

Số: 24/2024/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

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 kiểm toán năm 2023 (riêng và hợp nhất);
- Công văn giải trình Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 (riêng và hợp nhất).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2024 tại đường dẫn <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

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

Đại diện tổ chức

Người UQ CBTT

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



NGUYỄN THÀNH CHÂU

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 52

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đỗ Lê Hùng	Trưởng ban
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên

BAN ĐIỀU HÀNH

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

Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2023 miễn nhiệm ngày 28 tháng 12 năm 2023
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 1 năm 2024
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11798401/66926820-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Ngô Trần Quang
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 5629-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.302.397.978.032	8.700.817.389.038
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	772.407.784.627	722.795.598.674
111	1. Tiền		172.357.784.627	417.713.598.674
112	2. Các khoản tương đương tiền		600.050.000.000	305.082.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		54.530.326.729	68.150.409.402
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	54.530.326.729	68.150.409.402
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.194.930.666.104	3.641.293.200.101
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	436.015.687.564	324.470.653.356
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	308.137.800	2.073.664.448
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.931.399.916.000	1.758.739.692.715
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.854.206.924.740	1.583.009.189.582
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho		2.014.477.764.028	3.722.765.386.283
141	1. Hàng tồn kho	11	2.014.477.764.028	3.722.765.386.283
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		266.051.436.544	545.812.794.578
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	260.358.616.329	539.545.964.959
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.110.764.348	3.231.885.156
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.582.055.867	3.034.944.463

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		991.000.098.732	2.397.710.918.151
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		730.620.581.628	2.089.187.209.142
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	118.139.200.000	1.148.416.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	612.481.381.628	940.771.209.142
220	II. Tài sản cố định		29.895.584.284	20.768.103.149
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	14.271.186.568	18.633.018.502
222	Nguyên giá		28.058.531.773	29.892.622.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.787.345.205)	(11.259.604.180)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	15.624.397.716	2.135.084.647
228	Nguyên giá		19.238.448.082	4.524.673.888
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.614.050.366)	(2.389.589.241)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	40.647.198.989	17.824.181.636
231	1. Nguyên giá		46.604.986.031	23.319.073.596
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.957.787.042)	(5.494.891.960)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	13.105.955.358
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	13.105.955.358
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		89.424.700.000	161.032.395.982
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	-	71.607.695.982
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	-	639.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	-	(639.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	89.424.700.000	89.424.700.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		100.412.033.831	95.793.072.884
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.488.899.173	3.491.793.440
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	93.923.134.658	92.301.279.444
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.293.398.076.764	11.098.528.307.189

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.417.276.635.123	8.372.909.599.435
310	I. Nợ ngắn hạn		5.284.699.369.902	6.015.500.152.502
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	476.963.425.669	862.438.087.318
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.899.203.601.957	3.106.002.299.788
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	233.642.368.646	460.935.473.926
314	3. Phải trả nhân viên		20.000.000	-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	539.673.834.231	461.224.226.247
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		303.200.000	11.737.075.174
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	1.345.628.782.646	152.922.966.317
320	7. Vay ngắn hạn	22	769.264.156.753	940.240.023.732
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.15	20.000.000.000	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		1.132.577.265.221	2.357.409.446.933
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	110.362.302.259	1.093.155.193.436
338	2. Vay dài hạn	22	691.055.000.000	593.930.579.470
340	3. Cổ phần ưu đãi		-	279.000.200.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	265.757.731.326	342.789.402.238
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	23	65.402.231.636	48.534.071.789
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.876.121.441.641	2.725.618.707.754
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.876.121.441.641	2.725.618.707.754
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		1.368.363.028.841	925.126.930.749
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.193.004.923.583	906.161.204.630
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		175.358.105.258	18.965.726.119
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		77.535.544.600	370.268.908.805
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.293.398.076.764	11.098.528.307.189

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.891.046.850.177	6.188.634.735.154
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.891.046.850.177	6.188.634.735.154
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(2.914.160.760.231)	(5.141.340.731.721)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		976.886.089.946	1.047.294.003.433
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	370.780.013.174	321.610.340.832
22	6. Chi phí tài chính	27	(203.969.933.320)	(321.236.566.429)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(118.811.087.379)	(159.571.398.701)
24	7. Phần lỗ trong công ty liên kết	16.1	(71.607.695.982)	(68.322.109.174)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(509.964.135.698)	(666.803.874.993)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(60.714.514.227)	(104.648.466.433)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		501.409.823.893	207.893.327.236
31	11. Thu nhập khác	29	97.930.665.965	29.357.171.858
32	12. Chi phí khác	29	(17.297.078.535)	(18.334.724.409)
40	13. Lợi nhuận khác	29	80.633.587.430	11.022.447.449
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		582.043.411.323	218.915.774.685
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(200.312.881.602)	(281.916.777.137)
52	16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	31.1	78.653.526.126	159.555.363.866
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		460.384.055.847	96.554.361.414
61	18. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		175.358.105.258	18.965.726.119
62	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.1	285.025.950.588	77.588.635.295
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	1.402	159
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	1.402	159

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		582.043.411.323	218.915.774.685
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		5.323.462.857	5.898.436.283
03	Dự phòng		16.868.159.847	35.846.452.048
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		26.516.244.147	6.560.092.015
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(275.411.240.032)	(152.679.885.445)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	27	128.689.114.569	183.346.013.284
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		484.029.152.711	297.886.882.870
09	Tăng các khoản phải thu		(393.955.026.941)	(63.948.089.791)
10	Giảm hàng tồn kho		1.400.761.033.183	3.080.086.171.733
11	Giảm các khoản phải trả		(1.293.074.203.483)	(347.595.562.119)
12	Giảm chi phí trả trước		276.190.242.897	145.108.293.539
14	Tiền lãi vay đã trả		(79.039.106.091)	(206.670.176.245)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(274.164.596.305)	(89.536.213.227)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		120.747.495.970	2.815.331.306.760
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(2.440.627.927)	(7.586.434.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.345.454.545	5.877.436.091
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(2.115.753.097.131)	(2.005.076.563.977)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.919.220.940.537	1.251.006.436.271
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(951.580.000.000)	(1.645.145.782.777)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.206.158.747.914	681.863.789.959
27	Tiền thu lãi cho vay		177.443.851.853	267.768.670.740
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		234.395.269.791	(1.451.292.447.693)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	228.943.300.000
33	Tiền thu từ đi vay		993.202.440.788	2.732.343.723.782
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(1.103.448.414.427)	(3.678.676.941.022)
36	Cổ tức đã trả	24.3	(195.284.862.022)	(321.491.816.139)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(305.530.835.661)	(1.038.881.733.379)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		49.611.930.100	325.157.125.688
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		722.795.598.674	397.638.065.001
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		255.853	407.985
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	772.407.784.627	722.795.598.674

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 7 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 năm của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 99 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 146).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có năm (5) công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6) như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") (**)		-	99,80	-	99,80
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh") (*)		-	50,01	-	50,01
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Công ty TNHH Western City ("Western City") (*)		99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")		99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")		99,99	99,99	99,99	99,99

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một (1) công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2) như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con gián tiếp					
Western City		-	99,99	-	99,99
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Kinh doanh bất động sản	50,09	50,09	99,998	99,99

(*) Theo Nghị quyết số 22/2023/NQ-AGI-PL ngày 6 tháng 12 năm 2023 và số 25/2023/NQ-AGI-PL ngày 13 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại Gia Khánh từ 50,01% lên 99,99%, đồng thời sáp nhập Gia Khánh vào Western City. Việc sáp nhập đã được phê duyệt, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 ngày 22 tháng 12 năm 2023 cho Western City.

(**) Theo Nghị quyết số 14/2023/NQ-AGI-PL ngày 11 tháng 9 năm 2023, Tập đoàn đã thanh lý toàn bộ cổ phần trong CRE & AGI.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí lãi vay được vốn hóa;
- Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- Chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cản trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn 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.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.18 Thuế (tiếp theo)*****Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)***

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Thông tin bộ phận

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

3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM

4.1 Sáp nhập Gia Khánh vào Western City

Theo Nghị quyết số 22/2023/NQ-AGI-PL ngày 6 tháng 12 năm 2023 và số 25/2023/NQ-AGI-PL ngày 13 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại Gia Khánh từ 50,01% lên 99,99%, đồng thời sáp nhập Gia Khánh và Western City. Việc sáp nhập đã được phê duyệt, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 ngày 22 tháng 12 năm 2023 cho Western City.

4.2 Thanh lý CRE & AGI

Theo Nghị quyết số 14/2023/NQ-AGI-PL ngày 11 tháng 9 năm 2023, Tập đoàn đã thanh lý toàn bộ cổ phần trong CRE & AGI.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	364.466.151	1.449.927.026
Tiền gửi ngân hàng (*)	171.993.318.476	416.263.671.648
Các khoản tương đương tiền (**)	600.050.000.000	305.082.000.000
TỔNG CỘNG	<u>772.407.784.627</u>	<u>722.795.598.674</u>

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

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	54.530.326.729	68.150.409.402
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 6.1)	54.530.326.729	68.150.409.402
Dài hạn	89.424.700.000	89.424.700.000
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 6.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	<u>143.955.026.729</u>	<u>157.575.109.402</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	VND Mục đích
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	20.831.548.814	Phong tỏa cho dự án The Star
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	19.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 1 Thành phố Hồ Chí Minh	4.794.170.276	Đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (TM số 21.1)
Ngân hàng TMCP Á Châu	58.657.639	Phong tỏa cho thẻ tín dụng
TỔNG CỘNG	54.530.326.729	

6.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Khoản này thể hiện các khoản đầu tư vào các CPUĐHL do các công ty liên kết phát hành ("Các công ty phát hành"). Chi tiết như sau:

Bên phát hành	Số cuối năm		Thời gian mua lại CPUĐHL
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & 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 CPUĐHL được phát hành bởi Các công ty phát hành như sau:

- Các cổ đông sở hữu CPUĐHL không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của Các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu Các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông sở hữu CPUĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	425.726.375.537	295.834.526.245
Trong đó:		
- Khách hàng cá nhân mua căn hộ	424.603.886.810	294.216.408.768
- Khách hàng khác	1.122.488.727	1.618.117.477
Phải thu các bên liên quan (TM số 32)	10.289.312.027	28.636.127.111
TỔNG CỘNG	436.015.687.564	324.470.653.356

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng DP Plus	-	1.965.964.448
Người bán khác	308.137.800	107.700.000
TỔNG CỘNG	308.137.800	2.073.664.448

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	2.931.399.916.000	1.758.739.692.715
Cho vay các bên liên quan (TM số 32)	2.929.799.916.000	1.372.009.116.000
Cho vay bên khác	1.600.000.000	386.730.576.715
Dài hạn	118.139.200.000	1.148.416.000.000
Cho vay các bên liên quan (TM số 32)	118.139.200.000	1.148.416.000.000
TỔNG CỘNG	<u>3.049.539.116.000</u>	<u>2.907.155.692.715</u>

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

Bên vay	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
	VND	
Ngắn hạn	2.931.399.916.000	
Cho các bên liên quan vay		
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	1.505.912.916.000	Từ ngày 7 tháng 2 năm 2024 đến ngày 22 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (ii)	1.136.787.000.000	Từ ngày 22 tháng 3 năm 2024 đến ngày 1 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") (iii)	230.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Đông Nam ("Đông Nam") (iv)	57.100.000.000	Từ ngày 17 tháng 8 năm 2024 đến ngày 13 tháng 9 năm 2024
Cho các bên khác vay		
Công ty TNHH Kinh Doanh An Gia Homes	1.600.000.000	Ngày 3 tháng 7 năm 2024
Dài hạn	118.139.200.000	
Cho bên liên quan vay		
Gia Linh (i)	83.831.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đông Nam (iv)	34.308.200.000	Từ ngày 20 tháng 12 năm 2025 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026
TỔNG CỘNG	<u>3.049.539.116.000</u>	

- (i) Tập đoàn cho Gia Linh vay để công ty này đầu tư vào dự án BC27.
- (ii) Tập đoàn cho Nhà An Gia vay để công ty này bổ sung vốn lưu động với 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 BC32.
- (iv) Tập đoàn cho Đông Nam vay để công ty này đầu tư vào dự án The Gió.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.854.206.924.740	1.583.009.189.582
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với bên liên quan (TM số 32)	954.729.060.000	331.110.060.000
Phải thu tiền lãi với bên liên quan (TM số 32)	498.236.618.475	184.245.715.979
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	274.736.531.138	274.457.329.883
<i>Khác</i>	280.151.255	950.000
Phải thu tiền lãi với bên khác	36.045.455.165	30.164.117.253
Tạm ứng cho Ban Quản lý dự án (TM số 32)	60.995.589.572	129.290.195.729
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	39.879.000.000
Vốn góp theo HĐHTKD	-	313.280.000.000
Phải thu khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	-	214.720.000.000
<i>Khác</i>	2.463.670.390	65.862.770.738
Dài hạn	612.481.381.628	940.771.209.142
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (TM số 32)	595.300.000.000	775.300.000.000
Phải thu tiền lãi với bên liên quan (TM số 32)	17.108.381.628	6.242.254.159
Vốn góp theo HĐHTKD	-	157.679.747.914
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	73.000.000	1.549.207.069
TỔNG CỘNG	2.466.688.306.368	2.523.780.398.724
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.439.688.306.368	2.496.780.398.724
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ bên liên quan (TM số 32)</i>	2.126.369.649.675	1.427.422.919.020
- Ngắn hạn	1.513.961.268.047	645.880.664.861
- Dài hạn	612.408.381.628	781.542.254.159
<i>Phải thu từ bên khác</i>	340.318.656.693	1.096.357.479.704

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	1.993.022.207.833	3.701.277.323.041
<i>Dự án West Gate</i>	1.379.252.338.532	2.736.892.467.867
<i>Dự án The Standard</i>	304.366.766.168	418.378.727.055
<i>Dự án Signial</i>	233.644.281.969	376.254.321.786
<i>Dự án The Sóng</i>	56.762.145.771	75.534.778.965
<i>Dự án Sky 89</i>	8.701.464.513	48.351.452.364
<i>Dự án River Panorama 1</i>	5.233.996.881	5.458.268.540
<i>Dự án River Panorama 2</i>	5.061.213.999	40.407.306.464
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	16.943.500.000	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	4.272.883.695	3.853.654.151
Hàng hóa	239.172.500	690.909.091
TỔNG CỘNG	<u>2.014.477.764.028</u>	<u>3.722.765.386.283</u>

(*) Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào giá trị của các dự án bất động sản dở dang trong năm nay (Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 55.629.026.027 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	260.358.616.329	539.545.964.959
Chi phí hoa hồng môi giới	246.756.510.348	475.624.038.447
Chi phí thuê văn phòng	12.227.752.344	2.016.071.483
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	55.930.677.982
Quà tặng khách hàng	-	4.448.845.540
Chi phí khác	1.374.353.637	1.526.331.507
Dài hạn	6.488.899.173	3.491.793.440
Chi phí cải tạo văn phòng	6.181.634.894	616.248.705
Chi phí thuê bảng quảng cáo	-	848.271.464
Nhà mẫu	-	714.665.982
Chi phí khác	307.264.279	1.312.607.289
TỔNG CỘNG	<u>266.847.515.502</u>	<u>543.037.758.399</u>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	27.627.418.182	2.105.204.500	160.000.000	29.892.622.682
Mua mới	790.809.091	-	-	790.809.091
Thanh lý	(2.624.900.000)	-	-	(2.624.900.000)
Số cuối năm	25.793.327.273	2.105.204.500	160.000.000	28.058.531.773
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	912.218.182	907.079.500	-	1.819.297.682
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(9.502.168.199)	(1.634.769.299)	(122.666.682)	(11.259.604.180)
Khấu hao trong năm	(3.158.233.981)	(403.872.707)	(31.999.995)	(3.594.106.683)
Thanh lý	1.066.365.659	-	-	1.066.365.659
Số cuối năm	(11.594.036.521)	(2.038.642.007)	(154.666.677)	(13.787.345.205)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	18.125.249.983	470.435.201	37.333.318	18.633.018.502
Số cuối năm	14.199.290.752	66.562.493	5.333.323	14.271.186.568
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 22.3)	13.500.742.687	-	-	13.500.742.687

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Hệ thống phần mềm</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	4.133.673.888	275.500.000	4.409.173.888
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	14.755.774.194	-	14.755.774.194
Số cuối năm	<u>18.889.448.082</u>	<u>275.500.000</u>	<u>19.164.948.082</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.013.450.000	275.500.000	1.288.950.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(2.033.589.231)	(240.500.010)	(2.274.089.241)
Hao mòn trong năm	(1.231.461.135)	(34.999.990)	(1.266.461.125)
Số cuối năm	<u>(3.265.050.366)</u>	<u>(275.500.000)</u>	<u>(3.540.550.366)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>2.100.084.657</u>	<u>34.999.990</u>	<u>2.135.084.647</u>
Số cuối năm	<u>15.624.397.716</u>	<u>-</u>	<u>15.624.397.716</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Căn hộ cho thuê</i>	<i>Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	19.376.950.200	3.942.123.396	23.319.073.596
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	23.285.912.435	-	23.285.912.435
Số cuối năm	<u>42.662.862.635</u>	<u>3.942.123.396</u>	<u>46.604.986.031</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm và số cuối năm	(5.494.891.960)	-	(5.494.891.960)
Khấu hao trong năm	(462.895.082)	-	(462.895.082)
Số cuối năm	<u>(5.957.787.042)</u>	<u>-</u>	<u>(5.957.787.042)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>13.882.058.240</u>	<u>3.942.123.396</u>	<u>17.824.181.636</u>
Số cuối năm	<u>36.705.075.593</u>	<u>3.942.123.396</u>	<u>40.647.198.989</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 22.4)</i>	12.590.350.571	-	12.590.350.571

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	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.166.310.424	970.803.595
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(462.895.082)	(478.481.304)

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. 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.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 16.1)	-	71.607.695.982
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 16.2)	-	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 6.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	<u>89.424.700.000</u>	<u>161.671.395.982</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Số đầu năm và số cuối năm 72.945.300.000

Phản lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Số đầu năm (1.337.604.018)

Phản lỗ từ công ty liên kết (71.607.695.982)

Số cuối năm (72.945.300.000)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 71.607.695.982

Số cuối năm -

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Hoosiers Living	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	-	15	639.000
Dư phòng đầu tư tài chính dài hạn			-		<u>(639.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN			<u>-</u>		<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	439.195.432.309	834.816.006.513
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	320.840.451.047	570.648.957.404
<i>Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức</i>	53.026.678.807	120.086.755.693
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons</i>	14.150.432.204	84.653.713.011
<i>Công ty TNHH Ricons E&C</i>	-	43.818.424.063
<i>Các bên khác</i>	51.177.870.251	15.608.156.342
Phải trả các bên liên quan (TM số 32)	37.767.993.360	27.622.080.805
TỔNG CỘNG	<u>476.963.425.669</u>	<u>862.438.087.318</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khách hàng	1.532.130.385.516	3.106.002.299.788
<i>Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án</i>	1.532.104.089.898	3.105.858.992.088
<i>Khác</i>	26.295.618	143.307.700
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	367.073.216.441	-
TỔNG CỘNG	<u>1.899.203.601.957</u>	<u>3.106.002.299.788</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	266.350.846.391	200.312.881.602	(275.616.921.912)	191.046.806.081
Thuế giá trị gia tăng	193.351.552.787	142.006.320.504	(294.282.035.002)	41.075.838.289
Thuế thu nhập cá nhân	1.233.074.748	5.635.036.521	(6.214.845.855)	653.265.414
Thuế khác	-	30.397.621.829	(29.531.162.967)	866.458.862
TỔNG CỘNG	<u>460.935.473.926</u>	<u>378.351.860.456</u>	<u>(605.644.965.736)</u>	<u>233.642.368.646</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án	474.812.456.089	284.554.119.525
Chi phí lãi vay	44.770.109.250	71.765.788.169
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí lãi HĐHTKD	2.456.289.023	63.051.333.332
Chi phí tư vấn và môi giới	79.692.884	11.625.848.139
Các khoản phải trả khác	6.168.184.248	18.840.034.345
TỔNG CỘNG	539.673.834.231	461.224.226.247
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác - ngắn hạn</i>	<i>501.627.562.576</i>	<i>356.210.419.457</i>
<i>Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 32)</i>	<i>38.046.271.655</i>	<i>105.013.806.790</i>

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.345.628.782.646	152.922.966.317
Nhận góp vốn đầu tư vào HĐHTKD từ Gia Ân (i)	765.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	225.481.185.000	468.408.200
Phí bảo trì	216.279.038.627	77.560.516.393
Lãi vay phải trả	64.311.371.184	-
Chi phí thanh lý hợp đồng	61.156.366.642	47.263.730.420
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	12.480.978.669	21.941.094.035
Khác	919.842.524	5.689.217.269
Dài hạn	110.362.302.259	1.093.155.193.436
Phí bảo trì	108.581.472.283	102.971.106.686
Nhận ký quỹ, ký cược	1.780.829.976	225.184.086.750
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Gia Ân (i)	-	765.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.455.991.084.905	1.246.078.159.753
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 32)</i>		
- <i>Ngắn hạn</i>	<i>828.254.870.225</i>	<i>-</i>
- <i>Dài hạn</i>	<i>1.138.853.961</i>	<i>765.000.000.000</i>
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>626.597.360.719</i>	<i>481.078.159.753</i>

- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	769.264.156.753	940.240.023.732
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 22.1)	249.781.913.693	279.101.141.403
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 22.4)	314.689.793.060	197.501.136.368
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 32)	188.072.500.000	437.652.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 22.3)	16.719.950.000	3.385.745.961
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 22.2)	-	22.600.000.000
Dài hạn	691.055.000.000	593.930.579.470
Vay dài hạn đơn vị khác (TM số 22.2)	561.775.000.000	285.120.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 22.3)	129.280.000.000	1.499.949.968
Trái phiếu dài hạn (TM số 22.4)	-	307.310.629.502
TỔNG CỘNG	<u>1.460.319.156.753</u>	<u>1.534.170.603.202</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.534.170.603.202	2.473.873.320.442
Vay trong năm	993.202.440.788	2.339.950.665.913
Trả nợ gốc vay	(1.103.448.414.427)	(3.678.676.941.022)
Phân bổ (phát sinh) chi phí phát hành trái phiếu	9.878.027.190	(5.912.405.504)
Phát hành trái phiếu dài hạn	-	398.305.463.373
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	70.000.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản vay gốc ngoại tệ	26.516.500.000	6.560.500.000
Số cuối năm	<u>1.460.319.156.753</u>	<u>1.534.170.603.202</u>

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Tập đoàn thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động với mức lãi suất áp dụng tại từng thời điểm giải ngân. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	USD	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd	205.170.000.000	8.400.000	Ngày 2 tháng 4 năm 2024	Thư tín dụng dự phòng đảm bảo bằng tài sản của Công ty con
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	44.611.913.693		Từ ngày 26 tháng 1 năm 2024 đến ngày 25 tháng 6 năm 2024	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (TM số 6.1)
TỔNG CỘNG	249.781.913.693			

22.2 Vay bên khác

Bên cho vay	Số cuối năm VND	USD	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
Dài hạn Hatra Pte. Ltd.	561.775.000.000	23.000.000	Ngày 27 tháng 6 năm 2025	Tài sản thuộc sở hữu của bên khác

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
22.3 Vay dài hạn ngân hàng	VND			
Ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	144.900.000.000	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2024 đến ngày 11 tháng 12 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 13)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt	960.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 18 tháng 8 năm 2023		
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	139.950.000	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2023 đến ngày 5 tháng 3 năm 2024		
TỔNG CỘNG	145.999.950.000			
Trong đó:				
Đến hạn trả	16.719.950.000			
Dài hạn	129.280.000.000			

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.4 Trái phiếu dài hạn

Tập đoàn đã phát hành trái phiếu dài hạn nhằm tăng quy mô vốn hoạt động và hợp tác đầu tư vào dự án. Chi tiết như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Ngày 12 tháng 5 năm 2024	297.087.121.262	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất của Tập đoàn (TM số 15) và các tài sản khác thuộc sở hữu của các bên khác
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)	Ngày 6 tháng 4 năm 2022	Ngày 6 tháng 4 năm 2024	17.602.671.798	Các tài sản thuộc sở hữu của bên khác
TỔNG CỘNG			314.689.793.060	
Trong đó:				
Đến hạn trả			314.689.793.060	
Dài hạn			-	

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Năm trước					
Số đầu năm	827.505.770.000	179.314.188.200 (275.000.000)	1.103.497.526.959	565.271.889.649	2.675.589.374.808
Phát hành cổ phần	206.876.450.000	-	-	-	206.601.450.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	194.459.610.000	-	(194.459.610.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên	22.341.850.000	-	-	-	22.341.850.000
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	(2.876.712.329)	(999.800.000)	(3.876.512.329)
Cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(271.591.816.139)	(271.591.816.139)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	18.965.726.119	77.588.635.295	96.554.361.414
Số cuối năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	925.126.930.749	370.268.908.805	2.725.618.707.754
Năm nay					
Số đầu năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	925.126.930.749	370.268.908.805	2.725.618.707.754
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(325.341.801.022)	(325.341.801.022)
Điều chỉnh do quyết toán lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	46.299.829.068	(46.299.829.068)	-
Thay đổi do sáp nhập công ty con (TM số 4.1)	-	-	213.529.001.935	(199.436.862.935)	14.092.139.000
Thanh lý công ty con (TM số 4.2)	-	-	8.049.161.831	(6.680.821.768)	1.368.340.063
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	175.358.105.258	285.025.950.588	460.384.055.846
Số cuối năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	1.368.363.028.841	77.535.544.600	2.876.121.441.641

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	51.349.882	513.498.820	41,04	51.349.882	513.498.820	41,04
Nguyễn Bá Sáng	8.635.185	86.351.850	6,90	8.635.185	86.351.850	6,90
Các cổ đông khác	65.133.301	651.333.010	52,06	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.

24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.251.183.680.000	827.505.770.000
Phát hành cổ phiếu	-	206.876.450.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	194.459.610.000
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên	-	22.341.850.000
Số cuối năm	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>1.251.183.680.000</u>
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	(195.284.862.022)	(321.491.816.139)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu phổ thông

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

24.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	175.358.105.258	18.965.726.119
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu	175.358.105.258	18.965.726.119
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm	125.118.368	119.368.943
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu <i>(Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)</i>	1.402	159
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu <i>(Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)</i>	1.402	159

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán căn hộ	3.819.244.585.930	6.035.460.773.094
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	38.433.816.805	132.714.320.076
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	33.368.447.442	20.459.641.984
TỔNG CỘNG	<u>3.891.046.850.177</u>	<u>6.188.634.735.154</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 32)	38.433.816.805	130.370.768.828
Doanh thu đối với bên khác	1.406.310.424	3.554.354.843

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	254.129.955.022	266.327.964.268
Lãi từ HĐHTKD	115.882.014.031	51.329.937.412
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	768.044.121	3.952.439.152
TỔNG CỘNG	<u>370.780.013.174</u>	<u>321.610.340.832</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên liên quan	230.152.953.294	52.851.935.758
Doanh thu đối với bên khác	140.627.059.880	268.758.405.074

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	2.829.825.828.114	5.022.462.769.329
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	59.310.904.783	104.371.907.882
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	25.024.027.334	14.506.054.510
TỔNG CỘNG	<u>2.914.160.760.231</u>	<u>5.141.340.731.721</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	118.811.087.379	159.571.398.701
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	26.516.244.147	8.626.500.000
Lợi nhuận cố định phải trả cho HĐHTKD	22.811.606.738	99.178.191.917
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	9.878.027.190	23.774.614.583
Chiết khấu thanh toán	4.364.509.564	6.762.916.724
Thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.2)	1.199.330.489	-
Khác	20.389.127.813	23.322.944.504
TỔNG CỘNG	<u>203.969.933.320</u>	<u>321.236.566.429</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	509.964.135.698	666.803.874.993
Chi phí hoa hồng môi giới	354.768.468.189	499.518.258.753
Chi phí hỗ trợ lãi suất	144.141.377.343	163.182.711.212
Chi phí khác	11.054.290.166	4.102.905.028
Chi phí quản lý doanh nghiệp	60.714.514.227	104.648.466.433
Chi phí nhân viên	22.056.925.507	45.382.285.798
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.006.572.563	40.831.369.115
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.185.359.588	-
Công cụ, dụng cụ	824.613.502	1.787.430.784
Dự phòng phải thu khó đòi	-	4.773.459.976
Chi phí khác	6.641.043.067	11.873.920.760
TỔNG CỘNG	<u>570.678.649.925</u>	<u>771.452.341.426</u>

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	97.930.665.965	29.357.171.858
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	86.845.855.444	15.226.759.733
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	568.609.917
Thu nhập khác	11.084.810.521	13.561.802.208
Chi phí khác	(17.297.078.535)	(18.334.724.409)
Chi phí phạt	(15.549.173.972)	(14.737.207.435)
Lỗ thanh lý tài sản cố định	(213.079.830)	(1.963.906.698)
Chi phí khác	(1.534.824.733)	(1.633.610.276)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>80.633.587.430</u>	<u>11.022.447.449</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ (TM số 26)	2.829.825.828.114	5.022.462.769.329
Chi phí dịch vụ mua ngoài	536.970.708.261	707.635.244.108
Chi phí nhân viên	81.367.830.290	148.509.271.847
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.323.462.857	5.898.436.283
Khác	31.351.580.634	28.287.351.580
TỔNG CỘNG	<u>3.484.839.410.156</u>	<u>5.912.793.073.147</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	210.725.741.773	285.412.214.993
Hoàn nhập thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	(12.147.060.949)	(2.518.621.876)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) từ các năm trước	<u>1.734.200.778</u>	<u>(976.815.980)</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	200.312.881.602	281.916.777.137
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(78.653.526.126)</u>	<u>(159.555.363.866)</u>
TỔNG CỘNG	<u>121.659.355.476</u>	<u>122.361.413.271</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	582.043.411.323	218.915.774.685
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	116.408.682.265	43.783.154.937
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	18.420.204.544	2.397.634.839
Lợi nhuận từ công ty liên kết	14.321.539.196	13.664.421.835
Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại (Thu nhập) chi phí từ thay đổi giá trị hợp lý của các khoản đầu tư	(28.925.897.189)	56.346.791.804
Thuế TNDN trích thiếu (thừa) từ các năm trước	1.734.200.779	(3.495.437.856)
Chuyển lỗ và chi phí lãi vay vượt ngưỡng	(30.719.313.599)	(16.959.346.834)
Chi phí thuế TNDN	121.659.355.476	122.361.413.271

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	74.153.220.550	60.200.021.760	13.953.198.790	32.898.242.380
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	19.107.741.251	31.254.802.200	(12.147.060.949)	(2.518.621.876)
Lợi nhuận chưa thực hiện	662.172.857	846.455.484	(184.282.627)	(3.510.451.410)
	93.923.134.658	92.301.279.444	1.621.855.214	26.869.169.094

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	203.224.287.710	186.846.225.410	(16.378.062.300)	243.478.733.002
Vốn hóa chi phí lãi vay	62.533.443.616	155.943.176.828	93.409.733.212	(110.792.538.230)
	265.757.731.326	342.789.402.238	77.031.670.912	132.686.194.772

Thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

78.653.526.126 **159.555.363.866**

31.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 392.404.825.601 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 240.305.128.200 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	
			<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023</i>
2018	2023 (*)	32.369.786.320	(599.987.147)	-
2019	2024 (*)	27.262.918.426	(7.255.149.402)	-
2020	2025 (*)	60.740.377.586	(37.751.014.374)	-
2021	2026 (*)	40.757.131.188	(14.876.171.449)	-
2022	2027 (*)	141.701.030.434	(2.043.793.382)	-
2023	2028 (**)	152.099.697.401	-	-
TỔNG CỘNG		454.930.941.355	(62.526.115.754)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước (tiếp theo)

(*) Lỗ tính thuế theo biên bản quyết toán thuế

(**) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

31.5 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 năm, 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	Chi phí lãi vay	Chi phí lãi vay	
			chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2023	chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2023	chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2023	
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)	37.076.401.791	(37.076.401.791)	-	
TỔNG CỘNG			145.780.843.059	(145.780.843.059)	-	

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên
Ông Đỗ Lê Hùng	Trưởng ban
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng
Ban quản lý dự án	Quản lý dự án các công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	Công ty liên kết
Công ty 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 Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân (Gia Ân)	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living") (đến ngày 6 tháng 12 năm 2023)	Công ty nhận đầu tư vốn
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 đồng
Creed Investment VN-1 Ltd ("Creed")	Cổ đồng

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

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án BC27			
Gia Linh	Cho vay	1.889.786.000.000	402.579.430.000
	Thu gốc cho vay	1.074.280.000.000	19.679.800.000
	Lãi cho vay	94.109.330.549	40.528.693.817
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	18.250.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió			
Đông Nam	Thu gốc cho vay	197.500.000.000	30.399.000.000
	Cho vay	47.961.000.000	192.997.200.000
	Lãi cho vay	16.158.760.853	6.275.989.406
Lộc Phát	Lãi từ HĐHTKD	36.781.499.998	9.371.724.657
	Thu gốc cho vay	560.000.000	-
	Lãi cho vay	23.934.246	30.612.605
	Góp vốn HĐHTKD	-	350.300.000.000
	Cho vay	-	560.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác			
Nhà An Gia	Thu gốc cho vay	956.682.000.000	-
	Thu hồi từ HĐHTKD	300.000.000.000	-
	Hoàn trả vay	254.700.000.000	424.210.000.000
	Cho vay	591.789.000.000	-
	Lãi cho vay	133.883.613.283	-
	Thanh toán phí dịch vụ	83.497.046.668	-
	Mua dịch vụ	58.191.721.850	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.433.816.805	112.120.768.828
	Lãi vay	2.191.664.795	27.568.997.264
	Vay	-	588.610.000.000
	Vĩnh Nguyên	Cho vay	230.000.000.000
Lãi từ HĐHTKD		17.841.816.143	4.797.590.000
Góp vốn HTKD		1.000.000.000	293.730.000.000
Lãi cho vay		151.232.877	23.249.753.347
Thu hồi cho vay		-	293.580.000.000
	Thu hồi từ HTKD	-	293.730.000.000
Gia Ân	Góp vốn HĐHTKD	765.000.000.000	-
	Thu hồi từ HĐHTKD	765.000.000.000	-
	Lãi từ HĐHTKD	20.355.317.715	78.794.999.999
	Chi trả lãi hợp đồng HĐHTKD	20.151.780.822	-
Hoosiers	Trả lãi vay	34.031.850.000	-
	Lãi vay	9.388.067.667	9.126.265.743
	Chi trả cổ tức	-	49.900.000.000
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD	622.619.000.000	-
	Lãi từ HĐHTKD	52.705.528.225	-
Gia Hưng	Góp vốn HĐHTKD	120.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)</i>			
Gia Linh	Cung cấp dịch vụ	6.745.000.000	6.745.000.000
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	3.544.312.027	21.891.127.111
		10.289.312.027	28.636.127.111
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (TM số 9)</i>			
Gia Linh	Cho vay	1.505.912.916.000	475.561.916.000
Nhà An Gia	Cho vay	1.136.787.000.000	736.680.000.000
Vĩnh Nguyên	Cho vay	230.000.000.000	-
Đông Nam	Cho vay	57.100.000.000	159.207.200.000
Lộc Phát	Cho vay	-	560.000.000
		2.929.799.916.000	1.372.009.116.000
<i>Phải thu cho vay dài hạn (TM số 9)</i>			
Gia Linh	Cho vay	83.831.000.000	298.676.000.000
Đông Nam	Cho vay	34.308.200.000	84.740.000.000
Nhà An Gia	Cho vay	-	765.000.000.000
		118.139.200.000	1.148.416.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 10)</i>			
An Gia Hưng Phát (i)	Góp vốn HĐHTKD	622.619.000.000	-
	Lãi từ HĐHTKD	52.705.528.225	-
Vĩnh Nguyên (ii)	Góp vốn HĐHTKD	332.110.060.000	331.110.060.000
	Lãi cho vay	38.872.415.795	21.312.711.156
Nhà An Gia	Lãi cho vay	199.547.480.133	85.815.647.672
Gia Linh	Lãi cho vay	144.614.814.047	60.786.515.347
Lộc Phát	Phải thu lãi HĐHTKD	46.205.852.054	9.371.724.657
	Phải thu tiền lãi	-	28.693.153
Đông Nam	Lãi cho vay	16.290.528.221	6.959.117.147
Ban quản lý dự án	Tạm ứng	60.995.589.572	129.290.195.729
Các bên liên quan khác	Tạm ứng	-	1.206.000.000
		1.513.961.268.047	645.880.664.861

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Phải thu dài hạn khác (TM số 10)</i>			
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	-
Gia Linh	Lãi cho vay	10.281.031.849	2.837.388.254
Đông Nam	Lãi cho vay	6.827.349.779	3.404.865.905
Nhà An Gia	Góp vốn HĐHTKD	-	300.000.000.000
		612.408.381.628	781.542.254.159
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 17)</i>			
Nhà An Gia	Dịch vụ môi giới	37.767.993.360	25.292.245.992
Gia Linh	Chi phí nhà mẫu	-	2.329.834.813
		37.767.993.360	27.622.080.805

- (i) Tập đoàn và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác để thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới và marketing cho dự án The Gió trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 26 tháng 4 năm 2023.
- (ii) Tập đoàn và Vĩnh Nguyên đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 20)			
Hoosiers	Lãi vay	35.589.982.632	46.867.284.229
Gia Ân	Lãi vay	2.456.289.023	52.236.757.991
Nhà An Gia	Lãi vay	-	3.890.547.945
Hoosiers Living	Phí dịch vụ tư vấn	-	2.019.216.625
		38.046.271.655	105.013.806.790
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 21)			
Gia Ân	Góp vốn HĐHTKD	765.000.000.000	-
	Lãi hợp đồng HĐHTKD	63.254.870.225	-
		828.254.870.225	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 18)			
Cá nhân khác	Thanh toán trước căn hộ	367.073.216.441	-
Phải trả dài hạn khác (TM số 21)			
Nhà An Gia	Lãi vay	1.056.500.959	-
Gia Ân	Góp vốn HĐHTKD	-	765.000.000.000
Cá nhân khác	Chia cổ tức	82.353.002	-
		1.138.853.961	765.000.000.000
Vay ngắn hạn (TM số 22)			
Hoosiers (*)	Vay ngắn hạn	188.072.500.000	182.952.000.000
Nhà An Gia	Vay ngắn hạn	-	254.700.000.000
		188.072.500.000	437.652.000.000

(*) 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:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Thời hạn thanh toán</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
	<i>VND</i>	<i>Nguyên tệ - Đô la Mỹ</i>		
Hoosiers - Khoản vay 1	188.072.500.000	7.700.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Thu nhập		VND
	Năm nay	Năm trước	
Hội đồng Quản trị:			
Ông Nguyễn Bá Sáng	533.200.000	2.160.580.000	
Ông Đỗ Lê Hùng	533.333.328	666.666.672	
Ông Vũ Quang Thịnh	533.333.328	666.666.672	
Ông Đào Thái Phúc	533.333.328	472.222.226	
Ban Điều hành:			
Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	1.222.700.000	-	
Ông Nguyễn Thành Châu	1.059.154.000	1.253.616.000	
Bà Nguyễn Mai Giang	954.033.333	1.582.880.000	
TỔNG CỘNG	5.369.087.317	6.802.631.570	

33. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 - 5 năm	44.514.264.247	2.328.558.738
Đến 1 năm	13.450.527.578	4.657.117.476
TỔNG CỘNG	57.964.791.825	6.985.676.214

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trên 1 - 5 năm	2.524.566.885	2.279.693.680
Đến 1 năm	1.785.615.462	848.922.200
TỔNG CỘNG	4.310.182.347	3.128.615.880

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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


Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập


Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật



Ngày 29 tháng 3 năm 2024

