

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

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

Số: 12/2024/AGI-IR

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

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

- Tên tổ chức : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
- Mã chứng khoán : AGG
- Địa chỉ trụ sở chính : 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM
- Điện thoại : 028 3930 3366
- Website : <https://angia.com.vn/>
- Người thực hiện CBTT : Nguyễn Thành Châu
Chức vụ : Kế toán trưởng / Người được ủy quyền CBTT

Loại thông tin công bố: Định kỳ Bất thường 24h Theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý IV/2023 Tự lập
- Báo cáo tài chính Riêng Quý IV/2023 Tự lập
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính Quý IV/2023 Tự lập

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/01/2024 tại đường dẫn: <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

Tôi 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.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT.

**CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



NGUYỄN THÀNH CHÂU

ANGIA

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2023



MỤC LỤC

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

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Ban Điều hành trong 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.

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

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

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất 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 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.233.244.093.779	8.700.817.389.038
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	772.407.784.627	722.795.598.674
1.	Tiền	111		172.357.784.627	417.713.598.674
2.	Các khoản tương đương tiền	112		600.050.000.000	305.082.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		54.530.326.729	68.150.409.402
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	54.530.326.729	68.150.409.402
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.125.776.781.851	3.641.293.200.101
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	436.015.687.564	324.470.653.356
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 4	308.137.800	2.073.664.448
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 5	2.931.399.916.000	1.758.739.692.715
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 6	1.785.053.040.487	1.583.009.189.582
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 6	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	IV. 7	2.014.477.764.028	3.722.765.386.283
1.	Hàng tồn kho	141		2.014.477.764.028	3.722.765.386.283
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		266.051.436.544	545.812.794.578
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	260.358.616.329	539.545.964.959
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.110.764.348	3.231.885.156
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.582.055.867	3.034.944.463
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.060.153.982.985	2.397.710.918.151
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		799.774.465.881	2.089.187.209.142
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 5	118.139.200.000	1.148.416.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 6	681.635.265.881	940.771.209.142
II.	Tài sản cố định	220		29.895.584.284	20.768.103.149
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 9	14.271.186.568	18.633.018.502
	Nguyên giá	222		28.058.531.773	29.892.622.682
	Giá trị khấu hao lũy kế	223		(13.787.345.205)	(11.259.604.180)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 9	15.624.397.716	2.135.084.647
	Nguyên giá	228		19.238.448.082	4.524.673.888
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.614.050.366)	(2.389.589.241)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 9	40.647.198.989	17.824.181.636
	Nguyên giá	231		46.604.986.031	23.319.073.596
	Giá trị khấu hao lũy kế	232		(5.957.787.042)	(5.494.891.960)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	13.105.955.358
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	13.105.955.358
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		89.424.700.000	161.032.395.982
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 10	-	71.607.695.982
2.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 10	-	639.000.000
3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(639.000.000)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 2.2	89.424.700.000	89.424.700.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		100.412.033.831	95.793.072.884
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 8	6.488.899.173	3.491.793.440
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V. 9	93.923.134.658	92.301.279.444
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		9.293.398.076.764	11.098.528.307.189

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

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		6.417.276.635.123	8.372.909.599.435
I.	Nợ ngắn hạn	310		5.284.699.369.902	6.015.500.152.502
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 11	476.963.425.669	862.438.087.318
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV. 12	1.899.203.601.957	3.106.002.299.788
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 13	233.642.368.646	460.935.473.926
4.	Phải trả người lao động	314		20.000.000	-
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 14	539.673.834.231	461.224.226.247
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		303.200.000	11.737.075.174
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 15	1.345.628.782.646	152.922.966.317
8.	Vay ngắn hạn	320	IV. 16	769.264.156.753	940.240.023.732
9.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	20.000.000.000
II.	Nợ dài hạn	330		1.132.577.265.221	2.357.409.446.933
1.	Phải trả dài hạn khác	337	IV. 15	110.362.302.259	1.093.155.193.436
2.	Vay dài hạn	338	IV. 16	691.055.000.000	593.930.579.470
3.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	279.000.200.000
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V. 9	265.757.731.326	342.789.402.238
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	IV. 17	65.402.231.636	48.534.071.789
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.876.121.441.641	2.725.618.707.754
I.	Vốn chủ sở hữu	410	IV. 18	2.876.121.441.641	2.725.618.707.754
1.	Vốn cổ phần	411		1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>1.251.183.680.000</i>	<i>1.251.183.680.000</i>
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.039.188.200	179.039.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.368.363.028.841	925.126.930.749
	<i>- LNST chưa phân phối lũy kế năm trước</i>	<i>421a</i>		<i>1.193.004.923.583</i>	<i>906.161.204.630</i>
	<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>175.358.105.258</i>	<i>18.965.726.119</i>
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		77.535.544.600	370.268.908.805
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.293.398.076.764	11.098.528.307.189

