CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 81/2024/CV-AGI-IR	*Tp.HCM, ngày 29 tháng 08 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 soát xét bán niên 2024;
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh báo cáo tài chính soát xét bán niên 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2024 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)

M.S.D.N: 0311505190 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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**
Số: 80/2024/CV-AGI-IR	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 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 báo cáo soát xét bán niên năm 2024 kết thúc ngày 30/06/2024, cụ thể như sau:

Lợi nhuận sau thuế	6 tháng đầu năm 2023 (VND)	6 tháng đầu năm 2024 (VND)	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
Công ty mẹ (BCTC riêng)	50,067,309,800	173,089,233,417	123,021,923,617	246%
Công ty (BCTC Hợp nhất)	145,276,975,132	215,730,105,263	70,453,130,131	48%

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 kết thúc ngày 30/06/2024 tăng 123,021,923,617 VND tương đương mức tăng 246% so với cùng kỳ năm trước do doanh thu tài chính tăng 41% so với cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 kết thúc ngày 30/06/2024 ghi nhận lợi nhuận 215,730,105,263 VND tăng 70,453,130,131 VND tương đương mức tăng 48% so với cùng kỳ năm trước do lợi nhuận gộp giảm 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

M.S.D.N: 0311500196 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN BÁ SÁNG



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Building a better working world

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 49

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ 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 Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Duy Bình	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Louis T Nguyen	Thành viên	bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Đỗ Lê Hùng	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024

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	bổ nhiệm ngày 15 tháng 1 năm 2024 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Bá Sáng.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Ban Điều hành của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 30 tháng 6 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 sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

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

Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 11798401/67713417/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 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 của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**7.145.891.700.331**	**8.302.397.978.032**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***212.303.797.778***	***772.407.784.627***
111	1. Tiền		212.303.797.778	172.357.784.627
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	600.050.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***36.813.032.636***	***54.530.326.729***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	36.813.032.636	54.530.326.729
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***5.670.488.860.755***	***5.194.930.666.104***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	511.610.114.880	436.015.687.564
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		475.986.852	308.137.800
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	3.296.334.916.000	2.931.399.916.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.889.067.843.023	1.854.206.924.740
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
140	***IV. Hàng tồn kho***		***1.084.267.363.027***	***2.014.477.764.028***
141	1. Hàng tồn kho	9	1.084.267.363.027	2.014.477.764.028
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***142.018.646.135***	***266.051.436.544***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	137.582.587.166	260.358.616.329
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.884.521.726	4.110.764.348
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		551.537.243	1.582.055.867

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.051.278.342.155**	**991.000.098.732**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***772.777.019.940***	***730.620.581.628***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	155.389.200.000	118.139.200.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	617.387.819.940	612.481.381.628
220	***II. Tài sản cố định***		***24.226.461.647***	***29.895.584.284***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	11.423.358.780	14.271.186.568
222	Nguyên giá		24.369.631.773	28.058.531.773
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.946.272.993)	(13.787.345.205)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	12.803.102.867	15.624.397.716
228	Nguyên giá		19.164.948.082	19.164.948.082
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.361.845.215)	(3.540.550.366)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***62.460.830.310***	***40.647.198.989***
231	1. Nguyên giá		68.931.217.248	46.604.986.031
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(6.470.386.938)	(5.957.787.042)
250	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***	***14***	***89.424.700.000***	***89.424.700.000***
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	89.424.700.000	89.424.700.000
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***102.389.330.258***	***100.412.033.831***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.394.388.532	6.488.899.173
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	96.994.941.726	93.923.134.658
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8.197.170.042.486**	**9.293.398.076.764**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**5.105.318.495.582**	**6.417.276.635.123**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***4.432.107.105.342***	***5.284.699.369.902***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	328.831.433.295	476.963.425.669
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	766.646.160.846	1.899.203.601.957
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	308.367.071.507	233.642.368.646
314	4. Phải trả nhân viên		60.000.000	20.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	642.199.168.767	539.673.834.231
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		27.110.000	303.200.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.386.805.748.037	1.345.628.782.646
320	8. Vay ngắn hạn	20	979.170.412.890	769.264.156.753
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.15	20.000.000.000	20.000.000.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***673.211.390.240***	***1.132.577.265.221***
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	113.587.640.343	110.362.302.259
338	2. Vay dài hạn	20	251.840.000.000	691.055.000.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	236.256.836.837	265.757.731.326
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	21	71.526.913.060	65.402.231.636
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.091.851.546.904**	**2.876.121.441.641**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***22.1***	***3.091.851.546.904***	***2.876.121.441.641***
411	1. Vốn cổ phần		1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.251.183.680.000*	*1.251.183.680.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.039.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.594.112.190.129	1.368.363.028.841
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước*		*1.368.363.028.841*	*1.193.004.923.583*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*225.749.161.288*	*175.358.105.258*
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		67.516.488.575	77.535.544.600
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8.197.170.042.486**	**9.293.398.076.764**

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

Nguyễn Thị Ý Nhi	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.481.830.733.338	1.865.856.850.849
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.481.830.733.338	1.865.856.850.849
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.013.036.654.193)	(1.432.421.913.785)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		468.794.079.145	433.434.937.064
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	216.915.282.816	179.502.037.302
22	6. Chi phí tài chính	25	(155.747.635.512)	(98.725.440.096)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(64.323.508.057)*	*(59.329.500.751)*
24	7. Phần lỗ trong công ty liên kết	14.1	-	(45.169.216.794)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(168.677.638.025)	(277.100.120.572)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(49.701.047.673)	(26.293.286.376)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		311.583.040.751	165.648.910.528
31	11. Thu nhập khác	27	9.186.365.279	35.744.055.155
32	12. Chi phí khác	27	(10.121.927.628)	(4.541.367.786)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	27	(935.562.349)	31.202.687.369
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		310.647.478.402	196.851.597.897
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(127.490.074.696)	(139.366.022.029)
52	16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	29.1	32.572.701.557	87.791.399.264
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		215.730.105.263	145.276.975.132
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		225.749.161.288	81.009.467.054
62	19. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(10.019.056.025)	64.267.508.078
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.5	1.443	518
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.5	1.443	518

Nguyễn Thị Ý Nhi	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**310.647.478.402**	**196.851.597.897**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	28	5.064.608.858	2.416.915.222
03	Dự phòng		6.124.681.424	7.865.654.200
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		32.274.617.097	4.680.996.336
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(185.815.715.727)	(113.764.421.992)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	25	67.333.714.997	65.515.301.377
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**235.629.385.051**	**163.566.043.040**
09	Tăng các khoản phải thu		(78.539.487.977)	(81.006.999.267)
10	Giảm hàng tồn kho		791.028.012.992	518.936.793.584
11	Giảm các khoản phải trả		(1.080.157.998.539)	(1.414.284.753.333)
12	Giảm chi phí trả trước		123.870.539.804	180.213.192.299
14	Tiền lãi vay đã trả		(57.548.856.156)	(76.534.716.639)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(25.318.800.098)	(268.297.732.240)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(91.037.204.924)**	**(977.408.172.556)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.197.274.174)	(1.908.994.525)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		636.363.636	1.345.454.545
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(1.125.557.764.056)	(1.836.016.153.102)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		741.099.991.942	1.968.340.377.642
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(623.619.000.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	998.558.747.914
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh		180.545.468.627	85.897.744.453
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(204.473.214.025)**	**592.598.176.927**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20	378.777.276.656	431.662.781.166
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(643.371.286.995)	(594.977.081.314)
36	Cổ tức đã trả	22.1	-	(38.600.001)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(264.594.010.339)**	**(163.352.900.149)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(560.104.429.288)**	**(548.162.895.778)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**772.407.784.627**	**722.795.598.674**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		442.439	3.664
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**212.303.797.778**	**174.632.706.560**

M.S.D.N: 0311500196 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Ý Nhi	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 8 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 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-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.

Công ty có trụ sở chính đăng ký 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 30 tháng 6 năm 2024 là 93 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 99 người).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có năm (5) công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5) như sau:

		Tỷ lệ sở hữu (%)		*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	
Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Công ty TNHH Western City ("Western City")		99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")		99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")		99,99	99,99	99,99	99,99

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có một (1) công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1) như sau:

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*		*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty con gián tiếp						
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	50,09	50,09	99,998	99,998

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có bốn (4) công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số 14.1 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4)

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất 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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 nguyên tắc, thủ tục và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất 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 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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 giữa niên độ của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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 của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- 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.

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn và được hạch toán như chi phí trong 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí trả trước

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

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

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Thuê văn phòng;
- Nhà mẫu; và
- Hỗ trợ lãi suất.

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 giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong mười (10) năm, là thời gian thu hồi lợi ích kinh tế có thể mang lại cho Tập đoàn. Định kỳ, Tập đoàn phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 cấn trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

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

3.11 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 *Các khoản dự phòng*

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

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

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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

3.18 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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 niên độ 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, ngoại trừ:

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 *Thông tin bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Điều hành nhận định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

3.20 *Các bên liên quan*

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tiền mặt	417.358.129	364.466.151
Tiền gửi ngân hàng *(*)*	211.886.439.649	171.993.318.476
Các khoản tương đương tiền	-	600.050.000.000
TỔNG CỘNG	**212.303.797.778**	**772.407.784.627**

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

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**36.813.032.636**	**54.530.326.729**
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng *(TM số 5.1)*	36.813.032.636	54.530.326.729
Dài hạn	**89.424.700.000**	**89.424.700.000**
Cổ phần ưu đãi hoàn lại *(TM số 5.2)*	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	**126.237.732.636**	**143.955.026.729**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

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

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

VND

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Mục đích*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	16.617.864.056	Phong tỏa cho dự án The Star
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	15.000.000.000	Phong tỏa cho dự án The Star
	5.132.170.276	Đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn *(TM số 20.1)*
Ngân hàng TMCP Á Châu	62.998.304	Phong tỏa cho thẻ tín dụng
TỔNG CỘNG	**36.813.032.636**	

5.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn*

Khoản này thể hiện các khoản đầu tư vào các Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPƯĐHL") do các công ty liên kết phát hành ("Các công ty phát hành"). Chi tiết như sau:

Bên phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*		*Thời gian mua lại CPƯĐHL*
	Số lượng cổ phần	*Giá trị VND*	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000	Không trễ hơn tháng 4 năm 2026
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	2.508.432	25.084.320.000	
TỔNG CỘNG		**89.424.700.000**	

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

- Các cổ đông sở hữu CPƯĐHL 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 CPƯĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu Các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPƯĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPƯĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông sở hữu CPƯĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPƯĐHL đã phát hành;

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

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

- Cho đến khi bất kỳ CPƯĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông sở hữu CPƯĐHL nắm giữ ít nhất 80% các CPƯĐHL đang lưu hành, Các công ty phát hành sẽ *(i)* không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của Các công ty phát hành, *(ii)* không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và *(iii)* không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;
- Đối với bất kỳ khoản thanh toán cổ tức nào khi Các công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của Các công ty phát hành, các cổ đông sở hữu CPƯĐHL cũng sẽ được quyền nhận và Các công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể Các công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của Các công ty phát hành cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông sở hữu CPƯĐHL sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPƯĐHL đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán hoặc bất kỳ tài sản nào của Các công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ thứ tự cổ phần đang lưu hành của Các công ty phát hành ngoài các CPƯĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông sở hữu CPƯĐHL 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải thu các bên khác	502.144.220.114	425.726.375.537
Trong đó:		
- *Khách hàng mua căn hộ*	*499.850.568.977*	*424.603.886.810*
- *Khác*	*2.293.651.137*	*1.122.488.727*
Phải thu bên liên quan (*TM số 30)*	9.465.894.766	10.289.312.027
TỔNG CỘNG	**511.610.114.880**	**436.015.687.564**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**3.296.334.916.000**	**2.931.399.916.000**
Cho vay bên liên quan *(TM số 30)*	3.294.734.916.000	2.929.799.916.000
Cho vay bên khác	1.600.000.000	1.600.000.000
Dài hạn	**155.389.200.000**	**118.139.200.000**
Cho vay bên liên quan *(TM số 30)*	155.389.200.000	118.139.200.000
TỔNG CỘNG	**3.451.724.116.000**	**3.049.539.116.000**

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

Bên vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Thời hạn trả gốc*
	VND	
Ngắn hạn	**3.296.334.916.000**	
Cho bên liên quan vay	3.294.734.916.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	*1.858.347.916.000*	*Từ ngày 19 tháng 11 năm 2024 đến ngày 28 tháng 6 năm 2025*
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (ii)	*1.065.847.000.000*	*Từ ngày 31 tháng 7 năm 2024 đến ngày 23 tháng 3 năm 2025*
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") (iii)	*250.400.000.000*	*Ngày 2 tháng 1 năm 2025*
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam") (iv)	*120.140.000.000*	*Từ ngày 17 tháng 8 năm 2024 đến ngày 27 tháng 3 năm 2025*
Cho bên khác vay	1.600.000.000	
Công ty TNHH Kinh doanh An Gia Homes	*1.600.000.000*	*Ngày 3 tháng 7 năm 2024*
Dài hạn	**155.389.200.000**	
Cho bên liên quan vay	155.389.200.000	
Gia Linh (i)	*116.588.200.000*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Đông Nam (iv)	*38.801.000.000*	*Từ ngày 20 tháng 12 năm 2025 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026*
TỔNG CỘNG	**3.451.724.116.000**	

(i) Tập đoàn cho Gia Linh vay để công ty này đầu tư vào dự án The Lá Village.

(ii) Tập đoàn cho Nhà An Gia vay để công ty này bổ sung vốn lưu động với các hợp đồng thế chấp trị giá 2.109.247.720.000 VND.

(iii) Tập đoàn cho Vĩnh Nguyên vay để công ty này đầu tư vào dự án Westgate 2.

(iv) Tập đoàn cho Đông Nam vay để các công ty này đầu tư vào dự án The Gió Riverside.

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**1.889.067.843.023**	**1.854.206.924.740**
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với bên liên quan *(TM số 30)*	954.729.060.000	954.729.060.000
Phải thu tiền lãi với bên liên quan *(TM số 30)*	563.745.496.805	498.236.618.475
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	274.456.379.883	274.736.531.138
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	*274.456.379.883*	*274.456.379.883*
Khác	-	*280.151.255*
Tạm ứng cho Ban Quản lý dự án *(TM số 30)*	57.811.517.750	60.995.589.572
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	5.776.251.606	-
Phải thu tiền lãi với bên khác	1.999.885.898	36.045.455.165
Khác	3.549.251.081	2.463.670.390
Dài hạn	**617.387.819.940**	**612.481.381.628**
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan *(TM số 30)*	595.300.000.000	595.300.000.000
Phải thu tiền lãi với bên liên quan *(TM số 30)*	22.014.819.940	17.108.381.628
Khác	73.000.000	73.000.000
TỔNG CỘNG	**2.506.455.662.963**	**2.466.688.306.368**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.479.455.662.963**	**2.439.688.306.368**
Trong đó:		
Phải thu khác từ bên liên quan (TM số 30)	*2.193.600.894.495*	*2.126.369.649.675*
- Ngắn hạn	*1.576.286.074.555*	*1.513.961.268.047*
- Dài hạn	*617.314.819.940*	*612.408.381.628*
Phải thu khác từ bên khác	*312.854.768.468*	*340.318.656.693*

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Bất động sản dở dang	1.062.949.577.150	1.993.022.207.833
Dự án West Gate	*530.134.445.643*	*1.379.252.338.532*
Dự án The Standard	*246.215.420.222*	*304.366.766.168*
Dự án Signial	*233.644.281.968*	*233.644.281.969*
Dự án The Sóng	*44.185.566.309*	*56.762.145.771*
Dự án Sky 89	*8.769.863.008*	*8.701.464.513*
Dự án River Panorama 1	-	*5.233.996.881*
Dự án River Panorama 2	-	*5.061.213.999*
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	16.943.500.000	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	4.272.561.877	4.272.883.695
Hàng hóa	101.724.000	239.172.500
TỔNG CỘNG	**1.084.267.363.027**	**2.014.477.764.028**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**137.582.587.166**	**260.358.616.329**
Chi phí hoa hồng môi giới	131.043.916.628	246.756.510.348
Chi phí thuê văn phòng	6.113.876.171	12.227.752.344
Chi phí khác	424.794.367	1.374.353.637
Dài hạn	**5.394.388.532**	**6.488.899.173**
Chi phí cải tạo văn phòng	5.072.678.058	6.181.634.894
Chi phí khác	321.710.474	307.264.279
TỔNG CỘNG	**142.976.975.698**	**266.847.515.502**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị văn phòng*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	25.793.327.273	2.105.204.500	160.000.000	28.058.531.773
Thanh lý	(3.688.900.000)	-	-	(3.688.900.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	22.104.427.273	2.105.204.500	160.000.000	24.369.631.773
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	*912.218.182*	*2.105.204.500*	*160.000.000*	*3.177.422.682*
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(11.594.036.521)	(2.038.642.007)	(154.666.677)	(13.787.345.205)
Khấu hao trong kỳ	(1.546.298.615)	(66.562.528)	(5.333.323)	(1.618.194.466)
Thanh lý	2.459.266.678	-	-	2.459.266.678
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(10.681.068.458)	(2.105.204.535)	(160.000.000)	(12.946.272.993)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	14.199.290.752	66.562.493	5.333.323	14.271.186.568
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	11.423.358.780	-	-	11.423.358.780
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 20.3)	*2.405.193.749*	-	-	*2.405.193.749*

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Hệ thống phần mềm	*Tài sản cố định vô hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	18.889.448.082	275.500.000	19.164.948.082
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*1.452.561.000*	*275.500.000*	*1.728.061.000*
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(3.265.050.366)	(275.500.000)	(3.540.550.366)
Hao mòn trong kỳ	(2.821.294.849)	-	(2.821.294.849)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(6.086.345.215)	(275.500.000)	(6.361.845.215)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	15.624.397.716	-	15.624.397.716
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	12.803.102.867	-	12.803.102.867

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Căn hộ cho thuê	*Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	42.662.862.635	3.942.123.396	46.604.986.031
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	39.049.192.569	-	39.049.192.569
Thanh lý	(16.722.961.352)	-	(16.722.961.352)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	64.989.093.852	3.942.123.396	68.931.217.248
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(5.957.787.042)	-	(5.957.787.042)
Khấu hao trong kỳ	(625.119.543)	-	(625.119.543)
Thanh lý	112.519.647	-	112.519.647
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(6.470.386.938)	-	(6.470.386.938)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	36.705.075.593	3.942.123.396	40.647.198.989
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	58.518.706.914	3.942.123.396	62.460.830.310

Thuyết minh bổ sung:

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.593.035.330	617.702.672
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(669.480.629)	(239.271.807)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *TM số 31.*

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Đầu tư vào công ty liên kết *(TM số 14.1)*	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(TM số 5.2)*	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	**89.424.700.000**	**89.424.700.000**

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

14.1 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Tên công ty	*Lĩnh vực Kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
		Tỷ lệ biểu quyết	*Giá trị đầu tư*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Giá trị đầu tư*
		(%)	*(VND'000)*	*(%)*	*(VND'000)*
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Tư vấn quản lý và đầu tư	40,00	72.000.000	40,00	72.000.000
AGI & DDC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & HVC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & GLC		21,01	315.100	21,01	315.100
TỔNG CỘNG			**72.945.300**		**72.945.300**

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

	VND
	Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	72.945.300.000
Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	(72.945.300.000)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	-

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải trả nhà cung cấp	319.328.981.815	439.195.432.309
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	*235.438.771.387*	*320.840.451.047*
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức	*54.650.775.591*	*53.026.678.807*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	-	*14.150.432.204*
Các bên khác	*29.239.434.837*	*51.177.870.251*
Phải trả bên liên quan *(TM số 30)*	9.502.451.480	37.767.993.360
TỔNG CỘNG	**328.831.433.295**	**476.963.425.669**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải trả khách hàng	469.633.251.003	1.532.130.385.516
Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án	*469.398.047.729*	*1.532.104.089.898*
Khác	*235.203.274*	*26.295.618*
Phải trả bên liên quan *(TM số 30)*	297.012.909.843	367.073.216.441
TỔNG CỘNG	**766.646.160.846**	**1.899.203.601.957**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	191.046.806.081	127.490.231.408	(26.349.475.434)	292.187.562.055
Thuế giá trị gia tăng	41.075.838.289	25.749.085.441	(51.401.494.087)	15.423.429.643
Thuế thu nhập cá nhân	653.265.414	3.246.952.455	(3.385.989.060)	514.228.809
Thuế khác	866.458.862	1.076.547.852	(1.701.155.714)	241.851.000
TỔNG CỘNG	**233.642.368.646**	**157.562.817.156**	**(82.838.114.295)**	**308.367.071.507**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí phát triển dự án	520.702.738.009	474.812.456.089
Chi phí lãi vay	103.427.214.557	44.770.109.250
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí tư vấn và môi giới	79.692.884	79.692.884
Các khoản phải trả khác	6.602.420.580	8.624.473.271
TỔNG CỘNG	**642.199.168.767**	**539.673.834.231**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*567.820.605.136*	*501.627.562.576*
Phải trả bên liên quan (TM số 30)	*74.378.563.631*	*38.046.271.655*

19. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**1.386.805.748.037**	**1.345.628.782.646**
Nhận góp vốn đầu tư vào HĐHTKD từ Gia Ân *(i)*	765.000.000.000	765.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	225.218.800.000	225.481.185.000
Phí bảo trì	205.724.705.639	216.279.038.627
Chi phí thanh lý hợp đồng	119.128.049.189	61.156.366.642
Lãi vay phải trả	45.401.371.183	64.311.371.184
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	18.683.714.821	12.480.978.669
Khác	7.649.107.205	919.842.524
Dài hạn	**113.587.640.343**	**110.362.302.259**
Phí bảo trì	111.450.213.593	108.581.472.283
Nhận ký quỹ ký cược	2.137.426.750	1.780.829.976
TỔNG CỘNG	**1.500.393.388.380**	**1.455.991.084.905**
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 30)	*887.999.082.181*	*829.393.724.186*
- Ngắn hạn	*886.940.581.222*	*828.254.870.225*
- Dài hạn	*1.058.500.959*	*1.138.853.961*
Phải trả bên khác	*612.394.306.199*	*626.597.360.719*

(i) Tập đoàn và Gia Ân đồng ý hợp tác để phát triển dự án West Gate trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 20 tháng 4 năm 2021 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của dự án. Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã hoàn trả toàn bộ số tiền cho Gia Ân *(TM số 32)*.

20. VAY

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**979.170.412.890**	**769.264.156.753**
Vay dài hạn đơn vị khác đến hạn trả *(TM số 20.2)*	585.810.000.000	-
Vay ngắn hạn bên liên quan *(TM số 30)*	196.119.000.000	188.072.500.000
Vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 20.1)*	185.407.912.890	249.781.913.693
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(TM số 20.3)*	11.833.500.000	16.719.950.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	314.689.793.060
Dài hạn	**251.840.000.000**	**691.055.000.000**
Vay dài hạn ngân hàng *(TM số 20.3)*	251.840.000.000	129.280.000.000
Vay dài hạn đơn vị khác *(TM số 20.2)*	-	561.775.000.000
TỔNG CỘNG	**1.231.010.412.890**	**1.460.319.156.753**

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Ngày 1 tháng 1	1.460.319.156.753	1.534.170.603.202
Vay trong kỳ	378.777.276.656	431.662.781.166
Trả nợ gốc vay	(643.371.286.995)	(594.977.081.314)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.010.206.940	6.185.800.626
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản vay gốc ngoại tệ	32.275.059.536	4.681.000.000
Ngày 30 tháng 6	1.231.010.412.890	1.381.723.103.680

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

Tập đoàn thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 05/2023/NQ-AGI-PL ngày 4 tháng 4 năm 2023 và số 17/2023/NQ-AGI-PL ngày 5 tháng 10 năm 2023. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*		*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
	VND	*USD*		
The Shanghai Commercial & Saving Bank., Ltd – Chi nhánh Offshore Banking	164.337.940.285	6.451.985	Ngày 25 tháng 4 năm 2025	Thư tín dụng dự phòng đảm bảo bằng tài sản của công ty con
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11	21.069.972.605		Từ ngày 29 tháng 7 năm 2024 đến ngày 29 tháng 11 năm 2024	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn *(TM số 5.1)*
TỔNG CỘNG	**185.407.912.890**			

20. VAY (tiếp theo)

20.2 *Vay đơn vị khác*

Tập đoàn thực hiện các khoản vay từ đơn vị khác nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động theo Nghị quyết HĐQT số 19/2023/NQ-AGI-PL ngày 15 tháng 11 năm 2023. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*		*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
	VND	*USD*		
Dài hạn				
Hatra Pte. Ltd.	585.810.000.000	23.000.000	Ngày 27 tháng 6 năm 2025	Tài sản thuộc sở hữu của bên khác
Trong đó:				
Đến hạn trả	*585.810.000.000*			
Dài hạn	-			

20.3 *Vay dài hạn ngân hàng*

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Tập đoàn chịu lãi suất theo thỏa thuận được thực hiện theo các Nghị quyết HĐQT số 01/2024/NQ-WTC-PL ngày 18 tháng 5 năm 2024 và số 10/2023/NQ-LG-PL ngày 6 tháng 12 năm 2023. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
	VND		
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Tiên Phong			
Khoản vay 1	155.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 8 năm 2025 đến ngày 21 tháng 5 năm 2027	Các căn hộ tại dự án Westgate
Khoản vay 2	107.953.500.000	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2024 đến ngày 11 tháng 12 năm 2026	Các sản phẩm tại dự án The Standard
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	720.000.000	Từ ngày 9 tháng 9 năm 2024 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025	Phương tiện vận tải *(TM số 11)*
	263.673.500.000		
Trong đó:			
Đến hạn trả	*11.833.500.000*		
Dài hạn	*251.840.000.000*		

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Vào 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
Chi cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(38.600.001)	(38.600.001)
Điều chỉnh do quyết toán lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	46.299.829.068	(46.299.829.068)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	81.009.467.054	64.267.508.078	145.276.975.132
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.251.183.680.000	179.039.188.200	1.052.436.226.871	388.197.987.814	2.870.857.082.885
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
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	-	-	225.749.161.288	(10.019.056.025)	215.730.105.263
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.251.183.680.000	179.039.188.200	1.594.112.190.129	67.516.488.575	3.091.851.546.904

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*		
	Số lượng cổ phiếu	*Giá trị VND'000*	*% sở hữu*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị VND'000*	*% sở hữu*
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	30.099.882	300.998.820	24,06	51.349.882	513.498.820	41,04
Ông Nguyễn Bá Sáng	8.635.185	86.351.850	6,90	8.635.185	86.351.850	6,90
Cổ đông khác	86.383.301	863.833.010	69,04	65.133.301	651.333.010	52,06
TỔNG CỘNG	**125.118.368**	**1.251.183.680**	**100**	**125.118.368**	**1.251.183.680**	**100**

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

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 6	1.251.183.680.000	1.251.183.680.000

22.4 *Cổ phiếu phổ thông*

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành *Cổ phiếu phổ thông*	125.118.368	*125.118.368*
Cổ phiếu đã bán ra công chúng *Cổ phiếu phổ thông*	*125.118.368*	*125.118.368*
Cổ phần đang lưu hành *Cổ phiếu phổ thông*	*125.118.368*	*125.118.368*

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.5 *Lãi trên cổ phiếu*

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông *(VND)*	225.749.161.288	81.009.467.054
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu	**225.749.161.288**	**81.009.467.054**
Số lượng cổ phần bình quân lưu hành trong kỳ *(i)*	156.397.281	156.397.281
Lãi trên cổ phiếu *(VND)*		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu *(Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)*	1.443	518
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu *(Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)*	1.443	518

(i) Số lượng cổ phiếu bình quân của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được điều chỉnh lại để phản ánh việc phát hành 31.278.913 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty vào ngày 20 tháng 8 năm 2024 (*Thuyết minh số 32*).

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

23. DOANH THU

23.1 *Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.462.533.729.336	1.819.652.243.918
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	6.292.347.944	29.636.777.419
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	13.004.656.058	16.567.829.512
TỔNG CỘNG	**1.481.830.733.338**	**1.865.856.850.849**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*1.475.538.385.394*	*1.836.415.205.541*
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 30)	*6.292.347.944*	*29.441.645.308*

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	158.624.528.003	122.551.267.310
Lãi cố định từ HĐHTKD	58.290.687.999	56.950.769.021
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	66.814	971
TỔNG CỘNG	**216.915.282.816**	**179.502.037.302**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	983.216.074.608	1.379.143.730.710
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	21.481.128.428	42.047.323.575
Khác	8.339.451.157	11.230.859.500
TỔNG CỘNG	**1.013.036.654.193**	**1.432.421.913.785**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	67.333.714.997	65.515.301.377
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	40.849.319.308	4.680.997.307
Lợi nhuận cố định phải trả cho HĐHTKD	30.516.164.382	20.355.317.715
Chiết khấu thanh toán	6.530.000.855	2.726.138.143
Khác	10.518.435.970	5.447.685.554
TỔNG CỘNG	**155.747.635.512**	**98.725.440.096**

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí bán hàng	**168.677.638.025**	**277.100.120.572**
Chi phí hoa hồng môi giới	149.219.013.590	260.350.973.338
Chi phí nhà mẫu	15.710.140.810	16.708.332.536
Khác	3.748.483.625	40.814.698
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**49.701.047.673**	**26.293.286.376**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.884.592.840	10.750.560.294
Chi phí nhân viên	9.543.984.796	11.067.072.558
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.101.885.221	1.884.379.646
Công cụ, dụng cụ	193.756.309	516.465.654
Khác	10.976.828.507	2.074.808.224
TỔNG CỘNG	**218.378.685.698**	**303.393.406.948**

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Thu nhập khác	**9.186.365.279**	**35.744.055.155**
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	6.740.802.065	31.299.418.813
Thu nhập khác	2.445.563.214	4.444.636.342
Chi phí khác	**(10.121.927.628)**	**(4.541.367.786)**
Chi phí phạt	(9.146.229.114)	(3.710.760.539)
Lỗ thanh lý tài sản cố định	(593.269.686)	(213.079.830)
Chi phí khác	(382.428.828)	(617.527.417)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	**(935.562.349)**	**31.202.687.369**

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản *(TM số 24)*	983.216.074.608	1.379.143.730.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	193.562.230.865	287.850.680.866
Chi phí nhân viên	31.025.113.224	53.114.396.133
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.064.608.858	2.416.915.222
Khác	18.547.312.336	13.289.597.802
TỔNG CỘNG	**1.231.415.339.892**	**1.735.815.320.733**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP ("TNDN")

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

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

29.1 *Chi phí thuế TNDN*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	138.842.083.144	144.033.104.732
(Điều chỉnh) tạm nộp thuế TNDN 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	(11.352.008.448)	(4.667.082.703)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	127.490.074.696	139.366.022.029
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(32.572.701.557)	(87.791.399.264)
TỔNG CỘNG	**94.917.373.139**	**51.574.622.765**

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**310.647.478.402**	**196.851.597.897**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	62.129.495.680	39.370.319.579
Điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	1.660.197.600	462.458.293
Lỗ từ công ty liên kết	-	9.033.843.359
Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	4.753.576.051	16.774.844.777
Điều chỉnh hợp nhất	26.332.005.714	(14.066.843.243)
Khác	42.098.094	-
Chi phí thuế TNDN	**94.917.373.139**	**51.574.622.765**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

29.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	88.613.896.846	74.153.220.550	14.460.676.296	(4.667.082.702)
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	7.755.732.800	19.107.741.251	(11.352.008.451)	(6.736.723.329)
Lợi nhuận chưa thực hiện	625.312.080	662.172.857	(36.860.777)	(139.253.634)
	96.994.941.726	**93.923.134.658**	**3.071.807.068**	**(11.543.059.665)**
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	227.879.062.062	250.412.125.099	22.533.063.037	47.500.250.000
Vốn hóa chi phí lãi vay	8.377.774.775	15.345.606.227	6.967.831.452	51.834.208.929
	236.256.836.837	**265.757.731.326**	**29.500.894.489**	**99.334.458.929**
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			**32.572.701.557**	**87.791.399.264**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.4 *Lỗ thuế chuyển sang các năm sau*

Các công ty con trong Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng năm (5) năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 376.017.820.984 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 392.404.825.601 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2024*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2024*
2019	2024 (*)	27.262.918.426	(7.255.149.402)	-	20.007.769.024
2020	2025 (*)	60.740.377.586	(37.751.014.374)	-	22.989.363.212
2021	2026 (*)	40.757.131.188	(14.876.171.449)	-	25.880.959.739
2022	2027 (*)	138.553.464.734	(2.043.793.382)	-	136.509.671.352
2023	2028 (*)	146.862.177.401	-	-	146.862.177.401
2024	2029 (**)	23.767.880.256	-	-	23.767.880.256
TỔNG CỘNG		**437.943.949.591**	**(61.926.128.607)**	**-**	**376.017.820.984**

(*) Lỗ tính thuế theo biên bản quyết toán thuế, ngoại trừ Western City.

(**) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

29.5 *Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định*

Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Tập đoàn có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm*		*Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/6/2024*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/6/2024*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2024*
2019	2024	(i)	17.868.834.640	(17.868.834.640)	-	-
2020	2025	(i)	46.396.612.490	(46.396.612.490)	-	-
2021	2026	(i)	44.438.994.138	(44.438.994.138)	-	-
2022	2027	(i)	36.233.181.305	(36.233.181.305)	-	-
TỔNG CỘNG			**144.937.622.573**	**(144.937.622.573)**	**-**	**-**

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tập đoàn trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát")	Có cùng thành viên chủ chốt
Hoosiers VN-1 Ltd ("Hoosiers")	Cổ đông
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT
Ông Masakazu Yamaguchi (Đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	Thành viên HĐQT
Ông Đỗ Lê Hùng (Đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Vũ Quang Thịnh (Đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Đào Thái Phúc (Đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	Thành viên HĐQT
Ông Lê Duy Bình	Thành viên HĐQT độc lập Trưởng ban Ủy ban kiểm toán
Ông Louis T Nguyễn	Thành viên HĐQT Thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Nguyễn Thanh Sơn (Đến ngày 3 tháng 6 năm 2024)	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Nhân viên công ty con
Bà Nguyễn Hương Giang	Nhân viên công ty con
Ban quản lý dự án	Quản lý dự án các công ty con

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Lá Village			
Gia Linh	Cho vay	875.590.000.000	459.946.000.000
	Thu gốc cho vay	568.185.000.000	38.500.000.000
	Lãi cho vay	86.343.109.036	38.382.615.679
	Thanh toán cung cấp dịch vụ	6.745.000.000	-
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án River Panorama và Sky89			
Hoosiers	Lãi đi vay	5.816.127.594	6.421.356.529
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió Riverside			
Lộc Phát	Doanh thu cố định từ HTKD	18.340.364.382	18.239.593.150
	Lãi cho vay	-	20.827.397
Đông Nam	Cho vay	172.320.000.000	47.761.000.000
	Thu gốc cho vay	27.000.000.000	175.500.000.000
	Lãi cho vay	8.376.637.902	11.263.725.233
An Gia Hưng Phát	Lãi hợp đồng HĐHTKD	31.045.659.730	21.318.707.399
	Góp vốn HĐHTKD	-	622.619.000.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án Westgate 2			
Vĩnh Nguyên	Cho vay	20.400.000.000	-
	Lãi cho vay	9.599.561.642	-
	Doanh thu cố định từ HĐHTKD	8.904.663.887	8.839.298.807
	Góp vốn HĐHTKD	-	1.000.000.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án khác			
Nhà An Gia	Thu gốc cho vay	76.540.000.000	222.070.000.000
	Thanh toán phí dịch vụ	57.478.560.708	31.617.654.442
	Lãi cho vay	53.426.883.532	64.572.605.287
	Dịch vụ môi giới	25.310.324.975	21.599.822.033
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.292.347.944	29.441.645.308
	Cho vay	5.600.000.000	934.130.000.000
	Hoàn trả gốc vay	-	254.700.000.000
	Hoàn trả HĐHTKD	-	196.200.000.000
	Trả lãi vay	-	20.151.780.822
	Lãi vay	-	2.191.664.795
Gia Ân	Lãi hợp đồng HĐHTKD	30.516.164.382	20.151.780.822
	Thanh toán lãi hợp đồng HĐHTKD	18.910.000.000	-
	Thu hoàn vốn HĐHTKD	-	765.000.000.000

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản phải thu từ bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
***Phải thu ngắn hạn của khách hàng** (TM số 6)*			
Gia Linh	Cung cấp dịch vụ	9.465.894.766	6.745.000.000
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	-	3.544.312.027
		9.465.894.766	**10.289.312.027**
***Phải thu về cho vay ngắn hạn** (TM số 7)*			
Gia Linh	Cho vay	1.858.347.916.000	1.505.912.916.000
Nhà An Gia	Cho vay	1.065.847.000.000	*1.136.787.000.000*
Vĩnh Nguyên	Cho vay	250.400.000.000	230.000.000.000
Đông Nam	Cho vay	120.140.000.000	57.100.000.000
		3.294.734.916.000	**2.929.799.916.000**
***Phải thu về cho vay dài hạn** (TM số 7)*			
Đông nam	Cho vay	116.588.200.000	34.308.200.000
Gia Linh	Cho vay	38.801.000.000	83.831.000.000
		155.389.200.000	**118.139.200.000**
***Phải thu ngắn hạn khác** (TM số 8)*			
An Gia Hưng Phát *(i)*	Góp vốn HĐHTKD	622.619.000.000	622.619.000.000
	Lãi từ HĐHTKD	84.567.641.841	52.705.528.225
Vĩnh Nguyên *(ii)*	Góp vốn HĐHTKD	332.110.060.000	332.110.060.000
	Lãi cho vay	36.984.487.000	38.872.415.795
Nhà An Gia	Lãi cho vay	216.815.789.640	199.547.480.133
Gia Linh	Lãi cho vay	182.831.301.611	144.614.814.047
Lộc Phát	Lãi HĐHTKD	27.611.317.806	46.205.852.054
Đông Nam	Lãi cho vay	14.934.958.907	16.290.528.221
Ban quản lý dự án	Tạm ứng	57.811.517.750	60.995.589.572
		1.576.286.074.555	**1.513.961.268.047**

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
***Phải thu dài hạn khác** (TM số 8)*			
Lộc Phát *(iii)*	Góp vốn HĐHTKD	350.300.000.000	350.300.000.000
Vĩnh Nguyên *(ii)*	Góp vốn HĐHTKD	125.000.000.000	125.000.000.000
Gia Hưng *(iv)*	Góp vốn HĐHTKD	120.000.000.000	120.000.000.000
Gia Linh	Lãi cho vay	12.211.971.986	10.281.031.849
Đông Nam	Lãi cho vay	9.802.847.954	6.827.349.779
		617.314.819.940	**612.408.381.628**
***Phải trả người bán ngắn hạn** (TM số 15)*			
Nhà An Gia	Dịch vụ môi giới	9.502.451.480	37.767.993.360

(i) Tập đoàn và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác để thực hiện dịch vụ tư vấn, môi giới và marketing cho dự án The Gió Riverside trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 26 tháng 4 năm 2024.

(ii) Tập đoàn và Vĩnh Nguyên đồng ý hợp tác để phát triển dự án Westgate 2 trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2023 và ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 17 tháng 8 năm 2022.

(iii) Tập đoàn và Lộc Phát đồng ý hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió Riverside trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 14 tháng 9 năm 2022.

(iv) Tập đoàn và Gia Hưng hợp tác để đầu tư cải tạo Dự án The Sóng để vận hành cho thuê, kinh doanh và phân chia lợi nhuận thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2023.

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản phải trả với bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
***Người mua trả tiền trước ngắn hạn** (TM số 16)*			
Ông Nguyễn Bá Sáng	Thanh toán trước tiền mua căn hộ	147.988.470.331	135.467.244.941
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thanh toán trước tiền mua căn hộ	78.036.107.467	85.870.670.334
Bà Nguyễn Hương Giang	Thanh toán trước tiền mua căn hộ	37.531.556.632	71.875.919.463
Bà Nguyễn Mai Giang	Thanh toán trước tiền mua căn hộ	33.456.775.417	73.859.381.703
		297.012.909.847	**367.073.216.441**
***Chi phí phải trả ngắn hạn** (TM số 18)*			
Hoosiers	Lãi vay	41.406.110.226	35.589.982.632
Gia Ân	Lãi vay	32.972.453.405	2.456.289.023
		74.378.563.631	**38.046.271.655**
***Phải trả ngắn hạn khác** (TM số 19)*			
Gia Ân	Góp vốn HĐHTKD	765.000.000.000	765.000.000.000
	Lãi hợp đồng HĐHTKD	44.344.870.225	63.254.870.225
Bà Nguyễn Mai Giang	Thanh lý hợp đồng	38.785.819.340	-
Bà Nguyễn Hương Giang	Thanh lý hợp đồng	25.180.301.893	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thanh lý hợp đồng	12.628.732.255	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Thanh lý hợp đồng	1.000.857.509	-
		886.940.581.222	**828.254.870.225**
***Phải trả dài hạn khác** (TM số 19)*			
Nhà An Gia	Lãi vay	1.056.500.959	1.056.500.959
Cá nhân khác	Chia cổ tức	2.000.000	82.353.002
		1.058.500.959	**1.138.853.961**
***Vay ngắn hạn** (TM số 20)*			
Hoosiers *(*)*	Vay ngắn hạn	196.119.000.000	188.072.500.000

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

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*		*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản thế chấp*
	VND	*Nguyên tệ - Đô la Mỹ*		
Hoosiers	196.119.000.000	7.700.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	22.500 cổ phần của AGI & HSR do Tập đoàn nắm giữ

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành:

VND

Tên	*Thu nhập*	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Ông Nguyễn Thanh Sơn	1.268.665.631	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	747.210.000	246.600.000
Ông Nguyễn Thành Châu	538.974.000	489.348.000
Bà Nguyễn Mai Giang	503.134.783	507.600.000
Ông Đỗ Lê Hùng	249.999.998	266.666.664
Ông Vũ Quang Thịnh	249.999.998	266.666.664
Ông Đào Thái Phúc	249.999.998	266.666.664
Ông Louis T Nguyen	37.500.000	-
Ông Lê Duy Bình	33.333.333	-
Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	-	136.100.000
TỔNG CỘNG	**3.878.817.741**	**2.179.647.992**

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Đến 1 năm	37.234.378.513	44.514.264.247
Từ 1 - 5 năm	14.005.149.523	13.450.527.578
TỔNG CỘNG	**51.239.528.036**	**57.964.791.825**

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Đến 1 năm	1.967.655.472	2.524.566.885
Trên 1 - 5 năm	2.430.570.225	1.785.615.462
TỔNG CỘNG	**4.398.225.697**	**4.310.182.347**

32. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo Nghị quyết HĐQT số 13/2024/NQ-AGI/HĐQT ngày 12 tháng 6 năm 2024, Công ty đã phát hành 31.278.913 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Tập đoàn.

Vào ngày 20 tháng 8 năm 2024, Tập đoàn đã nhận được Công văn số 5289/UBCK-QLCB do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam ban hành về việc chấp thuận báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu nói trên.

Ngoài sự kiện nêu trên và được trình bày ở thuyết minh số 19, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Nguyễn Thị Ý Nhi	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 8 năm 2024