

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 47

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:

Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 1 năm 2024
Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2023
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 28 tháng 12 năm 2023
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 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 Công ty 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 riêng kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 để ngày 29 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

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

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Công ty. 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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 RIÊNG
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		1.600.367.639.460	2.652.958.459.890
110	I. Tiền	4	5.185.325.305	319.119.950.396
111	1. Tiền		5.185.325.305	319.119.950.396
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	5.1	54.530.326.729	68.150.409.402
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.520.312.978.395	2.257.621.677.039
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	25.448.302.286	44.015.687.170
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		126.500.000	60.000.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	115.566.916.000	1.175.267.692.715
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.406.171.260.109	1.065.278.297.154
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	9	4.261.429.151	4.526.563.242
141	1. Hàng tồn kho		4.261.429.151	4.526.563.242
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		16.077.579.880	3.539.859.811
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	13.602.105.981	3.539.859.811
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.475.473.899	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.309.468.877.691	1.803.155.828.339
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		849.004.465.881	974.167.209.142
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	292.389.200.000	158.416.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	556.615.265.881	815.751.209.142
220	II. Tài sản cố định		29.895.584.284	20.768.103.149
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11.1	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	11.2	15.624.397.716	2.135.084.647
228	Nguyên giá		19.164.948.082	4.409.173.888
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.540.550.366)	(2.274.089.241)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	20.521.303.147	20.999.909.062
231	1. Nguyên giá		33.011.670.847	33.011.670.847
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.490.367.700)	(12.011.761.785)
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		1.403.660.416.183	771.476.614.486
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	1.269.009.161.685	567.983.300.685
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	72.945.300.000	72.945.300.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	-	639.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	(27.718.745.502)	(28.515.486.199)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	89.424.700.000	158.424.500.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		6.387.108.196	2.638.037.142
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	6.387.108.196	2.638.037.142
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.909.836.517.151	4.456.114.288.229

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		1.822.312.478.781	2.702.398.393.754
310	I. Nợ ngắn hạn		1.259.643.448.805	2.108.283.727.534
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	3.072.147.836	31.203.766.418
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.519.724.276	7.953.677.756
314	3. Phải trả người lao động		20.000.000	-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	25.185.087.663	43.634.007.160
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	123.023.743.277	69.883.252.468
320	6. Vay ngắn hạn	18	1.086.822.745.753	1.935.609.023.732
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.13	20.000.000.000	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		562.669.029.976	594.114.666.220
-337	1. Phải trả dài hạn khác		414.029.976	184.086.750
338	2. Vay dài hạn	18	562.255.000.000	593.930.579.470
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.087.524.038.370	1.753.715.894.475
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	2.087.524.038.370	1.753.715.894.475
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		657.301.170.170	323.493.026.275
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		323.493.026.275	180.944.258.773
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		333.808.143.895	142.548.767.502
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.909.836.517.151	4.456.114.288.229

Phạm Thị Trà My
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	39.840.127.229	133.925.123.671
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	39.840.127.229	133.925.123.671
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(59.848.907.898)	(104.850.389.186)
20	4. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(20.008.780.669)	29.074.734.485
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	607.180.644.040	467.953.664.997
22	6. Chi phí tài chính	22	(194.675.333.001)	(254.249.715.538)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(156.764.316.807)	(198.572.978.417)
25	7. Chi phí bán hàng		(85.554.845)	(260.816.221)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(55.942.221.183)	(98.474.314.890)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		336.468.754.342	144.043.552.833
31	10. Thu nhập khác		465.432	413.118.331
32	11. Chi phí khác	24	(2.661.075.879)	(2.884.719.642)
40	12. Lỗ khác		(2.660.610.447)	(2.471.601.311)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		333.808.143.895	141.571.951.522
51	14. Thu nhập thuế TNDN hiện hành	26.1	-	976.815.980
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		333.808.143.895	142.548.767.502

Phạm Thị Trà My
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		333.808.143.895	141.571.951.522
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11.1, 11.2, 12	5.339.173.690	6.084.551.766
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(157.740.697)	26.905.217.591
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		21.395.744.147 (606.199.564.210)	(3.952.333.788) (462.037.424.511)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư			
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ		166.642.343.997	222.347.593.000
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(79.171.899.178)	(69.080.444.420)
09	Giảm các khoản phải thu		12.270.639.062	329.331.880.237
10	Giảm hàng tồn kho		265.134.091	13.082.612.676
11	Giảm các khoản phải trả		(52.290.217.610)	(17.459.547.069)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(13.811.317.224)	4.991.347.039
14	Tiền lãi vay đã trả		(105.767.973.388)	(212.797.092.617)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(34.108.515.587)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(238.505.634.247)	13.960.240.259
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(770.811.260)	(6.091.024.112)
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		(678.452.578.018)	(2.257.120.474.956)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.617.800.237.406	1.777.252.458.550
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.484.199.000.000)	(2.333.659.449.284)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		919.334.386.914	1.260.302.750.685
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		193.679.037.355	296.263.489.903
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		568.736.726.942	(1.257.174.813.123)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán năm 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	19.1	-	228.943.300.000
33	Tiền thu từ đi vay	18	886.836.644.827	3.676.857.860.674
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	18	(1.531.002.618.466)	(2.365.161.746.503)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(644.165.973.639)	1.540.639.414.171
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(313.934.880.944)	297.424.841.307
60	Tiền đầu năm		319.119.950.396	21.694.775.301
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		255.853	333.788
70	Tiền cuối năm	4	5.185.325.305	319.119.950.396



Phạm Thị Trà My
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 13.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để ngày 29 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 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 riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 RIÊNG (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)

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua 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 gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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 |

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

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, Công ty 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 Công ty 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 số 3.15, 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 riêng 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 riêng trong kỳ kế toán năm thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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 Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

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 riêng 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 riêng:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Chi phí cải tạo văn phòng; và
- Thuê văn phòng.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 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 Công ty (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 Công ty 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 Công ty 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 riêng 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 Công ty 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 Công ty 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 riêng.

3.13 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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.

Doanh thu từ cho thuê căn hộ

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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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 Công ty được xác lập.

3.15 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

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 năm 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 riêng.

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 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 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 năm 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 năm 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 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 Công ty 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.

3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nói trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	61.090.694	176.110.703
Tiền gửi ngân hàng	5.124.234.611	318.943.839.693
TỔNG CỘNG	5.185.325.305	319.119.950.396

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngân hàng (TM số 5.1)	54.530.326.729	68.150.409.402
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	89.424.700.000	158.424.500.000
TỔNG CỘNG	143.955.026.729	226.574.909.402

5.1 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 ba (3) đến mười hai (12) tháng hưởng lãi suất áp dụng. Chi tiết như sau:

	VND	
Ngân hàng	Số cuối năm	Mục đích
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	20.831.548.814	Phong tỏa cho dự án The Star Đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (TM số 18.1)
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	19.000.000.000	
	4.794.170.276	
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 1 Thành phố Hồ Chí Minh	9.845.950.000	Phong tỏa cho thể tín dụng
Ngân hàng TMCP Á Châu	58.657.639	
TỔNG CỘNG	54.530.326.729	

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

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

5.2 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 ("Các công ty phát hành"). Chi tiết như sau:

Các công ty 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 của CPUĐHL 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;
- 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.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	15.158.990.259	15.379.560.059
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	15.104.932.859	15.247.560.059
<i>Khách hàng khác</i>	54.057.400	132.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 27)	10.289.312.027	28.636.127.111
TỔNG CỘNG	25.448.302.286	44.015.687.170

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	115.566.916.000	1.175.267.692.715
Cho vay các bên liên quan (TM số 27)	113.966.916.000	811.137.116.000
Cho vay các bên khác	1.600.000.000	364.130.576.715
Dài hạn	292.389.200.000	158.416.000.000
Cho vay các bên liên quan (TM số 27)	292.389.200.000	158.416.000.000
TỔNG CỘNG	407.956.116.000	1.333.683.692.715

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

Đối tượng	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
	VND	
Ngắn hạn	115.566.916.000	
Cho vay ngắn hạn bên liên quan	113.966.916.000	
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)</i>	113.966.916.000	Từ ngày 7 tháng 2 năm 2024 đến ngày 22 tháng 12 năm 2024
Cho vay ngắn hạn bên khác	1.600.000.000	
<i>Công ty TNHH Kinh doanh An Gia Homes</i>	1.600.000.000	Ngày 3 tháng 7 năm 2024
Dài hạn	292.389.200.000	
Cho vay dài hạn các bên liên quan	292.389.200.000	
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR") (ii)</i>	174.250.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026
<i>Gia Linh (i)</i>	83.831.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
<i>Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam") (iii)</i>	34.308.200.000	Từ ngày 20 tháng 12 năm 2025 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026
TỔNG CỘNG	407.956.116.000	

- (i) Công ty cho Gia Linh vay để công ty này đầu tư vào dự án BC27.
(ii) Công ty cho AGI&HSR vay để công ty này đầu tư vào dự án Lacasa.
(iii) Công ty cho Đông Nam vay để các công ty này đầu tư vào dự án The Gió.

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

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.406.171.260.109	1.065.278.297.154
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với các bên liên quan (TM số 27)	1.160.729.060.000	640.959.060.000
Phải thu tiền lãi các bên liên quan (TM số 27)	215.678.137.448	141.291.909.825
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	39.879.000.000
Phải thu tiền lãi	360.240.231	10.170.261.542
Phải thu khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt	-	214.720.000.000
Các khoản phải thu khác	2.403.822.430	18.258.065.787
Dài hạn	556.615.265.881	815.751.209.142
Vốn góp HĐHTKD với các bên liên quan (TM số 27)	470.300.000.000	650.300.000.000
Phải thu tiền lãi với các bên liên quan (TM số 27)	86.262.265.881	5.674.776.508
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	53.000.000	2.096.684.720
Vốn góp HĐHTKD với Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Hoàng Bách	-	157.679.747.914
TỔNG CỘNG	1.962.786.525.990	1.881.029.506.296
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.935.786.525.990	1.854.029.506.296
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác bên liên quan (TM số 27)	1.934.169.463.328	1.439.431.746.333
- Ngắn hạn	1.377.607.197.447	783.456.969.825
- Dài hạn	556.562.265.881	655.974.776.508
Phải thu bên khác	28.617.062.662	441.597.759.963

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

9. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dịch vụ dở dang	4.261.429.151	3.835.654.151
Hàng hóa	-	690.909.091
TỔNG CỘNG	4.261.429.151	4.526.563.242

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	13.602.105.981	3.539.859.811
Chi phí thuê văn phòng	12.227.752.344	2.016.071.483
Bản quyền phần mềm và chi phí hỗ trợ	1.328.074.318	1.460.516.816
Khác	46.279.319	63.271.512
Dài hạn	6.387.108.196	2.638.037.142
Chi phí cải tạo văn phòng	6.181.634.894	616.248.705
Công cụ, dụng cụ	121.073.329	765.736.281
Khác	84.399.973	1.256.052.156
TỔNG CỘNG	19.989.214.177	6.177.896.953

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

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

11.1 Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	VND
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	(3.158.233.982)	(403.872.682)	(31.999.986)	(3.594.106.650)
Thanh lý	1.066.365.625	-	-	1.066.365.625
Số cuối năm	(11.594.036.556)	(2.038.641.981)	(154.666.668)	(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	14.199.290.717	66.562.519	5.333.332	14.271.186.568
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 18.3)	13.500.742.687	-	-	13.500.742.687

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

11.2 Tài sản cố định vô hình

			VND
	<i>Phần mềm máy tính</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	18.889.448.082	275.500.000	19.164.948.082
<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	(3.265.050.366)	(275.500.000)	(3.540.550.366)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	2.100.084.657	34.999.990	2.135.084.647
Số cuối năm	15.624.397.716	-	15.624.397.716

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nằm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	29.069.547.451	3.942.123.396	33.011.670.847
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(12.011.761.785)	-	(12.011.761.785)
Khấu hao trong năm	(478.605.915)	-	(478.605.915)
Số cuối năm	(12.490.367.700)	-	(12.490.367.700)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	17.057.785.666	3.942.123.396	20.999.909.062
Số cuối năm	16.579.179.751	3.942.123.396	20.521.303.147
<i>Trong đó:</i>			
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 18.4)	12.590.350.571	-	12.590.350.571

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

	Năm nay	Năm trước
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	(478.605.915)	(478.481.304)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 28.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào 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.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (TM số 13.1)	1.269.009.161.685	567.983.300.685
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 5.2)	89.424.700.000	158.424.500.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 13.2)	72.945.300.000	72.945.300.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 13.3)	-	639.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(27.718.745.502)	(28.515.486.199)
TỔNG CỘNG	1.403.660.416.183	771.476.614.486

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

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

13.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con (đang hoạt động) như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty TNHH Western City ("Western City") (*)	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	703.523.061	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")		99,96	99,96	320.833.151	99,96
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")		99,99	99,99	224.981.600	99,99
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")		100	100	18.920.000	100
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") (*)		-	-	-	99,80
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh") (**)	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	-	-	50,01
AGI & HSR		50,09	50,09	751.350	50,09
TỔNG CỘNG				1.269.009.162	567.983.301

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

(**) Theo Nghị quyết số 22/2023/NQ-AGI-PL và số 25/2023/NQ-AGI-PL ngày 6 tháng 12 năm 2023 và ngày 13 tháng 12 năm 2023, Công ty 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.

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

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

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết (đang hoạt động) như sau:

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

13.3 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 từ tài chính dài hạn			-		(639.000)
GIÁ TRỊ THUẦN			-		-

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	3.072.147.836	31.203.766.418
Công ty TNHH Hệ thống Thông tin FPT	1.197.274.174	-
Công ty TNHH Nội thất Cogniplus	770.303.393	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	-	3.150.000.000
Nhà cung cấp khác	1.104.570.269	3.053.766.418
TỔNG CỘNG	3.072.147.836	31.203.766.418

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập cá nhân	1.228.074.748	5.756.074.623	(6.330.883.957)	653.265.414
Thuế giá trị gia tăng	6.725.603.008	4.147.172.546	(10.872.775.554)	-
Các thuế khác	-	28.574.303.842	(27.707.844.980)	866.458.862
TỔNG CỘNG	7.953.677.756	38.477.551.011	(44.911.504.491)	1.519.724.276

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí lãi vay	8.429.822.508	11.863.809.249
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí quảng cáo	-	9.798.826.777
Chi phí môi giới và tư vấn	-	7.335.309.426
Các khoản phải trả khác	2.528.162.418	408.958.971
TỔNG CỘNG	25.185.087.663	43.634.007.160
Trong đó:		
Phải trả bên khác	25.185.087.663	39.691.872.366
Phải trả các bên liên quan (TM số 27)	-	3.942.134.794

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	121.169.743.277	67.511.154.385
Nhận ký quỹ, ký cược	1.854.000.000	2.091.000.000
Các khoản phải trả khác	-	281.098.083
TỔNG CỘNG	123.023.743.277	69.883.252.468
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 27)	123.023.743.277	69.515.154.385
Phải trả bên khác	-	368.098.083

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

18. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.086.822.745.753	1.935.609.023.732
Vay ngắn hạn các bên liên quan (TM số 27)	521.731.089.000	1.455.621.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 18.1)	249.781.913.693	279.101.141.403
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 18.4)	314.689.793.060	197.501.136.368
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 18.3)	619.950.000	3.385.745.961
Dài hạn	562.255.000.000	593.930.579.470
Vay dài hạn đơn vị khác (TM số 18.2)	561.775.000.000	285.120.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 18.3)	480.000.000	1.499.949.968
Trái phiếu dài hạn (TM số 18.4)	-	307.310.629.502
TỔNG CỘNG	1.649.077.745.753	2.529.539.603.202

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.529.539.603.202	1.398.060.874.448
Vay trong năm	886.836.644.827	3.709.912.460.674
Trả nợ gốc vay	(1.531.002.618.466)	(2.365.161.746.503)
Cần trừ khoản vay	(267.569.911.000)	(200.040.000.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại gốc vay	21.396.000.000	(3.952.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu (TM số 22)	9.878.027.190	23.774.614.583
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(33.054.600.000)
Số cuối năm	1.649.077.745.753	2.529.539.603.202

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

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

18.	VAY (tiếp theo)				
18.3	Vay dài hạn ngân hàng				
	Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:				
	Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
		VND			
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	960.000.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2024 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 11)
	Ngân hàng United Overseas Bank (Việt Nam)	139.950.000	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2024 đến ngày 5 tháng 3 năm 2024		
	TỔNG CỘNG	1.099.950.000			
	Trong đó:				
	Đến hạn trả	619.950.000			
	Dài hạn	480.000.000			

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

B09-DN

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

18. VAY (tiếp theo)

18.4 Trái phiếu dài hạn

Công ty phát hành trái phiếu với lãi suất thỏa thuận nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và hợp tác đầu tư dự án. Chi tiết khoản phát hành trái phiếu như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm	Mục đích	Tài sản đảm bảo
			VND		
Ngắn hạn					
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	Hợp tác đầu tư dự án	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất của Công ty (Thuyết minh số 12) và các tài sản khác thuộc sở hữu của các bên khác
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset	Ngày 6 tháng 4 năm 2022	Ngày 6 tháng 4 năm 2024	17.602.671.798	Tăng quy mô vốn hoạt động	Các tài sản khác thuộc sở hữu của các bên khác

TỔNG CỘNG

314.689.793.060

Trong đó:
Đến hạn trả
Dài hạn

314.689.793.060

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

B09-DN

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
				Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	827.505.770.000	179.314.188.200	375.403.868.773	1.382.223.826.973
Phát hành cổ phần	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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	142.548.767.502	142.548.767.502
Số cuối năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	323.493.026.275	1.753.715.894.475
Năm nay				
Số đầu năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	323.493.026.275	1.753.715.894.475
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	333.808.143.895	333.808.143.895
Số cuối năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	657.301.170.170	2.087.524.038.370

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	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
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.

19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	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	1.251.183.680.000	1.251.183.680.000

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.4 Cổ phiếu phổ thông

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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	39.840.127.229	133.925.123.671
Trong đó:		
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	1.406.310.424	1.210.803.595
Doanh thu thuần	39.840.127.229	133.925.123.671
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 27)	38.433.816.805	130.370.768.828
Doanh thu đối với bên khác	1.406.310.424	3.554.354.843

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức (TM số 27)	425.181.564.512	271.699.988.979
Lãi từ HĐHTKD	115.074.961.213	88.221.724.446
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	66.156.118.315	104.079.617.784
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	768.000.000	3.952.333.788
TỔNG CỘNG	607.180.644.040	467.953.664.997

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

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
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	538.003.115	478.481.304
TỔNG CỘNG	59.848.907.898	104.850.389.186

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí lãi vay	156.764.316.807	198.572.978.417
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	21.395.744.147	2.967.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	9.878.027.190	23.774.614.583
Thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 13.1)	1.347.300.000	-
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng các khoản đầu tư	(157.740.697)	18.298.941.107
Khác	5.447.685.554	10.636.181.431
TỔNG CỘNG	194.675.333.001	254.249.715.538

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.769.426.443	29.253.579.500
Chi phí nhân viên	22.056.925.507	45.382.285.798
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.185.359.588	4.773.459.976
Công cụ, dụng cụ	824.613.502	1.787.430.784
Dự phòng phải thu khó đòi	-	11.500.000.000
Khác	3.105.896.143	5.777.558.832
TỔNG CỘNG	55.942.221.183	98.474.314.890

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

24. CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phạt	(2.043.684.720)	(423.735.439)
Lỗ thanh lý tài sản sổ định	(213.079.830)	(1.963.906.698)
Khác	(404.311.329)	(497.077.505)
TỔNG CỘNG	(2.661.075.879)	(2.884.719.642)

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	55.187.674.532	137.572.245.906
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.770.871.643	41.435.527.274
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM số 11.1, 11.2, 12)	5.339.173.690	6.084.551.766
Khác	3.578.964.061	18.493.195.351
TỔNG CỘNG	115.876.683.926	203.585.520.297

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN trích thừa những năm trước	-	(976.815.980)
TỔNG CỘNG	-	(976.815.980)

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	333.808.143.895	141.571.951.522
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	66.761.628.778	28.314.390.304
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	832.596.053	1.842.094.436
Thu nhập từ cổ tức	(85.036.312.902)	(54.340.094.920)
Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	19.401.853.426	21.943.610.180
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	(1.959.765.355)	2.240.000.000
Thuế TNDN trích (thừa) thiếu những năm trước	-	(976.815.980)
Thu nhập thuế TNDN	-	(976.815.980)

26.2 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 (lỗ thuế) của Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế (lỗ 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

26.3 Lỗ chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các 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, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 206.711.118.027 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 109.718.050.896 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND					
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
2022	2027	109.701.850.896	-	-	109.701.850.896
2023	2028	97.009.267.131	-	-	97.009.267.131
TỔNG CỘNG		206.711.118.027	-	-	206.711.118.027

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với khoản lỗ lũy kế trên do tính không chắc chắn của thu nhập chịu thuế trong tương lai.

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR") (đến ngày 11 tháng 9 năm 2023)	Công ty con
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh") (đến ngày 22 tháng 12 năm 2023)	Công ty con
Công ty TNHH Western City ("Western City")	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	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 Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	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
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày
27. NGHIỆP VỤ VỚI 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>
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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27			
Gia Linh	Thu gốc cho vay	371.700.000.000	19.679.800.000
	Lãi cho vay	40.361.285.819	34.800.748.612
	Cho vay	20.260.000.000	402.579.430.000
	Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	-	18.250.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng			
Phước Lộc	Trả gốc vay	749.120.000.000	117.500.000.000
	Cổ tức (TM số 20.2)	199.811.503.512	-
	Cần trừ khoản vay (TM số 18)	99.961.400.000	-
	Chi phí lãi vay	47.381.211.016	31.445.857.418
	Vay	27.000.000.000	1.092.866.000.000
	Nhận hoàn trả từ HĐHTKD	-	400.000.000.000
	Lãi từ HĐHTKD	-	26.433.550.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89			
Phú Thịnh	Trả gốc vay	21.500.000.000	3.100.000.000
	Lãi đi vay	3.782.331.165	51.586.849
	Vay	3.000.000.000	58.655.000.000
	Cho vay	-	44.000.000.000
	Thu hồi gốc vay	-	44.000.000.000
AGI & HSR	Lãi cho vay	12.466.665.217	11.813.227.715

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

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty 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 với bên liên quan cho dự án The Standard			
Lê Gia	Thu hồi vốn góp		
	HĐHTKD	203.849.000.000	116.151.000.000
	Lãi từ HĐHTKD	4.947.486.710	29.899.760.499
	Góp vốn HĐHTKD	-	200.000.000.000
	Thu gốc cho vay	-	12.570.000.000
	Lãi cho vay	-	455.874.659
Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7			
AGI & ACT	Thu tiền gửi	-	25.221.714.000
	Thu gốc cho vay	-	12.977.000.000
	Lãi cho vay	-	36.264.493
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline			
Phú Thuận	Hoàn trả tiền kỳ quỹ	150.000.000	3.076.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án West Gate			
Western City	Thu hồi vốn góp		
	HĐHTKD	200.000.000.000	-
	Cần trừ khoản vay (TM số 18)	167.608.511.000	-
	Thu hồi cho vay	101.658.000.000	28.070.000.000
	Cho vay	40.000.000.000	89.728.000.000
	Lãi từ HĐHTKD	2.798.630.137	11.301.369.863
	Lãi cho vay	937.153.179	93.040.768
	Lãi vay	793.205.479	651.639.278
	Góp vốn HĐHTKD	-	500.000.000.000
	Vay	-	374.300.000.000
	Trả gốc vay	-	374.300.000.000
Gia Khánh	Góp vốn	368.615.000.000	-
	Nhận nợ vay	329.000.000.000	-
	Cổ tức (TM số 20.2)	225.370.061.000	-
	Lãi vay	593.753.424	-

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

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty 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 với bên liên quan cho dự án The Gió			
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	28.693.153
	Góp vốn HĐHTKD	-	350.300.000.000
	Cho vay	-	560.000.000
Đồng 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	9.193.336.193	4.506.498.996
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD	622.619.000.000	-
	Lãi từ HĐHTKD	52.705.528.225	-
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác			
Nhà An Gia	Trả gốc vay	254.700.000.000	424.210.000.000
	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	Lãi từ HĐHTKD	17.841.816.143	4.797.590.000
	Góp vốn HĐHTKD	1.000.000.000	293.730.000.000
	Cho vay	-	479.180.060.000
	Thu hồi cho vay	-	293.580.000.000
	Thu hồi từ HĐHTKD	-	293.730.000.000
	Lãi cho vay	-	23.249.753.347
Gia Hưng	Góp vốn HĐHTKD	120.000.000.000	-
Gia Ân	Hoàn trả vay	-	10.000.000.000
	Lãi vay	-	423.287.672
(*) Doanh thu cho các bên liên quan (TM số 20.1)		38.433.816.805	130.370.768.828

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư 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 6)</i>			
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	3.544.312.027	21.891.127.111
Gia Linh	Cung cấp dịch vụ	6.745.000.000	6.745.000.000
		10.289.312.027	28.636.127.111
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (TM số 7)</i>			
Gia Linh	Cho vay	113.966.916.000	475.561.916.000
AGI & HSR	Cho vay	-	174.250.000.000
Western City	Cho vay	-	61.658.000.000
Đông Nam	Cho vay	-	99.107.200.000
Lộc Phát	Cho vay	-	560.000.000
		113.966.916.000	811.137.116.000

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

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

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

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)			
An Gia Hưng	Góp vốn HĐHTKD (i)	622.619.000.000	-
Phát	Lãi từ HĐHTKD	52.705.528.225	-
Western City	Góp vốn HĐHTKD (ii)	300.000.000.000	200.000.000.000
	Lãi từ HĐHTKD	-	11.301.369.864
	Lãi cho vay	-	93.040.768
Vinh Nguyễn	Góp vốn HĐHTKD (iii)	238.110.060.000	237.110.060.000
	Lãi từ HĐHTKD, lãi cho vay	38.721.182.918	21.312.711.156
Gia Linh	Lãi cho vay	71.288.865.209	37.919.412.265
Lộc Phát	Lãi từ HĐHTKD	46.153.224.655	9.371.724.657
	Lãi cho vay	52.627.399	28.693.153
Đông Nam	Lãi cho vay	6.756.709.041	2.005.145.093
Lê Gia	Góp vốn HĐHTKD (i)	-	203.849.000.000
	Lãi từ HĐHTKD, lãi cho vay	-	2.572.593.833
AGI & HSR	Lãi cho vay	-	56.687.219.036
Khác	Tạm ứng	1.200.000.000	1.206.000.000
		1.377.607.197.447	783.456.969.825

- (i) Công ty 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) Công ty và Western City hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở Tân Túc ("Westgate") trong thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 27 tháng 5 năm 2022.
- (iii) Công ty và Vinh Nguyễn đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay dài hạn (TM số 7)			
AGI & HSR	Cho vay	174.250.000.000	-
Gia Linh	Cho vay	83.831.000.000	73.676.000.000
Đông Nam	Cho vay	34.308.200.000	84.740.000.000
		292.389.200.000	158.416.000.000
Phải thu dài hạn khác (TM số 8)			
Lộc Phát	Góp vốn HĐHTKD (i)	350.300.000.000	350.300.000.000
Gia Hưng	Góp vốn HĐHTKD (ii)	120.000.000.000	-
AGI&HSR	Lãi cho vay	69.153.884.253	-
Gia Linh	Lãi cho vay	10.281.031.849	3.289.198.974
Đông Nam	Lãi cho vay	6.827.349.779	2.385.577.534
Western City	Góp vốn HĐHTKD	-	300.000.000.000
		556.562.265.881	655.974.776.508
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 16)			
Nhà An Gia	Lãi vay	-	3.890.547.945
Phú Thịnh	Lãi vay	-	51.586.849
		-	3.942.134.794
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 17)			
Phước Lộc	Lãi vay	77.192.273.916	29.811.062.900
Phú Thịnh	Lãi vay	41.119.219.536	37.285.301.522
Phú Thuận	Nhận đặt cọc	1.854.000.000	2.004.000.000
Western City	Lãi vay	1.801.748.866	414.789.963
Nhà An Gia	Lãi vay	1.056.500.959	-
		123.023.743.277	69.515.154.385

- (i) Công ty và Lộc Phát 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.
- (ii) Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn (TM số 6)			
Phước Lộc	Vay tín chấp (*)	323.284.600.000	1.145.366.000.000
Western City	Vay tín chấp (*)	161.391.489.000	-
Phú Thịnh	Vay tín chấp (*)	37.055.000.000	55.555.000.000
Nhà An Gia	Vay tín chấp (*)	-	254.700.000.000
		521.731.089.000	1.455.621.000.000

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

<i>Đối tượng</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Thời hạn thanh toán</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
VND			
Phước Lộc	323.284.600.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tín chấp
Western City	161.391.489.000	ngày 4 tháng 12 năm 2024	Tín chấp
Phú Thịnh	37.055.000.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2024	Tín chấp

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

27. 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 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	

28. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

Công ty 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
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 (bên cho thuê)

Công ty hiện đang cho thuê căn hộ theo hợp đồng 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
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

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



29. 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 riêng của Công ty.

Phạm Thị Trà My
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024