Nguyễn Thị Ý Nhi
 Người lập

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Nguyễn Thành Châu
 Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
 Người đại diện theo pháp luật

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

B02-DN/HN

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 1	176.566.520.887	722.794.138.613	3.891.046.850.177	6.188.634.735.154
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI. 1	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	176.566.520.887	722.794.138.613	3.891.046.850.177	6.188.634.735.154
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(118.251.216.435)	(528.910.650.238)	(2.914.160.760.231)	(5.141.340.731.721)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	V. 3	58.315.304.452	93.883.488.375	976.886.089.946	1.047.294.003.433
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 4	104.180.634.894	85.732.380.006	376.412.013.174	321.610.340.832
7. Chi phí tài chính	22	V. 4	(36.685.653.511)	(45.907.139.552)	(209.601.933.320)	(321.236.566.429)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(29.291.338.605)	(14.499.255.096)	(118.811.087.379)	(159.571.398.701)
8. Lỗ trong công ty liên kết	24		(6.729.924.551)	(20.414.521.592)	(71.607.695.982)	(68.322.109.174)
9. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(51.165.946.594)	(164.001.252.868)	(509.964.135.698)	(666.803.874.993)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(19.410.286.713)	(23.554.936.248)	(60.714.514.227)	(104.648.466.433)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		48.504.127.977	(74.261.981.879)	501.409.823.893	207.893.327.236
12. Thu nhập khác	31	V. 7	24.835.532.375	7.490.950.271	97.930.665.965	29.357.171.858
13. Chi phí khác	32	V. 8	(8.470.273.442)	(5.915.306.225)	(17.297.078.535)	(18.334.724.409)
14. Lợi nhuận khác	40		16.365.258.933	1.575.644.046	80.633.587.430	11.022.447.449
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		64.869.386.910	(72.686.337.833)	582.043.411.323	218.915.774.685
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	103.645.363.033	19.497.337.364	(200.312.881.602)	(281.916.777.137)
17. (Chi phí)/Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	52	V. 9	(59.209.553.193)	(132.681.163.619)	78.653.526.126	159.555.363.866
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		109.305.196.750	(185.870.164.088)	460.384.055.847	96.554.361.414
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		40.650.744.145	(143.978.743.755)	175.358.105.258	18.965.726.119
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		68.654.452.605	(41.891.420.334)	285.025.950.588	77.588.635.295
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	IV. 19	325	(1.433)	1.402	159
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	IV. 19	325	(1.433)	1.402	159



Handwritten signature in blue ink.

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

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


VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		582.043.411.323	218.915.774.685
Khấu hao và hao mòn	2		5.323.462.857	5.898.436.283
Các khoản dự phòng	3		16.229.159.847	35.846.452.048
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		32.148.244.147	6.560.092.015
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(700.592.804.544)	(152.679.885.445)
Chi phí đi vay	6		118.811.087.379	183.346.013.284
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		53.962.561.009	297.886.882.870
Tăng các khoản phải thu	9		(480.578.292.822)	(63.948.089.791)
Giảm hàng tồn kho	10		1.400.761.033.182	3.080.086.171.733
Giảm các khoản phải trả	11		(1.025.504.292.483)	(347.595.562.119)
Giảm chi phí trả trước	12		276.190.242.897	145.108.293.539
Tiền lãi vay đã trả	14		(79.039.106.091)	(206.670.176.245)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(274.164.596.305)	(89.536.213.227)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh	20		(128.372.450.613)	2.815.331.306.760
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(2.440.627.927)	(7.586.434.000)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		1.345.454.545	5.877.436.091
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.115.753.097.131)	(2.005.076.563.977)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.919.220.940.537	1.251.006.436.271
Tiền chi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(950.580.000.000)	(1.645.145.782.777)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.206.158.747.914	681.863.789.959
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		421.317.771.246	267.768.670.740
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư	30		479.269.189.184	(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

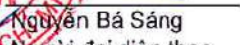
VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	228.943.300.000
Tiền thu từ đi vay	33		997.448.467.978	2.732.343.723.782
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.103.448.414.427)	(3.678.676.941.022)
Cổ tức đã trả	36		(195.284.862.022)	(321.491.816.139)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính	40		(301.284.808.471)	(1.038.881.733.379)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		49.611.930.100	325.157.125.688
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		722.795.598.674	397.638.065.001
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		255.853	407.985
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		772.407.784.627	722.795.598.674


Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập
Ngày 29 tháng 01 năm 2024


Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng




Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") (*)	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	99,80	-	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh (**)	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	50,01	-	50,01
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	50,09	50,09	99,998	99,998
Công ty TNHH Western City ("Western") (**)	Kinh doanh bất động sản	99,99	50,00	99,99	99,99

(*) CRE & AGI đã được thoái vốn theo Nghị Quyết số 14/2023/QĐ-AGI-PL ngày 11 tháng 09 năm 2023. Công ty đã hoàn thành việc thoái vốn khỏi CRE & AGI ngày 18 tháng 9 năm 2023.

(**) Gia Khánh đã được sáp nhập vào Western theo Nghị quyết số 25/2023/QĐ-AGI-PL ngày 13 tháng 12 năm 2023. Việc sáp nhập đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN ngày 22 tháng 12 năm 2023.

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

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3. Kỳ kế toán năm

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

4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

5. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Các khoản phải thu

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

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

3. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

5. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

6. Khấu hao vào hao mòn

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

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

7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

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

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

9. Chi phí trả trước

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

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

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

10. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

11. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

12. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

13. Các khoản dự phòng

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

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

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

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

14. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

15. Phân chia lợi nhuận

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

16. Lãi trên cổ phiếu

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

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

17. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

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

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

18. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

19. Thông tin bộ phận

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

20. Các bên liên quan

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

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

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	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 (*)	<u>600.050.000.000</u>	<u>305.082.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>772.407.784.627</u>	<u>722.795.598.674</u>

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại và khoản đầu tư ngắn hạn vào trái phiếu có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

2. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	54.530.326.729	68.150.409.402
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2)	<u>89.424.700.000</u>	<u>89.424.700.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>143.955.026.729</u>	<u>157.575.109.402</u>

2.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

2.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	<u>2.508.432</u>	<u>25.084.320.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>8.942.470</u>	<u>89.424.700.000</u>

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

- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông ưu đãi hoàn lại vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông ưu đãi hoàn lại nắm giữ ít nhất 80% các CPUĐHL đang lưu hành, các công ty phát hành sẽ (i) không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của các công ty phát hành, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;

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

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

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

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

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	436.015.687.564	324.470.653.356
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	<i>424.603.886.810</i>	<i>294.216.408.768</i>
Phải thu bên liên quan	10.289.312.027	28.636.127.111
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")</i>	<i>3.544.312.027</i>	<i>21.891.127.111</i>
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")</i>	<i>6.745.000.000</i>	<i>6.745.000.000</i>
Khách hàng khác	<u>1.122.488.727</u>	<u>1.618.117.477</u>
TỔNG CỘNG	<u>436.015.687.564</u>	<u>324.470.653.356</u>

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước nhà cung cấp	308.137.800	2.073.664.448
<i>Công ty TNHH Thiết Kế và Xây Dựng DBPlus</i>	<i>-</i>	<i>1.965.964.448</i>
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	<i>308.137.800</i>	<i>107.700.000</i>
TỔNG CỘNG	<u>308.137.800</u>	<u>2.073.664.448</u>

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

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

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

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

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

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	2.931.399.916.000	
Cho vay bên liên quan	2.929.799.916.000	
<i>Gia Linh</i>	1.505.912.916.000	Từ ngày 07/02/2024 đến ngày 22/12/2024
<i>Nhà An Gia</i>	1.136.787.000.000	Từ ngày 22/03/2024 đến 01/12/2024
<i>Công ty TNHH Xây Dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")</i>	57.100.000.000	Từ ngày 17/8/2024 đến ngày 13/9/2024
<i>Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vinh Nguyên ("Vinh Nguyên")</i>	230.000.000.000	Ngày 26/12/2024
Cho vay bên khác	1.600.000.000	
Dài hạn	118.139.200.000	
<i>Gia Linh</i>	83.831.000.000	Ngày 31/12/2025
<i>Công ty TNHH Xây Dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")</i>	34.308.200.000	Từ ngày 20/12/2025 đến ngày 29/6/2026
TỔNG CỘNG	3.049.539.116.000	

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.785.053.040.487	1.583.009.189.582
Đặt cọc, ký quỹ	274.736.531.138	587.737.329.883
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách</i>	-	313.280.000.000
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	274.456.379.883	274.456.379.883
<i>Các công ty khác</i>	280.151.255	950.000
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	954.729.060.000	545.830.060.000
Phải thu tiền lãi	465.128.189.387	214.409.833.232
Tạm ứng cho nhân viên và ban phát triển dự án	60.995.589.572	177.003.122.715
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	27.000.000.000	39.879.000.000
Các khoản phải thu khác	2.463.670.390	18.149.843.752
Dài hạn	681.635.265.881	940.771.209.142
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	595.300.000.000	932.979.747.914
Phải thu tiền lãi	86.262.265.881	5.674.776.508
Đặt cọc	73.000.000	2.116.684.720
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 THUẬN	2.439.688.306.368	2.496.780.398.724
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	498.291.796.486	1.182.173.127.376
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i>	1.475.988.128.254	560.065.017.189
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan</i>	492.408.381.628	781.542.254.159

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

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.993.022.207.832	3.701.277.323.041
<i>Dự án The Sóng</i>	56.762.145.772	75.534.778.965
<i>Dự án Westgate</i>	1.379.252.338.532	2.736.892.467.867
<i>Dự án The Standard</i>	304.366.766.167	418.378.727.055
<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
<i>Dự án Sky 89</i>	8.701.464.512	48.351.452.364
<i>Dự án Signal</i>	233.644.281.969	376.254.321.786
Hàng hóa bất động sản	16.943.500.000	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	4.272.883.696	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>

8. 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
Quà tặng khách hàng	-	60.379.523.522
Chi phí thuê văn phòng	12.227.752.344	2.016.071.483
Chi phí khác	1.374.353.637	1.526.331.507
Dài hạn	6.488.899.173	3.491.793.440
Chi phí phát triển thương hiệu	-	848.271.464
Công cụ dụng cụ	121.073.329	765.736.281
Chi phí nhà mẫu	-	714.665.982
Chi phí cải tạo văn phòng	6.181.634.894	616.248.705
Chi phí khác	186.190.950	546.871.008
TỔNG CỘNG	<u>266.847.515.502</u>	<u>543.037.758.399</u>

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

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

	VND				
	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng và Tài sản khác	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 31/12/2022	27.627.418.182	2.265.204.500	4.409.173.888	23.319.073.596	57.736.370.166
Tăng trong năm	790.809.091	-	14.755.774.194	23.285.912.435	38.832.495.720
Giảm trong năm	(2.624.900.000)	(42.000.000)	-	-	(2.666.900.000)
Tại 31/12/2023	<u>25.793.327.273</u>	<u>2.223.204.500</u>	<u>19.164.948.082</u>	<u>46.604.986.031</u>	<u>93.901.965.886</u>
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2022	(9.502.168.207)	(1.757.435.973)	(2.274.089.241)	(5.494.891.960)	(19.144.085.381)
Trích khấu hao	(3.158.233.974)	(435.872.676)	(1.266.461.125)	(462.895.082)	(5.323.462.857)
Giảm trong năm	1.066.365.625	42.000.000	-	-	1.108.365.625
Tại 31/12/2023	<u>(11.594.036.556)</u>	<u>(2.151.308.649)</u>	<u>(3.540.550.366)</u>	<u>(5.957.787.042)</u>	<u>(23.359.182.613)</u>
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2022	<u>18.125.249.975</u>	<u>507.768.527</u>	<u>2.135.084.647</u>	<u>17.824.181.636</u>	<u>38.592.284.785</u>
Tại 31/12/2023	<u>14.199.290.717</u>	<u>71.895.851</u>	<u>15.624.397.716</u>	<u>40.647.198.989</u>	<u>70.542.783.273</u>

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 10.1)	-	71.607.695.982
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.2)	-	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	<u>89.424.700.000</u>	<u>161.671.395.982</u>

10.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

	VND
	Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Tại 31/12/2022	72.945.300.000
Tại 31/12/2023	<u>72.945.300.000</u>
Phần (lỗ) lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Tại 31/12/2022	(1.337.604.018)
Phần lỗ từ công ty liên kết	<u>(71.607.695.982)</u>
Tại 31/12/2023	<u>(72.945.300.000)</u>
Giá trị còn lại	
Tại 31/12/2022	<u>71.607.695.982</u>
Tại 31/12/2023	<u>-</u>

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

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

10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm
		% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Công ty TNHH Hoosiers Living Service Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	15	-	639.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			-	(639.000.000)
TỔNG CỘNG			-	-

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	439.195.432.309	834.816.006.513
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	320.840.451.047	570.648.957.404
Công Ty TNHH Quản Lý Và Đầu Tư Hiền Đức	53.026.678.807	120.086.755.693
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	14.150.432.204	84.653.713.011
Công ty CP Gỗ An Cường	33.107.012.766	-
Công ty TNHH Ricons E&C	-	43.818.424.063
Công ty TNHH Cogniplus Interiors	4.680.268.814	-
Công ty TNHH Hải Li	2.099.911.715	2.099.911.715
Nhà cung cấp khác	11.290.676.956	13.508.244.627
Phải trả bên liên quan	37.767.993.360	27.622.080.805
Gia Linh	-	2.329.834.813
Nhà An Gia	37.767.993.360	25.292.245.992
TỔNG CỘNG	476.963.425.669	862.438.087.318

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	1.899.177.306.339	3.105.858.992.088
Khách hàng khác	26.295.618	143.307.700
TỔNG CỘNG	1.899.203.601.957	3.106.002.299.788

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	191.046.806.081	266.350.846.391
Thuế giá trị gia tăng	41.075.838.289	193.351.552.787
Thuế thu nhập cá nhân	653.265.414	1.233.074.748
Các thuế khác	866.458.862	-
TỔNG CỘNG	233.642.368.646	460.935.473.926

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

14. 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	47.226.398.273	134.817.121.501
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí môi giới và tư vấn	79.692.884	11.625.848.139
Các khoản phải trả khác	3.328.184.248	16.000.034.345
TỔNG CỘNG	539.673.834.231	461.224.226.247

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.345.628.782.646	152.922.966.317
Nhận vốn góp HĐQT	765.000.000.000	-
Nhận ký quỹ ký cược	225.000.000.000	-
Thu hộ phí bảo trì các dự án	188.473.212.826	77.560.516.393
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	61.156.366.642	47.263.730.420
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	12.480.978.869	21.941.094.035
Phí quản lý tòa nhà	15.152.342.304	-
Nhận đặt cọc	481.185.000	468.408.200
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	217.158.026	115.296.004
Lãi vay phải trả	64.311.371.184	-
Các khoản phải trả khác	13.356.167.995	5.573.921.265
Dài hạn	110.362.302.259	1.093.155.193.436
Nhận vốn góp HĐQT	-	765.000.000.000
Thu hộ phí bảo trì các dự án	108.581.472.283	102.971.106.686
Nhận ký quỹ ký cược	1.780.829.976	225.184.086.750
TỔNG CỘNG	1.455.991.084.905	1.246.078.159.753
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>484.369.024.400</i>	<i>481.078.159.753</i>
<i>Phải trả khác dài hạn bên liên quan</i>	<i>829.393.724.186</i>	<i>765.000.000.000</i>

16. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	769.264.156.753	940.240.023.732
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số VI)	188.072.500.000	437.652.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 16.1)	249.781.913.693	279.101.141.403
Vay ngắn hạn bên khác	-	22.600.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 16.2)	16.719.950.000	3.385.745.961
Trái phiếu ngắn hạn và trái phiếu phát hành đến hạn trả (TM số 16.4)	314.689.793.060	197.501.136.368
Dài hạn	691.055.000.000	593.930.579.470
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 16.2)	129.280.000.000	1.499.949.968
Vay dài hạn bên khác (TM số 16.3)	561.775.000.000	285.120.000.000
Trái phiếu phát hành (TM số 16.4)	-	307.310.629.502
TỔNG CỘNG	1.460.319.156.753	1.534.170.603.202

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

16. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	1.534.170.603.202	2.473.873.320.442
Vay trong năm	987.570.440.788	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/sáp nhập	-	70.000.000
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	32.148.500.000	6.560.500.000
Số cuối năm	<u>1.460.319.156.753</u>	<u>1.534.170.603.202</u>

16.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd -Chi nhánh Đồng Nai	205.170.000.000	Ngày 2/4/2024
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	44.611.913.693	Từ ngày 26/01/2024 đến ngày 25/06/2024
TỔNG CỘNG	<u>249.781.913.693</u>	

16.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	144.900.000.000	Từ ngày 26/12/2024 đến ngày 11/12/2026
Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam	139.950.000	Từ ngày 05/1/2024 đến ngày 05/3/2024
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt	960.000.000	Từ ngày 09/1/2024 đến ngày 30/12/2025
TỔNG CỘNG	<u>145.999.950.000</u>	
<i>Trong đó</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả	16.719.950.000	
Vay dài hạn	129.280.000.000	

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

16. VAY (tiếp theo)

16.3 Vay dài hạn bên khác

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

Đối tượng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Hatra Pte. Ltd.	<u>561.775.000.000</u>	Ngày 27/06/2025

16.4 Trái phiếu phát hành

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm VND	Lãi suất	Kỳ hạn
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TPHCM Ngày phát hành 12 tháng 5 năm 2022	297.087.121.262	Thỏa thuận	24 tháng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset Ngày phát hành 6 tháng 4 năm 2022	17.504.285.796	Thỏa thuận	24 tháng
TỔNG CỘNG	<u>314.591.407.058</u>		
<i>Trong đó</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	314.689.793.060		
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	-		

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

17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

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

B09-DN/HN

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Kỳ trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	827.505.770.000	179.314.188.200	1.103.497.526.959	565.271.889.649	2.675.589.374.808
Phát hành cổ phần để tăng vốn	206.876.450.000	(275.000.000)	-	-	206.601.450.000
Chia 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
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong 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
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>925.126.930.749</u>	<u>370.268.908.805</u>	<u>2.725.618.707.754</u>
Kỳ này					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.251.183.680.000	179.039.188.200	925.126.930.749	370.268.908.805	2.725.618.707.754
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(325.341.801.022)	(325.341.801.022)
Thỏa thuận chuyển lợi ích cổ đông thiểu số cho công ty	-	-	46.299.829.068	(46.299.829.068)	-
Thay đổi do sáp nhập	-	-	213.529.001.935	(199.436.862.934)	14.092.139.001
Lợi thế phát sinh khi thoái vốn công ty con	-	-	8.049.161.831	(6.680.821.769)	1.368.340.062
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	175.358.105.258	285.025.950.588	460.384.055.847
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>1.368.363.028.841</u>	<u>77.535.544.600</u>	<u>2.876.121.441.642</u>

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	1.251.183.680.000	827.505.770.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	194.459.610.000
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên	-	22.341.850.000
Phát hành mới	-	206.876.450.000
Vốn góp cuối năm	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>1.251.183.680.000</u>

18.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phần được phép phát hành	125.118.368	125.118.368
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phần phổ thông</i>	125.118.368	125.118.368
Cổ phần đang lưu hành <i>Cổ phần phổ thông</i>	125.118.368	125.118.368

18.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	175.358.105.258	18.965.726.119
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	125.118.368	119.368.943
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	125.118.368	119.368.943
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.402	159
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.402	159

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

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

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

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

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ dài hạn	161.252.360.380	698.052.105.080	3.819.244.585.930	
Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	7.067.599.418	17.923.267.198	38.433.816.805	132.714.320.076	
Doanh thu dịch vụ khác	8.246.561.089	6.818.766.335	33.368.447.442	20.459.641.984	
TỔNG CỘNG	176.566.520.887	722.794.138.613	3.891.046.850.177	6.188.634.735.154	

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Giá vốn bán và cho thuê	102.734.627.252	608.995.440.244	2.829.825.828.114	
Giá vốn dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	8.473.711.961	18.241.696.131	59.310.904.783	104.371.907.882	
Giá vốn dịch vụ khác	7.042.877.222	1.673.513.863	25.024.027.334	14.506.054.510	
TỔNG CỘNG	118.251.216.435	628.910.650.238	2.914.160.760.231	5.141.340.731.721	

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Thu nhập phát sinh liên quan hợp đồng BCC	29.465.622.505	18.443.905.989	115.882.014.031	
Lãi tiền gửi, cho vay	68.315.017.941	63.336.066.032	254.129.955.022	266.327.964.268	
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.399.994.448	3.952.407.985	6.400.044.121	3.952.439.152	
TỔNG CỘNG	104.180.634.894	85.732.380.006	376.412.013.174	321.610.340.832	

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Chi phí lãi vay	29.291.338.605	14.499.255.096	118.811.087.379	
Chi phí cố định phải trả do thực hiện HĐHTKD	2.456.289.023	19.860.657.534	22.811.606.738	99.178.191.917	
Chiết khấu thanh toán	1.366.848.194	58.967.105	4.364.509.564	6.762.916.724	
Lỗ từ thoái vốn đầu tư (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá	(3.205.972.937)	(3.741.309.221)	32.148.244.147	8.626.500.000	
Chi phí khác	6.777.150.626	15.229.569.038	30.267.155.003	46.735.047.356	
TỔNG CỘNG	36.685.653.511	45.907.139.552	209.601.933.320	321.236.566.429	

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

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Chi phí hoa hồng môi giới	39.437.440.822	27.889.079.098	354.768.468.189	
Chi phí quà tặng, khuyến mãi cho khách hàng	8.859.343.419	135.109.144.138	144.141.377.343	163.182.711.212	
Chi phí khác	2.869.162.353	1.003.029.632	11.054.290.166	4.102.905.028	
TỔNG CỘNG	51.165.946.594	164.001.252.868	509.964.135.698	666.803.874.993	

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Chi phí nhân viên	5.812.733.234	10.659.858.265	22.056.925.507	
Chi phí đồ dùng văn phòng	135.674.757	376.422.145	824.613.502	1.787.430.784	
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.355.431.278	986.745.344	4.185.359.588	4.773.459.976	
Chi phí dịch vụ mua ngoài (Hoàn nhập)/Dự phòng	9.202.394.567	18.937.364.188	27.006.572.563	40.831.369.115	
	-	(11.200.000.000)	-	-	
Chi phí khác	2.904.052.877	3.794.546.306	6.641.043.067	11.873.920.760	
TỔNG CỘNG	19.410.286.713	23.554.936.248	60.714.514.227	104.648.466.433	

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	21.294.740.077	4.675.490.764	86.845.855.444	
Thu nhập/(Chi phí) từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	(955.721.597)	-	568.609.917	
Thu nhập khác	3.540.792.298	3.771.181.104	11.084.810.521	13.561.802.208	
TỔNG CỘNG	24.835.532.375	7.490.950.271	97.930.665.965	29.357.171.858	

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Các khoản phạt	8.092.264.477	2.990.163.929	15.549.173.973	
Chi phí thanh lý tài sản	-	1.963.906.698	213.079.830	1.963.906.698	
Chi phí khác	378.008.965	961.235.598	1.534.824.732	1.633.610.276	
TỔNG CỘNG	8.470.273.442	5.915.306.225	17.297.078.535	18.334.724.409	

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

9.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	210.725.741.772	285.412.214.993
(Hoàn trích)/ Tạm trích 1% thuế TNDN	(12.147.060.949)	(2.518.621.876)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) các năm trước	1.734.200.779	(976.815.980)
(Chi Phí)/ Thu nhập thuế thu nhập 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>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>582.043.411.323</u>	<u>218.915.774.685</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	116.408.682.265	43.783.154.937
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	20.379.969.899	157.634.839
Lãi vay được trừ từ các kỳ trước chuyển sang	(29.156.168.612)	-
Chi phí trích trước	11.961.885.295	2.240.000.000
Lỗ thuế trong năm (hoàn)/chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	(13.990.753.346)	63.493.017.640
Lỗ từ công ty liên kết	14.321.539.196	13.664.421.835
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu/(thừa) các năm trước	<u>1.734.200.779</u>	<u>(976.815.980)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>121.659.355.476</u>	<u>122.361.413.271</u>

9.2 Thuế TNDN hiện hành

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

9.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	74.153.220.550	60.200.021.760	13.953.198.790	30.379.620.504
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>19.769.914.108</u>	<u>32.101.257.684</u>	<u>(12.331.343.576)</u>	<u>(3.510.451.410)</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>93.923.134.658</u>	<u>92.301.279.444</u>	<u>1.621.855.214</u>	<u>26.869.169.094</u>
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)	(186.846.225.410)
Vốn hóa chi phí lãi vay	<u>(62.533.443.616)</u>	<u>(155.943.176.828)</u>	<u>93.409.733.212</u>	<u>319.532.420.182</u>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(265.757.731.326)</u>	<u>(342.789.402.238)</u>	<u>77.031.670.912</u>	<u>132.686.194.772</u>
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			<u>78.653.526.126</u>	<u>159.555.363.866</u>

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

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	1.889.786.000.000	402.579.430.000
		Thu gốc cho vay	1.074.280.000.000	19.679.800.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	18.250.000.000
		Lãi cho vay	94.109.330.549	40.528.693.817
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn BCC	36.781.499.998	350.300.000.000
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	9.371.724.657
		Trả gốc vay	560.000.000	-
		Cho vay	-	560.000.000
		Lãi cho vay	23.934.246	30.612.605
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	47.961.000.000	192.997.200.000
		Thu gốc cho vay	197.500.000.000	30.399.000.000
		Lãi cho vay	16.158.760.853	6.275.989.406
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác				
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Bên liên quan	Góp vốn BCC	765.000.000.000	-
		Thu hoàn vốn BCC	765.000.000.000	-
		Lãi hợp đồng BCC	20.355.317.715	19.860.657.534
		Chi trả lãi hợp đồng BCC	20.151.780.822	-
Nhà An Gia	Bên liên quan	Hoàn trả vay	254.700.000.000	424.210.000.000
		Vay	-	588.610.000.000
		Thu gốc cho vay	956.682.000.000	-
		Hoàn trả tiền góp vốn BCC	300.000.000.000	-
		Cho vay	246.700.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	129.170.728.637	112.120.768.828
		Thanh toán phí dịch vụ	83.497.046.668	-
		Lãi cho vay	133.883.613.283	-
		Trả lãi vay	20.151.780.822	-
		Lãi vay	2.191.664.795	27.568.997.264
Mượn tiền	400.000.000	-		
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	Bên liên quan	Doanh thu cố định từ HTKD	17.841.816.143	4.797.590.000
		Góp vốn HTKD	1.000.000.000	293.730.000.000
		Thu hồi góp vốn HTKD	-	293.730.000.000
		Cho vay	230.000.000.000	479.180.060.000
		Thu hồi cho vay	-	293.580.000.000
		Lãi cho vay	151.232.877	23.249.753.347
Hoosiers Vn-1 Ltd., ("Hoosiers")	Cổ đông	Lãi vay	9.388.067.667	9.126.265.743
		Chi trả cổ tức	-	49.900.000.000
		Trả lãi vay	34.031.850.000	-
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Góp vốn BCC	622.619.000.000	-
		Lãi BCC	52.705.528.225	-

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

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	3.544.312.027	21.891.127.111
Gia Linh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	6.745.000.000	6.745.000.000
TỔNG CỘNG			<u>10.289.312.027</u>	<u>28.636.127.111</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cho vay	1.136.787.000.000	736.680.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	1.505.912.916.000	475.561.916.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	57.100.000.000	159.207.200.000
Vinh Nguyễn	Bên liên quan	Cho vay	230.000.000.000	-
Lộc phát	Công ty liên kết	Cho vay	-	560.000.000
TỔNG CỘNG			<u>2.929.799.916.000</u>	<u>1.372.009.116.000</u>
Phải thu về cho vay dài hạn				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cho vay	-	765.000.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	83.831.000.000	298.676.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	34.308.200.000	84.740.000.000
TỔNG CỘNG			<u>118.139.200.000</u>	<u>1.148.416.000.000</u>
Phải thu ngắn hạn khác				
Vinh Nguyễn	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTKD	332.110.060.000	331.110.060.000
		Thu nhập từ lãi	38.872.415.795	21.312.711.156
		Thu nhập từ lãi	199.547.480.133	-
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi cho vay	144.614.814.047	60.786.515.347
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	46.205.852.054	9.371.724.657
Lộc phát	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	28.693.153
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	622.619.000.000	-
		Lãi hợp đồng BCC	52.705.528.225	-
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	16.290.528.221	6.959.117.147
Ban phát triển dự án	Bên liên quan	Tạm ứng	-	129.290.195.729
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cho mượn	23.022.449.779	1.206.000.000
TỔNG CỘNG			<u>1.475.988.128.254</u>	<u>560.065.017.189</u>

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu dài hạn khác				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn HĐHTKD	350.300.000.000	350.300.000.000
Nhà An Gia	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTKD	-	300.000.000.000
Vinh Nguyễn	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTKD	125.000.000.000	125.000.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	6.827.349.779	3.404.865.905
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	10.281.031.849	2.837.388.254
TỔNG CỘNG			<u>492.408.381.628</u>	<u>781.542.254.159</u>
Phải trả người bán ngắn hạn				
Gia Linh	Bên liên quan	Chi phí mua đồ dùng nhà mẫu	-	2.329.834.813
Nhà An Gia	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	37.767.993.360	25.292.245.992
TỔNG CỘNG			<u>37.767.993.360</u>	<u>27.622.080.805</u>
Chi phí phải trả				
Hoosiers	Cổ đồng	Lãi vay	35.589.982.632	46.867.284.229
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi vay	-	3.890.547.945
Gia Ân	Bên liên quan	Lãi từ hợp đồng BCC	2.456.289.023	52.236.757.991
Hoosiers Living	Bên liên quan	Dịch vụ quản lý	-	2.019.216.625
TỔNG CỘNG			<u>38.046.271.655</u>	<u>105.013.806.790</u>
Người mua trả trước ngắn hạn				
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Trả trước tiền mua căn hộ	367.073.216.441	-
Phải trả dài hạn khác				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi vay	1.056.500.959	-
Gia Ân	Bên liên quan	Vốn góp BCC	765.000.000.000	765.000.000.000
		Lãi hợp đồng BCC	63.254.870.225	-
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Cổ tức	82.353.002	-
			<u>829.393.724.186</u>	<u>765.000.000.000</u>
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Vay	-	254.700.000.000
Hoosiers	Cổ đồng	Vay	188.072.500.000	182.952.000.000
TỔNG CỘNG			<u>188.072.500.000</u>	<u>437.652.000.000</u>

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

<i>Đối tượng</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Thời hạn trả gốc</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Hoosiers	<u>188.072.500.000</u>	Ngày 5/6/2024	22.500 cổ phần của AGI & HSR
TỔNG CỘNG	<u>188.072.500.000</u>		

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	533.200.000	2.160.580.000
Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	Tổng Giám đốc	1.222.700.000	
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	954.033.333	1.582.880.000
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	1.059.154.000	1.253.616.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	533.333.328	666.666.672
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	533.333.328	472.222.226
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	533.333.328	666.666.672
TỔNG CỘNG		5.369.087.317	6.802.631.570



VII. CÁC CAM KẾT

Cam kết đi thuê hoạt động

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

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

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

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

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

(Handwritten signature)

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

(Handwritten signature)

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật