ANGIA

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2023

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 32

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 dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông 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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Bá Sáng.

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 và báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán Quý IV 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 kỳ kế toán 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 kỳ. 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 kỳ kế toán Quý IV năm 2023 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 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các 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 kỳ kế toán Quý IV năm 2023 đề ngày 29 tháng 01 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:

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

Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		**1.600.367.639.460**	**2.652.958.459.890**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	110	IV. 1	**5.185.325.305**	**319.119.950.396**
1.	Tiền	111		5.185.325.305	319.119.950.396
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		**1.520.312.978.395**	**2.257.621.677.039**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	25.448.302.286	44.015.687.170
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		126.500.000	60.000.000
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV. 4	115.566.916.000	1.175.267.692.715
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 5	1.406.171.260.109	1.065.278.297.154
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 5	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV.	**Hàng tồn kho**	140	IV. 6	**4.261.429.151**	**4.526.563.242**
1.	Hàng tồn kho	141		4.261.429.151	4.526.563.242
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	150		**16.077.579.880**	**3.539.859.811**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 7	13.602.105.981	3.539.859.811
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.475.473.899	-
B	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	200		**2.309.468.877.691**	**1.803.155.828.339**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	210		**849.004.465.881**	**974.167.209.142**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 4	292.389.200.000	158.416.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 5	556.615.265.881	815.751.209.142
II.	**Tài sản cố định**	220		**29.895.584.284**	**20.768.103.149**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 8	14.271.186.568	18.633.018.502
	Nguyên giá	222		28.058.531.773	29.892.622.682
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.787.345.205)	(11.259.604.180)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 8	15.624.397.716	2.135.084.647
	Nguyên giá	228		19.164.948.082	4.409.173.888
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.540.550.366)	(2.274.089.241)
III.	**Bất động sản đầu tư**	230	IV. 8	**20.521.303.147**	**20.999.909.062**
	Nguyên giá	231		33.011.670.847	33.011.670.847
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.490.367.700)	(12.011.761.785)
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		**1.403.660.416.183**	**771.476.614.486**
1.	Đầu tư vào công ty con	251	IV. 9	1.269.009.161.685	567.983.300.685
2.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 9	72.945.300.000	72.945.300.000
3.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	IV. 9	-	639.000.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	IV. 9	(27.718.745.502)	(28.515.486.199)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 2.2	89.424.700.000	158.424.500.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	260		**6.387.108.196**	**2.638.037.142**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 7	6.387.108.196	2.638.037.142
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		**3.909.836.517.151**	**4.456.114.288.229**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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**		**1.822.312.478.781**	**2.702.398.393.754**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.259.643.448.805**	**2.108.283.727.534**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 10	3.072.147.836	31.203.766.418
2.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 11	1.519.724.276	7.953.677.756
3.	Phải trả người lao động	314		20.000.000	-
4.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 12	25.185.087.663	43.634.007.160
5.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 13	123.023.743.277	69.883.252.468
6.	Vay ngắn hạn	320	IV. 14	1.086.822.745.753	1.935.609.023.732
7.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	20.000.000.000
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**562.669.029.976**	**594.114.666.220**
1.	Phải trả dài hạn khác	337		414.029.976	184.086.750
2.	Vay dài hạn	338	IV. 14	562.255.000.000	593.930.579.470
D	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**2.087.524.038.370**	**1.753.715.894.475**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**IV. 15**	**2.087.524.038.370**	**1.753.715.894.475**
1.	Vốn cổ phần	411		1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		1.251.183.680.000	*1.251.183.680.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.039.188.200	179.039.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		657.301.170.170	323.493.026.275
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*323.493.026.275*	*180.944.258.773*
	- Lợi nhuận kỳ này	*421b*		*333.808.143.895*	*142.548.767.502*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.909.836.517.151**	**4.456.114.288.229**

Trần Thị Ái Tiên	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán Quý IV 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 thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	7.465.559.649	16.976.824.606	39.840.127.229	133.925.123.671
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(8.593.379.015)	(18.361.316.457)	(59.848.907.898)	(104.850.389.186)
3. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(1.127.819.366)	(1.384.491.851)	(20.008.780.669)	29.074.734.485
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	316.320.339.471	321.646.838.499	612.812.644.040	467.953.664.997
Trong đó: Lợi nhuận được chia			*267.458.614.512*	*271.699.988.979*	*425.181.564.512*	*271.699.988.979*
5. Chi phí tài chính	22	V. 4	(33.414.841.447)	(81.321.560.879)	(200.307.333.001)	(254.249.715.538)
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*(34.239.444.399)*	*(49.250.837.504)*	*(156.764.316.807)*	*(198.572.978.417)*
6. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(17.199.000)	(28.109.653)	(85.554.845)	(260.816.221)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(16.662.313.458)	(20.902.710.591)	(55.942.221.183)	(98.474.314.890)
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		265.098.166.200	218.009.965.525	336.468.754.342	144.043.552.833
9. Thu nhập khác	31	V. 7	576	(906.644.427)	465.432	413.118.331
10. Chi phí khác	32	V. 8	(6.000.000)	(1.916.398.373)	(2.661.075.879)	(2.884.719.642)
11. Lỗ khác	40		(5.999.424)	(2.823.042.800)	(2.660.610.447)	(2.471.601.311)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		265.092.166.776	215.186.922.725	333.808.143.895	141.571.951.522
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	-	(159.433.403)	-	976.815.980
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		265.092.166.776	215.027.489.322	333.808.143.895	142.548.767.502

Trần Thị Ái Tiên
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

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

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý IV 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		**333.808.143.895**	**141.571.951.522**
Khấu hao và hao mòn	2		5.339.173.690	6.084.551.766
Các khoản dự phòng	3		(157.740.697)	26.905.217.591
Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		27.027.744.147	(3.952.333.788)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(606.199.564.210)	(462.037.424.511)
Chi phí đi vay	6		166.642.343.997	222.347.593.000
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		**(73.539.899.178)**	**(69.080.444.420)**
Giảm các khoản phải thu	9		12.270.639.062	329.331.880.237
Giảm hàng tồn kho	10		265.134.091	13.082.612.676
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(52.290.217.610)	(17.459.547.069)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		(13.811.317.224)	4.991.347.039
Tiền lãi vay đã trả	14		(105.767.973.388)	(212.797.092.617)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(34.108.515.587)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh	20		**(232.873.634.247)**	**13.960.240.259**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(770.811.260)	(6.091.024.112)
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		(678.452.578.018)	(2.257.120.474.956)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.617.800.237.406	1.777.252.458.550
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.484.199.000.000)	(2.333.659.449.284)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		919.334.386.914	1.260.302.750.685
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		193.679.037.355	296.263.489.903
Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	30		**568.736.726.942**	**(1.257.174.813.123)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán Quý IV 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		881.204.644.827	3.676.857.860.674
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.531.002.618.466)	(2.365.161.746.503)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính	**40**		**(649.797.973.639)**	**1.540.639.414.171**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(313.934.880.944)**	**297.424.841.307**
Tiền đầu kỳ	**60**		**319.119.950.396**	**21.694.775.301**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	**61**		**255.853**	**333.788**
Tiền cuối kỳ	**70**		**5.185.325.305**	**319.119.950.396**

Trần Thị Ái Tiên
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

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

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

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 dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

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

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

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại 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 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho Kỳ kế toán Quý IV năm 2023.

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.

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 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 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 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.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

4. Kỳ kế toán năm

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

5. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty 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 riêng.

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 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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.

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 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.

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, 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 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 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 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.

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 trong kỳ kế toán khi phát sinh.

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

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 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

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; và
- Chi phí phát triển thương hiệu; và
- Thuê văn phòng.

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.

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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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.

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 không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

12. Các khoản dự phòng

Công ty 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 Công ty 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.

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

13. 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, 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 hạch toán 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 hạch toán 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.

14. 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.

15. 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
- 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

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.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

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

16. 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 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.

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 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

17. 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 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.

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	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**

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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 ("CPƯĐHL") (TM số 2.2)	89.424.700.000	158.424.500.000
TỔNG CỘNG	**143.955.026.729**	**226.574.909.402**

2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Khoản này thể hiện khoản đầu tư vào các CPƯĐHL có thời hạn còn lại dưới 12 tháng và các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

Công ty	*Số cuối năm*	
	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")	2.508.432	25.084.320.000
TỔNG CỘNG	**8.942.470**	**89.424.700.000**

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPƯĐHL 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 CPƯĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPƯĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông ưu đãi hoàn lại vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPƯĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPƯĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông ưu đãi hoàn lại nắm giữ ít nhất 80% các CPƯĐHL đang lưu hành, các công ty phát hành sẽ *(i)* không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của các công ty phát hành, *(ii)* không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và *(iii)* không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;
- Đối với bất kỳ 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 CPƯĐHL đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán hoặc bất kỳ tài sản nào của các công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ bất kỳ cổ phần đang lưu hành của các công ty phát hành ngoài các CPƯĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông ưu đãi hoàn lại 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.

3. 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
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	*15.104.932.859*	*15.247.560.059*
Khách hàng khác	*54.057.400*	*132.000.000*
Phải thu từ bên liên quan (TM số VI)	10.289.312.027	28.636.127.111
TỔNG CỘNG	**25.448.302.286**	**44.015.687.170**

4. CÁC KHOẢN 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 bên liên quan	113.966.916.000	811.137.116.000
Cho vay bên khác	1.600.000.000	364.130.576.715
Dài hạn	**292.389.200.000**	**158.416.000.000**
Cho vay bên liên quan	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 chủ yếu phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án được trình bày như sau:

Đối tượng	*Số cuối năm*	*Thời hạn trả gốc*
	VND	
Ngắn hạn	**115.566.916.000**	
Cho vay bên liên quan	113.966.916.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	*113.966.916.000*	*Từ ngày 07/02/2024 đến ngày 22/12/2024*
Cho vay bên khác	1.600.000.000	
Dài hạn - Bên liên quan	**292.389.200.000**	
Gia Linh	*83.831.000.000*	*Ngày 31/12/2025*
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	*174.250.000.000*	*Ngày 31/12/2026*
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	*34.308.200.000*	*Từ ngày 20/12/2025 đến ngày 29/6/2026*
TỔNG CỘNG	**407.956.116.000**	

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**1.406.171.260.109**	**1.065.278.297.154**
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	1.160.729.060.000	640.959.060.000
Phải thu tiền lãi	216.038.377.679	151.462.171.367
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	27.000.000.000	39.879.000.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	2.367.717.514	1.899.436.186
Đặt cọc, ký quỹ	30.000.000	
Các khoản phải thu khác	6.104.916	231.078.629.601
Dài hạn	**556.615.265.881**	**815.751.209.142**
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	470.300.000.000	807.979.747.914
Phải thu tiền lãi	86.262.265.881	5.674.776.508
Đặt cọc, ký quỹ	53.000.000	2.096.684.720
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**
Trong đó		
Phải thu khác từ bên thứ ba	*121.617.062.662*	*414.597.759.963*
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số VI)	*1.377.607.197.447*	*783.456.969.825*
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (TM số VI)	*436.562.265.881*	*655.974.776.508*

6. 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**

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**13.602.105.981**	**3.539.859.811**
Chi phí phần mềm và dịch vụ hỗ trợ	1.328.074.318	1.460.516.816
Chi phí thuê văn phòng	12.227.752.344	2.016.071.483
Chi phí 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
Chi phí thuê vị trí quảng cáo	-	848.271.464
Công cụ dụng cụ	121.073.329	765.736.281
Chi phí khác	84.399.973	407.780.692
TỔNG CỘNG	**19.989.214.177**	**6.177.896.953**

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	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	33.011.670.847	67.313.467.417
Tăng trong kỳ	790.809.091	-	14.755.774.194	-	15.546.583.285
Giảm trong kỳ	(2.624.900.000)	-	-	-	(2.624.900.000)
Tại 31/12/2023	25.793.327.273	2.265.204.500	19.164.948.082	33.011.670.847	80.235.150.702
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2022	(9.502.168.207)	(1.757.435.973)	(2.274.089.241)	(12.011.761.785)	(25.545.455.206)
Trích khấu hao	(3.158 233.974)	(435.872.676)	(1.266.461.125)	(478.605.915)	(5.339.173.690)
Giảm trong kỳ	1.066.365.625	-	-	-	1.066.365.625
Tại 31/12/2023	(11.594.036.556)	(2.193.308.649)	(3.540.550.366)	(12.490.367.700)	(29.818.263.271)
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2022	18.125.249.975	507.768.527	2.135.084.647	20.999.909.062	41.768.012.211
Tại 31/12/2023	14.199.290.717	71.895.851	15.624.397.716	20.521.303.147	50.416.887.431

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào các công ty con (TM số 9.1)	1.269.009.161.685	567.983.300.685
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 9.2)	72.945.300.000	72.945.300.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 9.3)	-	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	89.424.700.000	158.424.500.000
TỔNG CỘNG	**1.431.379.161.685**	**799.992.100.685**
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	(27.718.745.502)	(28.515.486.199)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.403.660.416.183**	**771.476.614.486**

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

9.1 *Đầu tư vào các công ty con*

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*
		% sở hữu (%)	*Giá gốc đầu tư VND*	*Giá gốc đầu tư VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Kinh doanh bất động sản	99,96	320.833.150.685	320.833.150.685
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Kinh doanh bất động sản	99,99	224.981.600.000	224.981.600.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100,00	18.920.000.000	18.920.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	-	1.497.000.000
Công ty Cổ Phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh") (*)	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	-	1.000.200.000
Công ty TNHH Western City ("Western City") (*)	Kinh doanh bất động sản	99,99	703.523.061.000	-
Công ty Cổ Phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	751.350.000	751.350.000
TỔNG CỘNG			**1.269.009.161.685**	**567.983.300.685**

(*) Gia Khánh và Western City đã được sáp nhập theo Quyết định số 25/2023/NQ-AGI-PL ngày 13 tháng 12 năm 2023. Việc sáp nhập đã được phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 ngày 22 tháng 12 năm 2023 cho Western City.

9.2 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*
		% sở hữu (%)	*Giá gốc đầu tư VND*	*Giá gốc đầu tư VND*
AGI & DDC	Tư vấn quản lý và đầu tư	21,01	315.100.000	315.100.000
AGI & GLC		21,01	315.100.000	315.100.000
AGI & HVC		21,01	315.100.000	315.100.000
Lộc Phát		40	72.000.000.000	72.000.000.000
TỔNG CỘNG			**72.945.300.000**	**72.945.300.000**

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

9.3 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	-	-	639.000.000
TỔNG CỘNG			**-**	**639.000.000**

10. 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 Cogniplus Interiors	*770.303.393*	-
CN tại TP. Hồ Chí Minh Công ty TNHH Hệ Thống Thông Tin FPT (TP Hà Nội)	*1.197.274.174*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	*25.000.000.000*
Nhà cung cấp khác	*1.104.570.269*	*6.203.766.418*
TỔNG CỘNG	**3.072.147.836**	**31.203.766.418**

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*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**

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí lãi vay	8.429.822.508	11.863.809.249
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	-	7.335.309.426
Các khoản phải trả khác	2.528.162.418	10.207.785.748
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 bên liên quan (TM số VI)	-	*3.942.134.794*

13. 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 đặt cọc, 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 khác	-	*368.098.083*
Phải trả bên liên quan (TM số VI)	*123.023.743.277*	*69.515.154.385*

14. VAY

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**1.086.822.745.753**	**1.935.609.023.732**
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 14.1)	249.781.913.693	279.101.141.403
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số VI)	-	150.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 14.2)	619.950.000	3.385.745.961
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VI)	521.731.089.000	1.305.621.000.000
Trái phiếu ngắn hạn và trái phiếu phát hành đến hạn trả (TM số 14.4)	314.689.793.060	197.501.136.368
Dài hạn	**562.255.000.000**	**593.930.579.470**
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 14.2)	480.000.000	1.499.949.968
Vay dài hạn bên khác (TM số 14.3)	561.775.000.000	285.120.000.000
Trái phiếu phát hành (TM số 14.4)	-	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 kỳ	2.529.539.603.202	1.398.060.874.448
Vay trong kỳ	881.204.644.827	3.709.912.460.674
Trả nợ gốc vay	(1.531.002.618.466)	(2.365.161.746.503)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(33.054.600.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.878.027.190	23.774.614.583
Cấn trừ	(267.569.911.000)	(200.040.000.000)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	27.028.000.000	(3.952.000.000)
Số cuối kỳ	1.649.077.745.753	2.529.539.603.202

14.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Thời hạn trả gốc*
	VND	
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	**249.781.913.693**	

14. VAY (tiếp theo)

14.2 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:

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Thời hạn trả gốc*
	VND	
Ngân hàng United Overseas Bank Việt nam	139.950.000	Từ ngày 5/1/2024 đến ngày 5/3/2024
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt	960.000.000	Từ ngày 9/1/2024 đến ngày 30/12/2025
TỔNG CỘNG	**1.099.950.000**	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	*619.950.000*	
Vay dài hạn	*480.000.000*	

14.3 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*	*Thời hạn trả gốc*
	VND	
Hatra Pte. Ltd.	561.775.000.000	Ngày 27/06/2025

14.4 Trái phiếu phát hành

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

Tổ chức thu xếp phát hành	*Số cuối năm*	*Lãi suất*	*Kỳ hạn*
	VND		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset			
Ngày phát hành 6 tháng 4 năm 2022	17.602.671.798	Thỏa thuận	24 tháng
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
TỔNG CỘNG	**314.689.793.060**		
Trong đó			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*314.689.793.060*		
Trái phiếu dài hạn	-		

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.

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	827.505.770.000	179.314.188.200	375.403.868.773	1.382.223.826.973
Phát hành cổ phần mới	206.876.450.000	(275.000.000)	-	206.601.450.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP	22.341.850.000			22.341.850.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	194.459.610.000	-	(194.459.610.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	142.548.767.502	142.548.767.502
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.251.183.680.000	179.039.188.200	323.493.026.275	1.753.715.894.475
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.251.183.680.000	179.039.188.200	323.493.026.275	1.753.715.894.475
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	333.808.143.895	333.808.143.895
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.251.183.680.000	179.039.188.200	657.301.170.170	2.087.524.038.370

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

15.2 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
Phát hành mới	-	206.876.450.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	194.459.610.000
Phát hành cổ phần ESOP	-	22.341.850.000
Vốn góp cuối năm	1.251.183.680.000	1.251.183.680.000

15.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu được phép phát hành	125.118.368	125.118.368
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
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*

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

VND

	Quý IV		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
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	397.960.231	(946.442.592)	1.406.310.424	1.210.803.595
TỔNG CỘNG	**7.465.559.649**	**16.976.824.606**	**39.840.127.229**	**133.925.123.671**

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý IV		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
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	119.667.054	119.620.326	538.003.115	478.481.304
TỔNG CỘNG	**8.593.379.015**	**18.361.316.457**	**59.848.907.898**	**104.850.389.186**

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, cho vay	12.996.102.454	24.537.208.657	66.156.118.315	104.079.617.784
Cổ tức	267.458.614.512	271.699.988.979	425.181.564.512	271.699.988.979
Lãi hợp đồng BCC	29.465.622.505	21.457.307.075	115.074.961.213	88.221.724.446
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	6.400.000.000	3.952.333.788	6.400.000.000	3.952.333.788
TỔNG CỘNG	**316.320.339.471**	**321.646.838.499**	**612.812.644.040**	**467.953.664.997**

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	34.239.444.399	49.250.837.504	156.764.316.807	198.572.978.417
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	(2.512.972.937)	(1.885.609.221)	27.027.744.147	2.967.000.000
Chi phí khác	1.688.369.985	33.956.332.596	16.515.272.047	52.709.737.121
TỔNG CỘNG	**33.414.841.447**	**81.321.560.879**	**200.307.333.001**	**254.249.715.538**

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

VND

	Quý IV		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí hoa hồng môi giới	-	-		-
Chi phí khác	17.199.000	28.109.653	85.554.845	260.816.221
TỔNG CỘNG	**17.199.000**	**28.109.653**	**85.554.845**	**260.816.221**

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý IV		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí nhân viên	5.812.733.234	10.659.858.265	22.056.925.507	45.382.285.798
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.857.754.879	6.892.110.876	25.769.426.443	38.753.579.500
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.355.431.278	986.745.344	4.185.359.588	4.773.459.976
Chi phí đồ dùng văn phòng	135.674.757	376.422.145	824.613.502	1.787.430.784
Chi phí khác	500.719.310	1.987.573.961	3.105.896.143	7.777.558.832
TỔNG CỘNG	**16.662.313.458**	**20.902.710.591**	**55.942.221.183**	**98.474.314.890**

7. THU NHẬP KHÁC

VND

	Quý IV		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	(955.721.597)	-	-
Thu nhập khác	576	49.077.170	465.432	413.118.331
TỔNG CỘNG	**576**	**(906.644.427)**	**465.432**	**413.118.331**

8. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý IV		*Lũy kế từ đầu năm*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí bị phạt và bồi thường	-	(83.242.978)	2.043.684.720	423.735.439
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	-	1.963.906.698	213.079.830	1.963.906.698
Chi phí khác	6.000.000	35.734.653	404.311.329	497.077.505
TỔNG CỘNG	**6.000.000**	**1.916.398.373**	**2.661.075.879**	**2.884.719.642**

9. 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.

9.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	-	(1.136.249.383)
TỔNG CỘNG	**-**	**(1.136.249.383)**

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 lỗ 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 khấu trừ	832.596.053	1.842.094.436
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	-	(976.815.980)
Cổ tức miễn thuế	(85.036.312.902)	(54.340.094.920)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây	(1.959.765.355)	2.240.000.000
Lỗ thuế trong kỳ	19.401.853.426	21.943.610.180
Chi phí thuế TNDN	**-**	**(976.815.980)**

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 khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng				
Phước Lộc	Công ty con	Trả gốc vay	749.120.000.000	117.500.000.000
		Nhận chia cổ tức	199.811.503.512	-
		Cấn trừ khoản vay	99.961.400.000	-
		Chi phí lãi vay	47.381.211.016	31.445.857.418
		Nhận hoàn trả từ HTKD	-	400.000.000.000
		Thu gốc cho vay	-	-
		Lãi hợp đồng BCC	-	26.433.550.000
		Vay	27.000.000.000	1.092.866.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng BCC	36.781.499.998	9.371.724.657
		Lãi cho vay	23.934.246	28.693.153
		Cho vay	-	560.000.000
		Thu gốc cho vay	560.000.000	-
		Góp vốn BCC	-	350.300.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	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	Bên liên quan	Góp vốn BCC	622.619.000.000	-
		Lãi BCC	52.705.528.225	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27				
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	40.361.285.819	34.800.748.612
		Cho vay	20.260.000.000	402.579.430.000
		Thu gốc cho vay	371.700.000.000	19.679.800.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	18.250.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Cho vay	-	44.000.000.000
		Thu gốc cho vay	-	44.000.000.000
		Lãi cho vay	-	5.304.110
		Vay	3.000.000.000	58.655.000.000
		Trả gốc vay	21.500.000.000	3.100.000.000
		Chi phí lãi vay	3.782.331.165	51.586.849
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	12.466.665.217	11.813.227.715
Giao dịch với bên liên quan cho dự án D7				
AGI & ACT	Bên liên quan	Thu lại tiền ký quỹ	-	25.221.714.000
		Thu hồi gốc vay	-	12.977.000.000
		Lãi cho vay	-	36.264.493

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline				
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Hoàn tiền ký quỹ	150.000.000	3.076.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard				
Lê Gia	Công ty con	Thu gốc BCC	203.849.000.000	116.151.000.000
		Lãi hợp đồng BCC	4.947.486.710	29.899.760.499
		Thu hồi gốc cho vay	-	12.570.000.000
		Góp vốn BCC	-	200.000.000.000
		Lãi cho vay	-	455.874.659
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate				
Western City	Công ty con	Thu gốc BCC	200.000.000.000	-
		Thu gốc cho vay	101.658.000.000	28.070.000.000
		Cho vay	40.000.000.000	89.728.000.000
		Lãi hợp đồng BCC	2.798.630.137	11.301.369.863
		Lãi cho vay	937.153.179	93.040.768
		Vay	-	374.300.000.000
		Trả gốc vay	-	374.300.000.000
		Chi phí lãi vay	793.205.479	651.639.278
		Góp vốn BCC	-	500.000.000.000
		Cấn trừ khoản vay	167.608.511.000	-
Gia Khánh (Đã sáp nhập vào Western City từ ngày 22 tháng 12 năm 2023)	Công ty con	Chi phí lãi vay	593.753.424	-
		Nhận chia cổ tức	225.370.061.000	-
		Góp vốn	368.615.000.000	-
		Nhận nợ vay	329.000.000.000	-
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác				
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	Bên liên quan	Lãi hợp đồng BCC	17.841.816.143	4.797.590.000
		Góp vốn BCC	1.000.000.000	293.730.000.000
		Thu gốc BCC	-	293.730.000.000
		Cho vay	-	479.180.060.000
		Thu gốc cho vay	-	293.580.000.000
		Lãi cho vay	-	23.249.753.347
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	Bên liên quan	Trả gốc vay	254.700.000.000	424.210.000.000
		Cung cấp dịch vụ	38.433.816.805	112.120.768.828
		Chi phí lãi vay	2.191.664.795	27.568.997.264
		Vay		588.610.000.000
Công Ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Bên liên quan	Trả gốc vay	-	10.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	423.287.672

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
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			**10.289.312.027**	**28.636.127.111**
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	113.966.916.000	475.561.916.000
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	-	174.250.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	-	99.107.200.000
Lộc Phát	Công ty liên kết	Cho vay	-	560.000.000
Western City	Công ty con	Cho vay	-	61.658.000.000
TỔNG CỘNG			**113.966.916.000**	**811.137.116.000**
Phải thu về cho vay dài hạn				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	83.831.000.000	73.676.000.000
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	-
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	34.308.200.000	84.740.000.000
TỔNG CỘNG			**292.389.200.000**	**158.416.000.000**
Phải thu ngắn hạn khác				
Lê Gia	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	-	203.849.000.000
		Lãi hợp đồng BCC	-	2.572.593.833
Western City	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	300.000.000.000	200.000.000.000
		Lãi hợp đồng BCC, lãi cho vay	-	11.394.410.632
Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	238.110.060.000	237.110.060.000
		Lãi hợp đồng BCC, lãi cho vay	38.721.182.918	21.312.711.156
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	-	56.687.219.036
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	71.288.865.209	37.919.412.265
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	6.756.709.041	2.005.145.093
Lộc Phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng BCC, lãi cho vay	46.205.852.054	9.400.417.810
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	622.619.000.000	
		Lãi hợp đồng BCC	52.705.528.225	-
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng, lãi cho vay	1.200.000.000	1.206.000.000
TỔNG CỘNG			**1.377.607.197.447**	**783.456.969.825**
Phải thu dài hạn khác				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Vốn đầu tư BCC	350.300.000.000	350.300.000.000
Western City	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	-	300.000.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	6.827.349.779	2.385.577.534
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	69.153.884.253	-
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	10.281.031.849	3.289.198.974
TỔNG CỘNG			**436.562.265.881**	**655.974.776.508**

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: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Chi phí phải trả ngắn hạn				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	-	51.586.849
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi vay	-	3.890.547.945
TỔNG CỘNG			**-**	**3.942.134.794**
Phải trả ngắn hạn khác				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	41.119.219.536	37.285.301.522
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay phải trả	77.192.273.916	29.811.062.900
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Nhận đặt cọc	1.854.000.000	2.004.000.000
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi vay phải trả	1.056.500.959	-
Western City	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.801.748.866	414.789.963
TỔNG CỘNG			**123.023.743.277**	**69.515.154.385**
Vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả				
Phước Lộc	Công ty con	Vay	323.284.600.000	1.145.366.000.000
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Vay	37.055.000.000	55.555.000.000
Western City	Công ty con	Vay	161.391.489.000	-
Nhà An Gia	Bên liên quan	Vay	-	254.700.000.000
TỔNG CỘNG			**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 theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Đối tượng	*Số cuối năm*	*Thời hạn trả gốc*
Phước Lộc	323.284.600.000	Từ ngày 7/11/2024 đến ngày 25/12/2024
Western City	161.391.489.000	Ngày 04/12/2024
An Gia Phú Thịnh	37.055.000.000	Ngày 27/12/2024
TỔNG CỘNG	**521.731.089.000**	

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:

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập lũy kế Quý IV*	
		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 Vũ Quang Thịnh	Thành viên	533.333.328	666.666.672
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	533.333.328	472.222.226
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

Công ty 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 KIỆN 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 riêng của Công ty.

Trần Thị Ái Tiên Người lập	Nguyễn Thành Châu Kế toán trưởng	Nguyễn Bá Sáng Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 01 năm 2024