.914.160.760.231)
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		72.185.034.022	58.315.304.452	593.473.568.303	976.886.089.946
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	72.603.840.203	98.548.634.894	381.241.546.277	370.780.013.174
6. Chi phí tài chính	22	25	(158.631.548.306)	(31.053.653.511)	(330.556.810.713)	(203.969.933.320)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(38.425.929.050)	(29.291.338.605)	(128.271.344.441)	(118.811.087.379)
7. Lỗ trong công ty liên kết	24	13.1	-	(6.729.924.551)	-	(71.607.695.982)
8. Chi phí bán hàng	25	26	(29.938.073.005)	(51.165.946.594)	(246.175.817.078)	(509.964.135.698)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	(15.216.697.893)	(19.410.286.713)	(91.153.939.505)	(60.714.514.227)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(58.997.444.979)	48.504.127.977	306.828.547.284	501.409.823.893
11. Thu nhập khác	31	28	3.488.616.137	24.835.532.375	15.802.206.988	97.930.665.965
12. Chi phí khác	32	29	3.906.493.201	(8.470.273.442)	(21.011.224.802)	(17.297.078.535)
13. Lợi nhuận khác	40		7.395.109.338	16.365.258.933	(5.209.017.814)	80.633.587.430
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(51.602.335.641)	64.869.386.910	301.619.529.470	582.043.411.323
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	(2.164.866.644)	103.645.363.033	(156.803.581.857)	(200.312.881.602)
16. Thu nhập/(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại	52	30	74.876.693.068	(59.209.553.193)	116.187.954.051	78.653.526.126
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.109.490.783	109.305.196.750	261.003.901.664	460.384.055.847
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		47.458.153.807	40.650.744.145	297.500.547.919	175.358.105.258
19. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(26.348.663.024)	68.654.452.605	(36.496.646.255)	285.025.950.588
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	21.4	704	493	2.242	1.322
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	21.4	704	493	2.242	1.322

Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập  
Ngày 23 tháng 01 năm 2025

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

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		301.619.529.470	582.043.411.323
Khấu hao và hao mòn	2		9.834.507.910	5.323.462.857
Các khoản dự phòng	3		96.621.833.345	16.868.159.847
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		34.445.196.093	26.516.244.147
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(348.770.478.318)	(275.411.240.032)
Chi phí đi vay	6		131.281.551.381	128.689.114.569
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>225.032.139.881</b>	<b>484.029.152.711</b>
Tăng các khoản phải thu	9		(85.119.270.872)	(393.955.026.941)
Giảm hàng tồn kho	10		1.018.198.575.136	1.400.761.033.182
Giảm các khoản phải trả	11		(1.882.769.252.764)	(1.293.074.203.483)
Giảm chi phí trả trước	12		150.859.683.925	276.190.242.897
Tiền lãi vay đã trả	14		(196.592.940.187)	(79.039.106.091)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(174.249.623.983)	(274.164.596.305)
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(944.640.688.864)</b>	<b>120.747.495.970</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(1.197.274.174)	(2.440.627.927)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		69.510.593.446	1.345.454.545
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.092.995.622.476)	(2.115.753.097.131)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.343.993.107.942	1.919.220.940.537
Tiền chi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(472.000.000.000)	(951.580.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		238.110.060.000	1.206.158.747.914
Tiền thu lãi cho vay	27		559.953.428.471	177.443.851.853
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>645.374.293.209</b>	<b>234.395.269.791</b>

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

VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		745.680.496.555	993.202.440.788
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.051.309.944.600)	(1.103.448.414.427)
Cổ tức đã trả	36		(232.612.403)	(195.284.862.022)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	40		(305.862.060.448)	(305.530.835.661)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(605.128.456.103)	49.611.930.100
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		469.188	255.853
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		167.279.797.712	772.407.784.627



Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Ngày 23 tháng 01 năm 2025



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật



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

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

Hoạt động chính trong kỳ 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, 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).

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có sáu (6) công ty con và hai (2) công ty liên kết 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
<b>Công ty con</b>					
Dự án The Sóng					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Dự án The Standard					
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
Dự án Westgate					
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	99,99	100	99,99	99,99
Dự án Riverside, Skyline					
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
Khu cụm dự án River Panorama 1, River Panorama 2, Sky 89					
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 An Gia Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	50,09	50,09	99,998	99,998
<b>Công ty liên kết</b>					
Dự án The Lá Village					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC") (*)	Kinh doanh bất động sản	21,01	21,01	21,01	21,01
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC") (*)	Kinh doanh bất động sản	-	21,01	-	21,01
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC") (*)	Kinh doanh bất động sản	-	21,01	-	21,01
Dự án The Gió Riverside					
Công ty Cổ phần và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Kinh doanh bất động sản	40	40	40	40

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

(\*) Theo Nghị quyết số 29/2024/NQ-AGI-PL ngày 31 tháng 10 năm 2024, Tập đoàn đã thông qua Chủ trương sáp nhập Công ty mà Tập đoàn có cổ phần là AGI&HVC và AGI&DDC vào Công ty nhận sáp nhập là AGI-GLC. Việc sáp nhập đã được phê duyệt, SKHDT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 7 ngày 02 tháng 12 năm 2024 cho AGI-GLC.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 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.

**2.2 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 bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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



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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (Tiếp theo)**

**2.5 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 toán.

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.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi 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.

**3.3 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        |



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

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

**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 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.

**3.6 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

**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 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



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

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

#### 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.

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.

#### 3.9 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.

#### 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 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.



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

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

**3.11 Các khoản đầu tư (Tiếp theo)**

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.

**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 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 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.

**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, 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.



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

**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.

**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 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.

**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 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.

**3.18 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.



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

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

**3.18 Thuế (Tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

**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 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.

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



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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	924.872.013	364.466.151
Tiền gửi ngân hàng	161.854.925.699	171.993.318.476
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>4.500.000.000</u>	<u>600.050.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>167.279.797.712</u></b>	<b><u>772.407.784.627</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 5.1)	30.103.957.263	54.530.326.729
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	<u>89.424.700.000</u>	<u>89.424.700.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>119.528.657.263</u></b>	<b><u>143.955.026.729</u></b>

**5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

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

**5.2 Đầu tư nắm 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	Số cuối năm	
	Số lượng cổ phần	Giá trị VNĐ
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	<u>8.942.470</u>	<u>89.424.700.000</u>

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 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 sở hữu CPUĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu Các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông sở hữu CPUĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông sở hữu CPUĐHL nắm giữ ít nhất 80% các CPUĐHL đang lưu hành, Các công ty phát hành sẽ (i) không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của Các công ty phát hành, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;
- Đối với bất kỳ 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 phần chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của các công ty phát hành.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	509.574.796.122	436.015.687.564
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	<i>503.490.415.570</i>	<i>424.603.886.810</i>
Phải thu bên liên quan (TM số 31)	1.387.422.035	10.289.312.027
Khách hàng khác	4.696.958.517	1.122.488.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>509.574.796.122</u></b>	<b><u>436.015.687.564</u></b>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước nhà cung cấp	16.399.380.201	308.137.800
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Văn Phòng Địa Chỉ Việt	16.024.826.385	-
Các nhà cung cấp khác	374.553.816	308.137.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.399.380.201</u></b>	<b><u>308.137.800</u></b>

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.558.058.000.000</b>	<b>2.931.399.916.000</b>
Cho vay bên liên quan (TM số 31)	2.558.058.000.000	2.929.799.916.000
Cho vay bên khác	-	1.600.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>260.410.000.000</b>	<b>118.139.200.000</b>
Cho vay bên liên quan (TM số 31)	260.410.000.000	118.139.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.818.468.000.000</u></b>	<b><u>3.049.539.116.000</u></b>

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	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn trả gốc
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.558.058.000.000</b>	
Cho vay bên liên quan	2.558.058.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	2.295.523.000.000	Từ ngày 28/03/2025 đến ngày 31/12/2025
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (i)	6.095.000.000	Ngày 19/04/2025
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") (iii)	256.440.000.000	Ngày 02/01/2025
<b>Dài hạn</b>	<b>260.410.000.000</b>	
Gia Linh (i)	260.410.000.000	Ngày 13/09/2026
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.818.468.000.000</u></b>	



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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.660.456.818.430</b>	<b>1.854.206.924.740</b>
Đặt cọc, ký quỹ	274.489.379.883	274.736.531.138
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	274.456.379.883	274.456.379.883
<i>Các công ty khác</i>	33.000.000	280.151.255
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	961.619.000.000	954.729.060.000
<i>Công ty CP Phát Triển An Gia Hưng Phát ("AG Hưng Phát") (ii)</i>	622.619.000.000	622.619.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Gia Hưng ("Gia Hưng") (iv)</i>	120.000.000.000	-
<i>Vinh Nguyên (iii)</i>	219.000.000.000	332.110.060.000
Phải thu tiền lãi	368.605.927.052	534.282.073.640
Tạm ứng cho Ban phát triển dự án	25.613.346.378	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	3.129.165.117	2.463.670.390
<b>Dài hạn</b>	<b>826.445.587.946</b>	<b>612.481.381.628</b>
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	822.300.000.000	595.300.000.000
<i>Lộc Phát (ii)</i>	350.300.000.000	350.300.000.000
<i>Gia Hưng</i>	-	120.000.000.000
<i>AG Hưng Phát (ii)</i>	200.000.000.000	-
<i>Vinh Nguyên (iii)</i>	272.000.000.000	125.000.000.000
Phải thu tiền lãi	4.072.587.946	17.108.381.628
Đặt cọc	73.000.000	73.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.486.902.406.376</b>	<b>2.466.688.306.368</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>2.459.902.406.376</b>	<b>2.439.688.306.368</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	307.502.632.538	340.318.656.693
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số 31)</i>	1.353.027.185.892	1.513.961.268.047
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (TM số 31)</i>	826.372.587.946	612.408.381.628

Các khoản Cho vay và Đầu tư phát triển dự án (Thuyết minh 8 & 9)

- (i) Tập đoàn cho Công ty Gia Linh và Nhà An Gia vay để phát triển Dự án The Lá Village với số tiền cho vay đến 31 tháng 12 năm 2024 là 2.562.028.000.000 VNĐ
- (ii) Tập đoàn đầu tư vào Lộc Phát và AG Hưng Phát để hợp tác phát triển Dự án The Gió Riverside với số tiền đầu tư đến 31 tháng 12 năm 2024 là 1.172.919.000.000 VNĐ
- (iii) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Vinh Nguyên để hợp tác phát triển Dự án Westgate 2 với số tiền đầu tư đến 31 tháng 12 năm 2024 là 747.440.000.000 VNĐ, trong đó:
  - Tập đoàn đầu tư vào phát triển Dự án với số tiền 491.000.000.000 VNĐ
  - Tập đoàn cho vay để công ty đầu tư phát triển dự án với số tiền 256.440.000.000 VNĐ
- (iv) Tập đoàn đầu tư vốn cho Gia Hưng để công ty đầu tư cải tạo các căn hộ khai thác cho thuê tại dự án The Sóng

10. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Bất động sản dở dang</b>	<b>739.183.031.999</b>	<b>1.993.022.207.832</b>
<i>Dự án Westgate</i>	352.627.378.581	1.379.252.338.532
<i>Dự án The Standard</i>	153.049.553.618	304.366.766.167
<i>Dự án Signal</i>	194.813.717.033	233.644.281.969
<i>Dự án The Sóng</i>	29.922.519.759	56.762.145.772
<i>Dự án River Panorama 1</i>	-	5.233.996.881
<i>Dự án River Panorama 2</i>	-	5.061.213.999
<i>Dự án Sky 89</i>	8.769.863.008	8.701.464.512
Hàng hóa bất động sản	32.312.501.197	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	4.346.723.331	4.272.883.696
Hàng hóa	101.723.998	239.172.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>775.943.980.525</b>	<b>2.014.477.764.028</b>

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>111.949.117.158</b>	<b>260.358.616.329</b>
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 phần mềm và dịch vụ hỗ trợ	2.144.432.474	-
Chi phí khác	34.486.667	1.374.353.637
<b>Dài hạn</b>	<b>4.038.714.419</b>	<b>6.488.899.173</b>
Công cụ dụng cụ	16.893.939	121.073.329
Chi phí cải tạo văn phòng	3.752.816.264	6.181.634.894
Chi phí khác	269.004.216	186.190.950
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>115.987.831.577</b>	<b>266.847.515.502</b>

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ				
	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng và Tài sản khác	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
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	-	-	-	65.730.923.372	65.730.923.372
Giảm trong năm	(3.688.900.000)	-	-	(71.979.866.351)	(75.668.766.351)
Tại 31/12/2024	<u>22.104.427.273</u>	<u>2.223.204.500</u>	<u>19.164.948.082</u>	<u>40.356.043.052</u>	<u>83.964.122.907</u>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
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	(2.900.467.021)	(71.895.851)	(5.542.855.712)	(1.319.289.326)	(9.834.507.910)
Giảm/(Tăng) trong năm	2.459.266.678	-	-	(1.263.895.957)	1.195.370.721
Tại 31/12/2024	<u>(12.035.236.899)</u>	<u>(2.223.204.500)</u>	<u>(9.083.406.078)</u>	<u>(8.540.972.325)</u>	<u>(31.998.319.802)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
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 31/12/2024	<u>10.069.190.374</u>	<u>-</u>	<u>10.081.542.004</u>	<u>31.815.070.727</u>	<u>51.965.803.105</u>

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 13.1)	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 5.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	(89.424.700.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>-</b>	<b>89.424.700.000</b>



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

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

13.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

	VNĐ
	Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Tại 31/12/2023	72.945.300.000
Tại 31/12/2024	<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 31/12/2024	<u>(72.945.300.000)</u>
Giá trị còn lại	
Tại 31/12/2023	-
Tại 31/12/2024	<u>-</u>

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	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 Hiền Đức	37.690.009.611	53.026.678.807
Công ty CP Gỗ An Cường	2.726.709.550	33.107.012.766
Công ty TNHH TK và XD DB Plus	918.737.993	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	-	14.150.432.204
Công ty TNHH Cogniplus Interiors	-	4.680.268.814
Công ty TNHH Hải Li	-	2.099.911.715
Nhà cung cấp khác	<u>8.613.638.243</u>	<u>11.290.676.956</u>
Phải trả bên liên quan	11.500.534.582	37.767.993.360
Nhà An Gia	11.500.534.582	37.767.993.360
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>285.989.018.321</b></u>	<u><b>476.963.425.669</b></u>

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (TM số 31)	90.605.283.872	367.073.216.441
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	389.241.719.955	1.532.104.089.898
Khách hàng khác	-	26.295.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>479.847.003.827</b></u>	<u><b>1.899.203.601.957</b></u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	172.018.708.087	191.046.806.081
Thuế giá trị gia tăng	22.660.253.936	41.075.838.289
Thuế thu nhập cá nhân	1.215.943.457	653.265.414
Các thuế khác	<u>1.321.229.250</u>	<u>866.458.862</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>197.216.134.730</b></u>	<u><b>233.642.368.646</b></u>

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án	393.750.383.669	474.812.456.089
Chi phí lãi vay và lãi HĐHTKD	23.392.399.374	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	5.044.314.566	3.328.184.248
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>436.493.893.230</b>	<b>539.673.834.231</b>

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>745.067.978.046</b>	<b>1.345.628.782.646</b>
Nhận góp vốn đầu tư vào HĐHTKD từ Gia Ân	-	765.000.000.000
Nhận ký quỹ ký cược	-	225.000.000.000
Thu hộ phí bảo trì, phí quản lý các dự án	203.648.610.939	208.382.915.864
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	247.243.020.484	61.156.366.642
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	8.192.746.326	12.480.978.669
Nhận đặt cọc khác	-	481.185.000
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	21.307.452	217.158.026
Lãi vay phải trả	57.744.870.226	64.311.371.184
Tạm ứng tiền khách hàng làm sổ	219.594.701.600	-
Các khoản phải trả khác	8.622.721.019	8.598.807.261
<b>Dài hạn</b>	<b>114.626.783.880</b>	<b>110.362.302.259</b>
Thu hộ phí bảo trì các dự án	112.963.535.630	108.581.472.283
Nhận ký quỹ ký cược	1.663.248.250	1.780.829.976
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>859.694.761.926</b>	<b>1.455.991.084.905</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>603.247.417.688</i>	<i>626.597.360.719</i>
<i>Phải trả khác bên liên quan (TM số 31)</i>	<i>256.447.344.238</i>	<i>829.393.724.186</i>

19. VAY

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.046.029.080.929</b>	<b>769.264.156.753</b>
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số 31)	68.987.700.000	188.072.500.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 19.1)	163.888.380.929	249.781.913.693
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 19.2)	480.000.000	16.719.950.000
Vay dài hạn bên khác đến hạn trả (TM số 19.3)	812.673.000.000	-
Trái phiếu ngắn hạn và trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	314.689.793.060
<b>Dài hạn</b>	<b>371.116.500.000</b>	<b>691.055.000.000</b>
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 19.2)	171.116.500.000	129.280.000.000
Vay dài hạn bên khác (TM số 19.3)	200.000.000.000	561.775.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.417.145.580.929</b>	<b>1.460.319.156.753</b>



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

19. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Số đầu năm	1.460.319.156.753	1.534.170.603.202
Vay trong năm	970.680.496.555	993.202.440.788
Trả nợ gốc vay	(1.051.309.944.600)	(1.103.448.414.427)
Phát sinh chi phí phát hành trái phiếu	3.010.206.940	9.878.027.190
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	34.445.665.281	26.516.500.000
Số cuối năm	<u>1.417.145.580.929</u>	<u>1.460.319.156.753</u>

19.1 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	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd -Chi nhánh Đồng Nai	122.567.750.960	Ngày 25/04/2025	Thư tín dụng dự phòng đảm bảo bằng tài sản của công ty con
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	41.320.629.969	Từ ngày 26/06/2026 đến ngày 11/12/2026	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (TM số 5.1)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>163.888.380.929</b></u>		

19.2 Vay dài hạn ngân hàng

Khoản vay dài hạn ngân hàng của Tập đoàn chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong			
- Khoản vay 1	134.840.500.000	Từ ngày 26/08/2026 đến ngày 21/05/2027	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
- Khoản vay 2	36.276.000.000	Từ ngày 26/12/2026 đến ngày 11/12/2026	Đảm bảo bằng tài sản của công ty con
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt	480.000.000	Từ ngày 10/03/2025 đến ngày 30/12/2025	Đảm bảo bằng phương tiện vận tải
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>171.596.500.000</b></u>		
Trong đó			
Vay dài hạn đến hạn trả	480.000.000		
Vay dài hạn	171.116.500.000		

19.3 Vay dài hạn khác

Khoản vay dài hạn khác của Tập đoàn chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn trả gốc
Hatra Pte. Ltd.	587.673.000.000	Ngày 27/06/2025
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức	225.000.000.000	Ngày 30/11/2025
Công ty CP T&N Financial Group	200.000.000.000	Ngày 06/05/2026
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.012.673.000.000</b></u>	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	812.673.000.000	
Vay dài hạn	200.000.000.000	

20. 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.

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

B09-DN/HN

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

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 21.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Năm trước	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
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
Thỏa thuận chuyển lợi ích cổ đông thiểu số cho công ty	-	-	46.299.829.068	(46.299.829.068)	-
Lợi thế phát sinh khi thoái vốn công ty con	-	-	8.049.161.831	(6.680.821.769)	1.368.340.062
Thay đổi do sáp nhập	-	-	213.529.001.935	(199.436.862.934)	14.092.139.001
Cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(325.341.801.022)	(325.341.801.022)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	175.358.105.258	285.025.950.588	460.384.055.847
Số cuối năm	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>1.368.363.028.841</u>	<u>77.535.544.600</u>	<u>2.876.121.441.641</u>
<b>Năm nay</b>					
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
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP") (ii)	61.308.000.000	-	(61.308.000.000)	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	312.789.130.000	-	(312.789.130.000)	-	-
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(36.761.829)	(36.761.829)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	297.500.547.919	(36.496.646.255)	261.003.901.664
Số cuối năm	<u>1.625.280.810.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>1.291.766.446.760</u>	<u>41.002.136.516</u>	<u>3.137.088.581.476</u>

(i) Vào ngày 26 tháng 8 năm 2024, Công ty đã phát hành 31.278.913 cổ phần thường 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-AGI 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 thành 1.563.972.810.000 VNĐ vào ngày này.

(ii) 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 thành 1.625.280.810.000 VNĐ vào ngày này.



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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

VND

Năm nay

Năm trước

**Vốn cổ phần đã góp**

Vốn góp	<u>1.625.280.810.000</u>	<u>1.251.183.680.000</u>
---------	--------------------------	--------------------------

**21.3 Cổ phiếu phổ thông**

**Số lượng cổ phần**

Số cuối năm

Số đầu năm

Cổ phần được phép phát hành	162.528.081	125.118.368
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phần phổ thông	162.528.081	125.118.368
Cổ phần đang lưu hành Cổ phần phổ thông	162.528.081	125.118.368

**21.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

Năm nay

Năm trước

<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>297.500.547.919</b>	<b>175.358.105.258</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	132.694.567	132.694.567
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm</b>	<b>132.694.567</b>	<b>132.694.567</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.242	1.322
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.242	1.322

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 này.

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

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

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ dài hạn	139.215.966.578	161.252.360.380	1.860.441.053.547	3.819.244.585.930
Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	18.015.761.866	7.067.599.418	30.687.313.863	38.433.816.805
Doanh thu dịch vụ khác	5.968.442.968	8.246.561.089	22.270.111.099	33.368.447.442
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>163.200.171.412</b>	<b>176.566.520.887</b>	<b>1.913.398.478.509</b>	<b>3.891.046.850.177</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Giá vốn bán và cho thuê căn hộ	76.350.683.405	102.734.627.252	1.262.544.141.947	2.829.825.828.114
Giá vốn dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	14.399.272.099	8.473.711.961	48.109.349.884	59.310.904.783
Giá vốn dịch vụ khác	265.181.887	7.042.877.222	9.271.418.375	25.024.027.334
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>91.015.137.391</b>	<b>118.251.216.435</b>	<b>1.319.924.910.206</b>	<b>2.914.160.760.231</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Thu nhập phát sinh liên quan hợp đồng BCC	31.309.048.458	29.465.622.505	119.065.358.962	115.882.014.031
Lãi tiền gửi, cho vay	41.294.755.268	68.315.017.941	262.176.129.240	254.129.955.022
Lãi chênh lệch tỷ giá	36.477	767.994.448	58.075	768.044.121
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.603.840.203</b>	<b>98.548.634.894</b>	<b>381.241.546.277</b>	<b>370.780.013.174</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Chi phí lãi vay	38.425.929.050	29.291.338.605	128.271.344.441	118.811.087.379
Chi phí cố định phải trả do	1.225.205.480	2.456.289.023	37.921.095.889	22.811.606.738
Chi phí dự phòng đầu tư	89.416.562.885	-	89.416.562.885	-
Chiết khấu thanh toán	828.563.159	1.366.848.194	13.228.170.233	4.364.509.564
Lỗ từ thoái vốn đầu tư	-	-	-	1.199.330.489
Lỗ chênh lệch tỷ giá	26.204.746.931	(8.837.972.937)	43.102.488.234	26.516.244.147
Chi phí khác	2.530.540.801	6.777.150.626	18.617.149.031	30.267.155.003
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>158.631.548.306</b>	<b>31.053.653.511</b>	<b>330.556.810.713</b>	<b>203.969.933.320</b>



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

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Chi phí hoa hồng môi giới	21.736.741.212	39.437.440.822	207.418.691.021	354.768.468.189
Chi phí quà tặng, khuyến mãi cho khách hàng	6.578.019.119	8.859.343.419	32.358.633.673	144.141.377.343
Chi phí khác	1.623.312.674	2.869.162.353	6.398.492.384	11.054.290.166
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.938.073.005</b>	<b>51.165.946.594</b>	<b>246.175.817.078</b>	<b>509.964.135.698</b>

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Chi phí nhân viên	5.555.158.202	5.812.733.234	19.693.841.596	22.056.925.507
Chi phí đồ dùng văn phòng	12.656.818	135.674.757	237.416.987	824.613.502
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.906.732.053	1.355.431.278	7.915.349.326	4.185.359.588
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.742.150.820	9.202.394.567	41.356.470.593	27.006.572.563
Chi phí khác	-	2.904.052.877	21.950.861.003	6.641.043.067
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.216.697.893</b>	<b>19.410.286.713</b>	<b>91.153.939.505</b>	<b>60.714.514.227</b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	2.116.498.325	21.294.740.077	10.979.484.232	86.845.855.444
Thu nhập khác	1.372.117.812	3.540.792.298	4.822.722.756	11.084.810.521
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.488.616.137</b>	<b>24.835.532.375</b>	<b>15.802.206.988</b>	<b>97.930.665.965</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Chi phí/(hoàn) khoản phạt	(4.385.433.507)	8.092.264.477	18.218.827.164	15.549.173.973
Chi phí thanh lý tài sản	-	-	593.269.686	213.079.830
Chi phí khác	478.940.306	378.008.965	2.199.127.952	1.534.824.732
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(3.906.493.201)</b>	<b>8.470.273.442</b>	<b>21.011.224.802</b>	<b>17.297.078.535</b>

**30. 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 (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	171.885.086.589	210.725.741.772
Hoàn trích 1% thuế TNDN	(15.381.504.732)	(12.147.060.949)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN theo Quyết toán thuế	300.000.000	1.734.200.779
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	<u>(116.187.954.051)</u>	<u>(78.653.526.126)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.615.627.806</u></b>	<b><u>121.659.355.476</u></b>

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:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>301.619.529.470</u></b>	<b><u>582.043.411.323</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	60.323.905.894	116.408.682.265
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	32.529.170.334	18.420.204.544
Chuyển lỗ và chi phí lãi vay vượt ngưỡng	-	(30.719.313.599)
Lỗ từ công ty liên kết	-	14.321.539.196
Lỗ thuế trong năm (hoàn)/chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	(52.537.448.422)	1.494.042.291
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa các năm trước	<u>300.000.000</u>	<u>1.734.200.779</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>40.615.627.806</u></b>	<b><u>121.659.355.476</u></b>

**30.2 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.

**30.3 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	69.604.602.521	74.153.220.550	(4.548.618.029)	13.953.198.790
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>3.972.472.669</u>	<u>19.769.914.108</u>	<u>(15.797.441.439)</u>	<u>(12.331.343.576)</u>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b><u>73.577.075.190</u></b>	<b><u>93.923.134.658</u></b>	<b><u>(20.346.059.468)</u></b>	<b><u>1.621.855.214</u></b>
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	(106.866.412.300)	(203.224.287.710)	96.357.875.410	(16.378.062.300)
Vốn hóa chi phí lãi vay	<u>(22.357.305.507)</u>	<u>(62.533.443.616)</u>	<u>40.176.138.109</u>	<u>93.409.733.212</u>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b><u>(129.223.717.807)</u></b>	<b><u>(265.757.731.326)</u></b>	<b><u>136.534.013.519</u></b>	<b><u>77.031.670.912</u></b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b><u>116.187.954.051</u></b>	<b><u>78.653.526.126</u></b>



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

**31. 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:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Lá Village</b>				
Gia Linh	Bên liên quan	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
		Thu tiền phí dịch vụ	6.745.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	37.921.095.889	20.355.317.715
		Góp vốn HTKD	-	765.000.000.000
		Thu hoàn vốn HTKD	765.000.000.000	765.000.000.000
		Chi trả lãi hợp đồng BCC	58.931.220.528	20.151.780.822
Nhà An Gia	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	1.136.292.000.000	956.682.000.000
		Lãi cho vay	63.183.919.463	133.883.613.283
		Trả lãi vay	-	20.151.780.822
		Lãi vay	-	2.191.664.795
		Hoàn trả vay	-	254.700.000.000
		Thu hoàn vốn HTKD	-	300.000.000.000
		Cho vay	5.600.000.000	591.789.000.000
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside</b>				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	36.882.271.230	36.781.499.998
		Thu gốc cho vay	-	560.000.000
		Lãi cho vay	-	23.934.246
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	205.500.000.000	47.961.000.000
		Thu gốc cho vay	296.908.200.000	197.500.000.000
		Lãi cho vay	10.227.906.432	16.158.760.853
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	200.000.000.000	622.619.000.000
		Lãi hợp đồng HTKD	64.569.466.857	52.705.528.225
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate 2</b>				
Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	17.613.620.875	17.841.816.143
		Lãi cho vay	17.641.365.750	151.232.877
		Cho vay	348.110.000.000	230.000.000.000
		Thu hồi cho vay	287.780.060.000	-
		Góp vốn HTKD	-	1.000.000.000
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky89</b>				
Hoosiers Vn-1 Ltd., ("Hoosiers")	Cổ đông	Lãi vay	9.157.811.140	9.388.067.667
		Trả lãi vay	24.149.000.000	34.031.850.000
		Hoàn trả vay	127.100.000.000	-
<b>Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác</b>				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Thanh toán phí dịch vụ	141.830.551.092	83.497.046.668
		Mua dịch vụ	-	58.191.721.850
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	75.433.900.926	38.433.816.805
Gia Hưng	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	-	120.000.000.000
		Hoàn tiền nộp thừa	2.531.682.116	-

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

31. 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:

			VNĐ	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	843.310.735	3.544.312.027
Gia Linh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	6.745.000.000
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cung cấp hàng hóa Bất động sản	544.111.300	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>1.387.422.035</u></b>	<b><u>10.289.312.027</u></b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cho vay	6.095.000.000	1.136.787.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	2.295.523.000.000	1.505.912.916.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	-	57.100.000.000
Vĩnh Nguyễn	Bên liên quan	Cho vay	256.440.000.000	230.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>2.558.058.000.000</u></b>	<b><u>2.929.799.916.000</u></b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	260.410.000.000	83.831.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	-	34.308.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>260.410.000.000</u></b>	<b><u>118.139.200.000</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Vĩnh Nguyễn (ii)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	219.000.000.000	332.110.060.000
		Lãi hợp đồng HTKD	19.015.766.743	38.872.415.795
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	262.820.136	199.547.480.133
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	231.185.656.818	144.614.814.047
Lộc phát (iii)	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	9.270.953.424	46.205.852.054
Gia Hưng	Bên liên quan	Lãi cho vay	816.453.886	-
		Góp vốn HTKD	120.000.000.000	-
An Gia Hưng Phát (i)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	622.619.000.000	622.619.000.000
		Lãi hợp đồng HTKD	106.974.995.082	52.705.528.225
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	863.193.425	16.290.528.221
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải thu khác	23.018.346.378	60.995.589.572
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>1.353.027.185.892</u></b>	<b><u>1.513.961.268.047</u></b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn HTKD	350.300.000.000	350.300.000.000
Gia Hưng (iv)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	-	120.000.000.000
An Gia Hưng Phát (i)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	200.000.000.000	-
Vĩnh Nguyễn	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	272.000.000.000	125.000.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	6.827.349.779
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	4.072.587.946	10.281.031.849
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>826.372.587.946</u></b>	<b><u>612.408.381.628</u></b>

- (i) Tập đoàn và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới và marketing cho dự án The Gió Riverside
- (ii) Tập đoàn và Vĩnh Nguyễn đồng ý hợp tác để phát triển dự án The Westgate 2.
- (iii) Tập đoàn và Lộc Phát đồng ý hợp tác cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió Riverside
- (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.



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

31. 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:

				VNĐ	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Nhà An Gia	Bên liên quan	Dịch vụ môi	11.500.534.582	37.767.993.360	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>11.500.534.582</b>	<b>37.767.993.360</b>	
<b>Chi phí phải trả</b>					
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	19.327.793.772	35.589.982.632	
Gia Ân	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	-	2.456.289.023	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>19.327.793.772</b>	<b>38.046.271.655</b>	
<b>Người mua trả trước ngắn hạn</b>					
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Trả trước tiền mua căn hộ	90.605.283.872	367.073.216.441	
<b>Phải trả khác</b>					
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi vay	-	1.056.500.959	
Gia Ân	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	-	765.000.000.000	
		Lãi hợp đồng HTKD	44.701.034.609	63.254.870.225	
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Cổ tức	-	82.353.002	
		Phải trả khác	211.746.309.629	-	
			<b>256.447.344.238</b>	<b>829.393.724.186</b>	
<b>Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả</b>					
Hoosiers	Cổ đông	Vay	68.987.700.000	188.072.500.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>68.987.700.000</b>	<b>188.072.500.000</b>	

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	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc	Tài sản thế chấp
Hoosiers	68.987.700.000	Ngày 31/12/2025	22.500 cổ phần của AGI & HSR
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.987.700.000</b>		

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:

		VNĐ	
Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	2.263.961.000	533.200.000
Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	Tổng Giám đốc	-	1.222.700.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	1.268.665.631	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	1.239.734.783	954.033.333
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	1.253.674.000	1.059.154.000
Ông Louis T Nguyen	Thành viên	187.500.000	-
Ông Lê Duy Bình	Thành viên	166.666.665	-
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	388.888.888	533.333.328
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	249.999.998	533.333.328
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	249.999.998	533.333.328
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.269.090.963</b>	<b>5.369.087.317</b>

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

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

Cổ tức của Cổ đông trong Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Cổ tức	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	21.587.960.000	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	1.265.130.000	-
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	550.590.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>23.403.680.000</b>	<b>-</b>

Cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (TM 21)

Tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần		Giá trị VND	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	882.280	-	8.822.800.000	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	1.810.760	-	18.107.600.000	-
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	200.000	-	2.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.893.040</b>	<b>-</b>	<b>28.930.400.000</b>	<b>-</b>

32. 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 năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	16.024.826.386	13.450.527.578
Trên 1 - 5 năm	35.295.798.331	44.514.264.247
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.320.624.717</b>	<b>57.964.791.825</b>

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 năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	772.773.932	1.785.615.462
Trên 1 - 5 năm	1.246.844.513	2.524.566.885
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.019.618.445</b>	<b>4.310.182.347</b>

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật