

# ANGIA

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý III năm 2024



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 29

1150  
:ÔNG  
:Ổ PH  
/VÀ P  
ĐỘN  
N  
/Ổ P

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 09 năm 2024

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.236.772.270.257</b>	<b>8.302.397.978.032</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	100.484.219.880	772.407.784.627
1.	Tiền	111		26.484.219.880	172.357.784.627
2.	Các khoản tương đương tiền	112		74.000.000.000	600.050.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		76.103.957.263	54.530.326.729
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	76.103.957.263	54.530.326.729
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.028.794.931.968	5.194.930.666.104
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	519.188.757.379	436.015.687.564
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	214.605.816	308.137.800
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	2.699.468.000.000	2.931.399.916.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.836.923.568.773	1.854.206.924.740
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	10	899.793.992.312	2.014.477.764.028
1.	Hàng tồn kho	141		899.793.992.312	2.014.477.764.028
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		131.595.168.834	266.051.436.544
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	128.567.875.056	260.358.616.329
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.027.293.778	4.110.764.348
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	1.582.055.867
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>967.784.132.590</b>	<b>991.000.098.732</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		688.418.668.881	730.620.581.628
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	206.610.000.000	118.139.200.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	481.808.668.881	612.481.381.628
II.	Tài sản cố định	220		22.150.927.549	29.895.584.284
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	10.746.274.577	14.271.186.568
	Nguyên giá	222		24.369.631.773	28.058.531.773
	Giá trị khấu hao lũy kế	223		(13.623.357.196)	(13.787.345.205)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	12	11.404.652.972	15.624.397.716
	Nguyên giá	228		19.238.448.082	19.238.448.082
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.833.795.110)	(3.614.050.366)
III.	Bất động sản đầu tư	230	12	63.798.846.197	40.647.198.989
	Nguyên giá	231		68.144.357.676	46.604.986.031
	Giá trị khấu hao lũy kế	232		(4.345.511.479)	(5.957.787.042)
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13	89.424.700.000	89.424.700.000
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	89.424.700.000	89.424.700.000
V.	Tài sản dài hạn khác	260		103.990.989.963	100.412.033.831
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	4.763.366.287	6.488.899.173
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	30.3	99.227.623.676	93.923.134.658
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.204.556.402.847</b>	<b>9.293.398.076.764</b>

0196-  
TY  
IẢN  
IÁT TRIỆ  
G SẢ  
GIA  
Ổ CH



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Ngày 30 tháng 09 năm 2024

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.088.540.550.325</b>	<b>6.417.276.635.123</b>
I.	Nợ ngắn hạn	310		3.456.257.078.067	5.284.699.369.902
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	301.412.558.817	476.963.425.669
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	655.783.277.438	1.899.203.601.957
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	309.016.557.860	233.642.368.646
4.	Phải trả người lao động	314		12.000.000	20.000.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	632.619.190.330	539.673.834.231
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		39.800.000	303.200.000
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	18	717.223.430.166	1.345.628.782.646
8.	Vay ngắn hạn	320	19	820.150.263.456	769.264.156.753
9.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	20.000.000.000
II.	Nợ dài hạn	330		632.283.472.258	1.132.577.265.221
1.	Phải trả dài hạn khác	337	18	114.380.913.563	110.362.302.259
2.	Vay dài hạn	338	19	215.775.200.000	691.055.000.000
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	30.3	229.750.959.361	265.757.731.326
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	72.376.399.334	65.402.231.636
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.116.015.852.522</b>	<b>2.876.121.441.641</b>
I.	Vốn chủ sở hữu	410	21	3.116.015.852.522	2.876.121.441.641
1.	Vốn cổ phần	411		1.563.972.810.000	1.251.183.680.000
	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.563.972.810.000	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		1.305.616.292.953	1.368.363.028.841
	- LNST chưa phân phối lũy kế năm trước	421a		1.055.573.898.841	1.193.004.923.583
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		250.042.394.112	175.358.105.258
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		67.387.561.369	77.535.544.600
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.204.556.402.847</b>	<b>9.293.398.076.764</b>

Nguyễn Thị Ý Nhi  
 Người lập

Ngày 24 tháng 10 năm 2024

Nguyễn Thành Châu  
 Kế toán trưởng




Nguyễn Bá Sáng  
 Người đại diện theo pháp luật


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	268.367.573.759	1.848.623.478.441	1.750.198.307.097	3.714.480.329.290
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	268.367.573.759	1.848.623.478.441	1.750.198.307.097	3.714.480.329.290
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	(215.873.118.623)	(1.363.487.630.011)	(1.228.909.772.816)	(2.795.909.543.796)
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		52.494.455.136	485.135.848.430	521.288.534.281	918.570.785.494
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	115.674.001.263	92.729.340.978	308.637.706.074	272.231.378.280
6. Chi phí tài chính	22	25	(40.129.204.900)	(74.190.839.713)	(171.925.262.407)	(172.916.279.809)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(25.521.907.334)	(30.190.248.023)	(89.845.415.391)	(89.519.748.774)
7. Lỗ trong công ty liên kết	24	13.1	-	(19.708.554.637)	-	(64.877.771.431)
8. Chi phí bán hàng	25	26	(47.560.106.048)	(181.698.068.532)	(216.237.744.073)	(458.798.189.104)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	(26.236.193.939)	(15.010.941.138)	(75.937.241.612)	(41.304.227.514)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		54.242.951.512	287.256.785.388	365.825.992.263	452.905.695.916
11. Thu nhập khác	31	28	3.127.225.572	37.351.078.435	12.313.590.851	73.095.133.590
12. Chi phí khác	32	29	(14.795.790.375)	(4.285.437.307)	(24.917.718.003)	(8.826.805.093)
13. Lợi nhuận khác	40		(11.668.564.803)	33.065.641.128	(12.604.127.152)	64.268.328.497
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		42.574.386.709	320.322.426.516	353.221.865.111	517.174.024.413
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	(27.148.640.517)	(164.592.222.606)	(154.638.715.213)	(303.958.244.635)
16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	52	30	8.738.559.426	50.071.680.055	41.311.260.983	137.863.079.319
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24.164.305.618	205.801.883.965	239.894.410.881	351.078.859.097
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		24.293.232.824	53.697.894.059	250.042.394.112	134.707.361.113
19. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(128.927.206)	152.103.989.905	(10.147.983.231)	216.371.497.983
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	21.4	95	182	1.538	829
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	21.4	95	182	1.538	829



  
 Nguyễn Thị Ý Nhi  
 Người lập  
 Ngày 24 tháng 10 năm 2024

  
 Nguyễn Thành Châu  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Bá Sáng  
 Người đại diện theo pháp luật  
 c/mh



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</b>	<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		353.221.865.111	517.174.024.413
Khấu hao và hao mòn	2		7.557.190.922	3.628.752.613
Các khoản dự phòng	3		6.974.167.698	15.958.473.332
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		3.354.068.558	35.354.167.411
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(278.206.643.594)	(186.200.670.703)
Chi phí đi vay	6		92.855.622.331	89.519.748.774
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>185.756.271.026</b>	<b>475.434.495.840</b>
Tăng các khoản phải thu	9		(84.852.172.525)	(373.321.336.707)
Giảm hàng tồn kho	10		920.209.892.499	1.415.071.686.020
Giảm các khoản phải trả	11		(1.834.713.322.298)	(2.315.684.101.242)
Giảm chi phí trả trước	12		133.516.274.159	329.566.897.793
Tiền lãi vay đã trả	14		(120.128.594.507)	(95.285.361.736)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(64.359.623.983)	(268.297.732.240)
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(864.571.275.629)</b>	<b>(832.515.452.272)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(1.197.274.174)	(1.908.994.525)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		40.185.421.470	5.877.436.091
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.676.729.764.056)	(2.794.556.769.863)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.798.918.107.942	2.860.547.146.578
Tiền chi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(819.432.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.182.584.747.914
Tiền thu lãi cho vay	27		462.229.188.495	155.642.592.486
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>623.405.679.677</b>	<b>588.754.158.681</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		517.648.305.085	372.923.290.321
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(948.406.139.484)	(535.995.137.248)
Cổ tức đã trả	36		-	(57.785.630.000)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	40		(430.757.834.399)	(220.857.476.927)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(671.923.430.351)	(464.618.770.518)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		772.407.784.627	722.795.598.674
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(134.396)	332.589
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		100.484.219.880	258.177.160.745



Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 24 tháng 10 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 18 ngày 06 tháng 9 năm 2024.

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 101 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 99).

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty có năm (5) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp và bốn (4) công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Công ty con</b>					
<b>Dự án The Sóng</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
<b>Dự án The Standard</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
<b>Dự án Westgate</b>					
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	99,99	100	99,99	99,99
<b>Dự án Riverside, Skyline</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
<b>Khu cụm dự án River Panorama 1, River Panorama 2, Sky 89</b>					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	50,09	50,09	99,998	99,998
<b>Công ty liên kết</b>					
<b>Dự án The Lá Village</b>					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	Kinh doanh bất động sản	21,01	21,01	21,01	21,01
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	Kinh doanh bất động sản	21,01	21,01	21,01	21,01
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	Kinh doanh bất động sản	21,01	21,01	21,01	21,01
<b>Dự án The Gió Riverside</b>					
Công ty Cổ phần và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Kinh doanh bất động sản	40	40	40	40



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	
Ông Louis T Nguyen	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2024
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2024
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
		bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2024
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024

**BAN ĐIỀU HÀNH**

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

Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2024
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (Tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

**3.3 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

**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 hợp nhất khi phát sinh.

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**3.6 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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

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

**3.11 Các khoản đầu tư (Tiếp theo)**

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

**3.16 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bất động sản*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

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

**3.18 Thuế (Tiếp theo)**

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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

**3.19 Thông tin bộ phận**

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

**3.20 Các bên liên quan**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	827.903.048	364.466.151
Tiền gửi ngân hàng	25.656.316.832	171.993.318.476
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>74.000.000.000</u>	<u>600.050.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>100.484.219.880</u></b>	<b><u>772.407.784.627</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 5.1)	76.103.957.263	54.530.326.729
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	<u>89.424.700.000</u>	<u>89.424.700.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>165.528.657.263</u></b>	<b><u>143.955.026.729</u></b>

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 năm (5) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

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. Chi tiết như sau:

Công ty	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	<u>2.508.432</u>	<u>25.084.320.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.942.470</u></b>	<b><u>89.424.700.000</u></b>

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ khách hàng	519.188.757.379	436.015.687.564
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	507.848.987.513	424.603.886.810
Phải thu bên liên quan (TM số 31)	7.433.199.328	10.289.312.027
Khách hàng khác	3.906.570.538	1.122.488.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>519.188.757.379</b>	<b>436.015.687.564</b>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước nhà cung cấp	214.605.816	308.137.800
Các nhà cung cấp khác	214.605.816	308.137.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.605.816</b>	<b>308.137.800</b>

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	2.699.468.000.000	2.931.399.916.000
Cho vay bên liên quan (TM số 31)	2.697.868.000.000	2.929.799.916.000
Cho vay bên khác	1.600.000.000	1.600.000.000
Dài hạn	206.610.000.000	118.139.200.000
Cho vay bên liên quan (TM số 31)	206.610.000.000	118.139.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.906.078.000.000</b>	<b>3.049.539.116.000</b>

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	Ngày 30 tháng 9 năm 2024 VND	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	2.699.468.000.000	
Cho vay bên liên quan	2.697.868.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	1.330.486.000.000	Từ ngày 19/11/2024 đến ngày 31/12/2024 và tiếp tục đạt thỏa thuận gia hạn thêm 12 tháng đến năm 2025
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	1.016.982.000.000	Từ ngày 04/01/2025 đến 02/07/2025
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (i)	100.000.000.000	Từ ngày 31/07/2024 đến 23/03/2025
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vinh Nguyên ("Vinh Nguyên") (iii)	250.400.000.000	Ngày 02/01/2025
Cho vay bên khác	1.600.000.000	
Dài hạn	206.610.000.000	
Gia Linh (i)	206.610.000.000	Ngày 31/12/2025
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.906.078.000.000</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.836.923.568.773</b>	<b>1.854.206.924.740</b>
Đặt cọc, ký quỹ	274.456.379.883	274.736.531.138
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	274.456.379.883	274.456.379.883
<i>Các công ty khác</i>	-	280.151.255
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	1.079.729.060.000	954.729.060.000
<i>Công ty CP Phát Triển An Gia Hưng Phát ("AG Hưng Phát") (ii)</i>	622.619.000.000	622.619.000.000
<i>Vĩnh Nguyên (iii)</i>	457.110.060.000	332.110.060.000
Phải thu tiền lãi	386.363.282.368	534.282.073.640
Tạm ứng cho nhân viên và ban phát triển dự án	68.322.387.262	60.995.589.572
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Các khoản phải thu khác	1.052.459.260	2.463.670.390
<b>Dài hạn</b>	<b>481.808.668.881</b>	<b>612.481.381.628</b>
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	470.300.000.000	595.300.000.000
<i>Lộc Phát (ii)</i>	350.300.000.000	350.300.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Gia Hưng ("Gia Hưng") (*)</i>	120.000.000.000	120.000.000.000
<i>Vĩnh Nguyên (iii)</i>	-	125.000.000.000
Phải thu tiền lãi	11.435.668.881	17.108.381.628
Đặt cọc	73.000.000	73.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.318.732.237.654</b>	<b>2.466.688.306.368</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>2.291.732.237.654</b>	<b>2.439.688.306.368</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	305.326.561.533	340.318.656.693
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số 31)</i>	1.531.670.007.240	1.513.961.268.047
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (TM số 31)</i>	481.735.668.881	612.408.381.628

(\*) Tập đoàn đầu tư vốn cho Gia Hưng để công ty đầu tư cải tạo các căn hộ khai thác cho thuê tại dự án The Sóng

Các khoản Cho vay và Đầu tư phát triển dự án (Thuyết minh 8 & 9)

- (i) Tập đoàn cho Công ty Gia Linh và Nhà An Gia vay để phát triển Dự án The Lá Village với số tiền cho vay đến 30 tháng 09 năm 2024 là 2.654.078.000.000 VND
- (ii) Tập đoàn đầu tư vào Lộc Phát và AG Hưng Phát để hợp tác phát triển Dự án The Gió Riverside với số tiền đầu tư đến 30 tháng 09 năm 2024 là 972.919.000.000 VND
- (iii) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Vĩnh Nguyên để hợp tác phát triển Dự án Westgate 2 với số tiền đầu tư đến 30 tháng 09 năm 2024 là 707.510.060.000 VND

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Bất động sản dở dang</b>	<b>882.579.324.451</b>	<b>1.993.022.207.832</b>
<i>Dự án Westgate</i>	412.806.496.382	1.379.252.338.532
<i>Dự án The Standard</i>	194.480.168.630	304.366.766.167
<i>Dự án Signal</i>	234.731.203.969	233.644.281.969
<i>Dự án The Sóng</i>	31.791.592.462	56.762.145.772
<i>Dự án River Panorama 1</i>	-	5.233.996.881
<i>Dự án River Panorama 2</i>	-	5.061.213.999
<i>Dự án Sky 89</i>	8.769.863.008	8.701.464.512
Hàng hóa bất động sản	12.801.899.924	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	4.311.043.937	4.272.883.696
Hàng hóa	101.724.000	239.172.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>899.793.992.312</b>	<b>2.014.477.764.028</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>128.567.875.056</b>	<b>260.358.616.329</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	122.316.436.242	246.756.510.348
Chi phí thuê văn phòng	3.056.938.085	12.227.752.344
Chi phí phần mềm và dịch vụ hỗ trợ	3.125.182.062	-
Chi phí khác	69.318.667	1.374.353.637
<b>Dài hạn</b>	<b>4.763.366.287</b>	<b>6.488.899.173</b>
Công cụ dụng cụ	19.428.030	121.073.329
Chi phí cải tạo văn phòng	4.412.747.161	6.181.634.894
Chi phí khác	331.191.096	186.190.950
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>133.331.241.343</b>	<b>266.847.515.502</b>

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

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng và Tài sản khác	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Tại 31/12/2023	25.793.327.273	2.223.204.500	19.164.948.082	46.604.986.031	93.901.965.886
Tăng trong kỳ	-	-	-	57.185.611.758	57.185.611.758
Giảm trong kỳ	(3.688.900.000)	-	-	(35.646.240.113)	(39.335.140.113)
Tại 30/09/2024	22.104.427.273	2.223.204.500	19.164.948.082	68.144.357.676	111.752.437.531
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại 31/12/2023	(11.594.036.556)	(2.151.308.649)	(3.540.550.366)	(5.957.787.042)	(23.359.182.613)
Trích khấu hao	(2.223.382.818)	(71.895.851)	(4.219.744.744)	(1.042.167.509)	(7.557.190.922)
Giảm trong kỳ	2.459.266.678	-	-	2.654.443.072	5.113.709.750
Tại 30/09/2024	(11.358.152.696)	(2.223.204.500)	(7.760.295.110)	(4.345.511.479)	(25.802.663.785)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại 31/12/2023	14.199.290.717	71.895.851	15.624.397.716	40.647.198.989	70.542.783.273
Tại 30/09/2024	10.746.274.577	-	11.404.652.972	63.798.846.197	85.949.773.746

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 13.1)	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 5.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.424.700.000</b>	<b>89.424.700.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

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

13.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

	VND
	Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Tại 31/12/2023	72.945.300.000
Tại 30/09/2024	<u>72.945.300.000</u>
Phần (lỗ) lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Tại 31/12/2023	(72.945.300.000)
Phần lỗ từ công ty liên kết	-
Tại 30/09/2024	<u>(72.945.300.000)</u>
Giá trị còn lại	
Tại 31/12/2023	-
Tại 30/09/2024	<u>-</u>

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả nhà cung cấp		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	289.189.682.115	439.195.432.309
Công Ty TNHH Quản Lý Và Đầu Tư Hiền Đức	217.989.771.387	320.840.451.047
Công ty CP Gỗ An Cường	51.520.081.923	53.026.678.807
Công ty TNHH TK và XD DB Plus	8.941.220.966	33.107.012.766
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	918.737.993	-
Công ty TNHH Cogniplus Interiors	-	14.150.432.204
Công ty TNHH Hải Li	-	4.680.268.814
Nhà cung cấp khác	-	2.099.911.715
	<u>9.819.869.846</u>	<u>11.290.676.956</u>
Phải trả bên liên quan	12.222.876.702	37.767.993.360
Nhà An Gia	12.222.876.702	37.767.993.360
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>301.412.558.817</b></u>	<u><b>476.963.425.669</b></u>

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bên liên quan (TM số 31)	209.297.261.284	367.073.216.441
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	446.473.412.880	1.532.104.089.898
Khách hàng khác	12.603.274	26.295.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>655.783.277.438</b></u>	<u><b>1.899.203.601.957</b></u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	279.743.841.443	191.046.806.081
Thuế giá trị gia tăng	19.709.224.781	41.075.838.289
Thuế thu nhập cá nhân	411.634.429	653.265.414
Các thuế khác	9.151.857.207	866.458.862
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>309.016.557.860</b></u>	<u><b>233.642.368.646</b></u>

Tại ngày lập báo cáo này, Tập đoàn đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền 96.970.000.000 VND



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
		VND
Chi phí phát triển dự án	539.081.288.951	474.812.456.089
Chi phí lãi vay và lãi HĐHTKD	72.549.109.567	47.226.398.273
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí môi giới và tư vấn	79.692.884	79.692.884
Các khoản phải trả khác	6.681.996.191	3.328.184.248
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>632.619.190.330</b>	<b>539.673.834.231</b>

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
		VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>717.223.430.166</b>	<b>1.345.628.782.646</b>
Nhận góp vốn đầu tư vào HĐHTKD từ Gia Ân	65.000.000.000	765.000.000.000
Nhận ký quỹ ký cược	225.000.000.000	225.000.000.000
Thu hộ phí bảo trì, phí quản lý các dự án	208.190.865.306	208.382.915.864
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	145.987.859.132	61.156.366.642
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	8.957.274.877	12.480.978.669
Nhận đặt cọc khác	2.194.698.094	481.185.000
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	217.158.026	217.158.026
Lãi vay phải trả	45.401.371.183	64.311.371.184
Các khoản phải trả khác	16.274.203.548	8.598.807.261
<b>Dài hạn</b>	<b>114.380.913.563</b>	<b>110.362.302.259</b>
Thu hộ phí bảo trì các dự án	112.202.165.313	108.581.472.283
Nhận ký quỹ ký cược	2.178.748.250	1.780.829.976
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>831.604.343.729</b>	<b>1.455.991.084.905</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>611.694.775.019</i>	<i>626.597.360.719</i>
<i>Phải trả khác bên liên quan (TM số 31)</i>	<i>219.909.568.710</i>	<i>829.393.724.186</i>

19. VAY

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
		VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>820.150.263.456</b>	<b>769.264.156.753</b>
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số 31)	66.779.100.000	188.072.500.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 19.1)	184.032.163.456	249.781.913.693
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 19.2)	480.000.000	16.719.950.000
Vay dài hạn bên khác đến hạn trả (TM số 19.3)	568.859.000.000	-
Trái phiếu ngắn hạn và trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	314.689.793.060
<b>Dài hạn</b>	<b>215.775.200.000</b>	<b>691.055.000.000</b>
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 19.2)	215.775.200.000	129.280.000.000
Vay dài hạn bên khác	-	561.775.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.035.925.463.456</b>	<b>1.460.319.156.753</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

19. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Năm trước
Số đầu năm	1.460.319.156.753	1.534.170.603.202
Vay trong kỳ	517.648.305.085	993.202.440.788
Trả nợ gốc vay	(948.406.139.484)	(1.103.448.414.427)
Phát sinh chi phí phát hành trái phiếu	3.010.206.940	9.878.027.190
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	3.353.934.162	26.516.500.000
Số cuối kỳ	<u>1.035.925.463.456</u>	<u>1.460.319.156.753</u>

19.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2024 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd -Chi nhánh Đồng Nai	159.576.932.639	Ngày 05/05/2025
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	<u>24.455.230.817</u>	Từ ngày 24/10/2024 đến ngày 25/03/2025
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>184.032.163.456</u></b>	

19.2 Vay dài hạn ngân hàng

Khoản vay dài hạn ngân hàng của Tập đoàn chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 9 năm 2024 VND	Thời hạn trả gốc	Mục đích vay
Ngân hàng TMCP Tiên Phong			
- Khoản vay 1	179.379.200.000	Từ ngày 26/8/2025 đến ngày 21/5/2027	Bù đắp chi phí đầu tư, phát triển dự án Westgate
- Khoản vay 2	36.276.000.000	Từ ngày 26/12/2024 đến ngày 11/12/2026	Bù đắp chi phí đầu tư, phát triển dự án The Standard
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt	<u>600.000.000</u>	Từ ngày 10/12/2024 đến ngày 30/12/2025	Mua phương tiện vận tải
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>216.255.200.000</u></b>		
Trong đó			
Vay dài hạn đến hạn trả	480.000.000		
Vay dài hạn	215.775.200.000		

19.3 Vay dài hạn đến hạn trả

Khoản vay dài hạn khác của Tập đoàn nhằm mục đích đầu tư phát triển Dự án Westgate 2. Chi tiết như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 9 năm 2024 VND	Thời hạn trả gốc
Hatra Pte. Ltd.	<u>568.859.000.000</u>	Ngày 28/06/2025

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
<b>Kỳ trước</b>					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.251.183.680.000	179.039.188.200	925.126.930.749	370.268.908.805	2.725.618.707.754
Thỏa thuận chuyển lợi ích cổ đông thiểu số cho công ty	-	-	46.299.829.068	(46.299.829.068)	-
Lợi thế phát sinh khi thoái vốn công ty con	-	-	8.049.161.831	(6.680.821.769)	1.368.340.062
Cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(57.785.630.000)	(57.785.630.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	134.707.361.113	216.371.497.983	351.078.859.097
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	<u>1.251.183.680.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>1.114.183.282.761</u>	<u>475.874.125.951</u>	<u>3.020.280.276.913</u>
<b>Kỳ này</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.251.183.680.000	179.039.188.200	1.368.363.028.841	77.535.544.600	2.876.121.441.641
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	312.789.130.000	-	(312.789.130.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	250.042.394.112	(10.147.983.231)	239.894.410.881
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024	<u>1.563.972.810.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>1.305.616.292.953</u>	<u>67.387.561.370</u>	<u>3.116.015.852.522</u>

(i) Vào ngày 26 tháng 8 năm 2024, Công ty đã phát hành 31.278.913 cổ phần thưởng theo tỷ lệ 25% (100:25) để trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 08/2024/NQ-AGI ngày 14 tháng 5 năm 2024. Vào ngày 6 tháng 9 năm 2024, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 18 phê duyệt việc thay đổi vốn cổ phần lên thành 1.563.972.810.000 VND vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp	<u>1.563.972.810.000</u>	<u>1.251.183.680.000</u>

**21.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phần được phép phát hành	156.397.281	125.118.368
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phần phổ thông	156.397.281	125.118.368
Cổ phần đang lưu hành Cổ phần phổ thông	156.397.281	125.118.368

**21.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	250.042.394.112	134.707.361.113
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	162.528.081	162.528.081
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	162.528.081	162.528.081
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.538	829
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.538	829

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

22. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ dài hạn	258.691.357.633	1.838.339.981.632	1.721.225.086.969	3.657.992.225.550
Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	6.379.204.053	1.729.439.968	12.671.551.997	31.366.217.387
Doanh thu dịch vụ khác	3.297.012.073	8.554.056.841	16.301.668.131	25.121.886.353
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>268.367.573.759</b>	<b>1.848.623.478.441</b>	<b>1.750.198.307.097</b>	<b>3.714.480.329.290</b>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán và cho thuê	202.977.383.934	1.347.947.470.152	1.186.193.458.542	2.727.091.200.862
Giá vốn dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	12.228.949.357	8.789.869.247	33.710.077.785	50.837.192.822
Giá vốn dịch vụ khác	666.785.331	6.750.290.612	9.006.236.488	17.981.150.112
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>215.873.118.622</b>	<b>1.363.487.630.011</b>	<b>1.228.909.772.816</b>	<b>2.795.909.543.796</b>

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập phát sinh liên quan hợp đồng BCC	29.465.622.505	29.465.622.505	87.756.310.504	86.416.391.526
Lãi tiền gửi, cho vay	62.256.845.969	63.263.669.771	220.881.373.972	185.814.937.081
Lãi chênh lệch tỷ giá	23.951.532.789	48.702	21.598	49.673
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>115.674.001.263</b>	<b>92.729.340.978</b>	<b>308.637.706.074</b>	<b>272.231.378.280</b>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	25.521.907.334	30.190.248.023	89.845.415.391	89.519.748.774
Chi phí cố định phải trả do thực hiện HĐHTKD	6.179.726.027	-	36.695.890.409	20.355.317.715
Chiết khấu thanh toán	5.869.606.219	271.523.227	12.399.607.074	2.997.661.370
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	30.673.219.777	16.897.741.303	35.354.217.084
Chi phí khác	2.557.965.320	11.856.518.197	16.086.608.230	23.490.004.377
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.129.204.900</b>	<b>74.190.839.713</b>	<b>171.925.262.407</b>	<b>172.916.279.809</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

VND

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới	36.462.936.219	54.980.054.029	185.681.949.809	315.331.027.367
Chi phí quà tặng, khuyến mãi cho khách hàng	10.070.473.744	119.738.827.397	25.780.614.554	135.282.033.924
Chi phí khác	1.026.696.085	6.979.187.106	4.775.179.710	8.185.127.813
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.560.106.048</b>	<b>181.698.068.532</b>	<b>216.237.744.073</b>	<b>458.798.189.104</b>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	4.594.698.598	5.177.119.715	14.138.683.394	16.244.192.273
Chi phí đồ dùng văn phòng	31.003.860	172.473.091	224.760.169	688.938.745
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.906.732.052	945.548.664	6.008.617.273	2.829.928.310
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.729.726.933	7.053.617.702	33.614.319.773	17.804.177.996
Chi phí khác	10.974.032.496	1.662.181.966	21.950.861.003	3.736.990.190
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.236.193.939</b>	<b>15.010.941.138</b>	<b>75.937.241.612</b>	<b>41.304.227.514</b>

28. THU NHẬP KHÁC

VND

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	2.122.183.842	34.251.696.554	8.862.985.907	65.551.115.367
Thu nhập khác	1.005.041.730	3.099.381.881	3.450.604.944	7.544.018.223
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.127.225.572</b>	<b>37.351.078.435</b>	<b>12.313.590.851</b>	<b>73.095.133.590</b>

29. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí khoản phạt	1.541.313.120	3.746.148.957	3.369.962.477	7.456.909.496
Chi phí thanh lý tài sản	-	-	593.269.686	213.079.830
Chi phí khác	13.254.477.255	539.288.350	20.954.485.840	1.156.815.767
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.795.790.375</b>	<b>4.285.437.307</b>	<b>24.917.718.003</b>	<b>8.826.805.093</b>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	Kỳ Nay	VND Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	166.832.047.746	322.521.094.283
Hoàn trích 1% thuế TNDN	(12.493.332.533)	(18.562.849.648)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN theo Quyết toán thuế	300.000.000	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	<u>(41.311.260.983)</u>	<u>(137.863.079.319)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>113.327.454.230</u></b>	<b><u>166.095.165.316</u></b>

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:

	Kỳ Nay	VND Kỳ trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>353.221.865.111</u></b>	<b><u>517.174.024.413</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	70.644.373.022	103.434.804.883
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	6.861.026.785	(292.945.176)
Chi phí trích trước	19.496.440.719	18.486.357.195
Lỗ thuế trong năm (hoàn)/chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	(3.845.302.467)	50.054.243.776
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN theo Quyết toán thuế	300.000.000	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa các năm trước	(12.493.332.533)	(18.562.849.648)
Điều chỉnh hợp nhất	<u>32.364.248.704</u>	<u>12.975.554.286</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>113.327.454.230</u></b>	<b><u>166.095.165.316</u></b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	92.268.856.651	74.153.220.550	18.115.636.101	20.446.122.552
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>6.958.767.025</u>	<u>19.769.914.108</u>	<u>(12.811.147.083)</u>	<u>(19.626.990.222)</u>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b><u>99.227.623.676</u></b>	<b><u>93.923.134.658</u></b>	<b><u>5.304.489.018</u></b>	<b><u>819.132.329</u></b>
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	(203.224.287.710)	(203.224.287.710)	-	47.500.250.000
Vốn hóa chi phí lãi vay	<u>(26.526.671.651)</u>	<u>(62.533.443.616)</u>	<u>36.006.771.965</u>	<u>89.543.696.990</u>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b><u>(229.750.959.361)</u></b>	<b><u>(265.757.731.326)</u></b>	<b><u>36.006.771.965</u></b>	<b><u>137.043.946.990</u></b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b><u>41.311.260.983</u></b>	<b><u>137.863.079.319</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

**31. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán	VND
			chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Lá Village</b>				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	2.178.382.000.000	556.226.000.000
		Thu gốc cho vay	1.214.047.916.000	74.500.000.000
		Lãi cho vay	132.993.104.270	64.482.631.402
		Thu tiền phí dịch vụ	6.745.000.000	-
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside</b>				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	27.611.317.806	27.510.546.574
		Lãi cho vay	-	560.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	205.500.000.000	47.861.000.000
		Thu gốc cho vay	296.908.200.000	197.500.000.000
		Lãi cho vay	10.227.906.432	13.721.290.988
<b>Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác</b>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	36.695.890.409	20.355.317.715
		Thu hoàn vốn HTKD	700.000.000.000	765.000.000.000
		Chi trả lãi hợp đồng BCC	18.910.000.000	-
Nhà An Gia	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	377.387.000.000	232.340.000.000
		Thanh toán phí dịch vụ	78.506.418.856	68.131.949.915
		Lãi cho vay	62.002.147.272	98.665.963.642
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	48.846.554.128	74.844.587.571
		Trả lãi vay	-	20.151.780.822
		Lãi vay	-	2.191.664.795
		Hoàn trả vay	-	254.700.000.000
		Thu hoàn vốn HTKD	-	288.213.000.000
		Cho vay	5.600.000.000	246.700.000.000
		Mượn tiền	-	400.000.000
Vinh Nguyễn	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	13.405.922.555	13.340.557.475
		Lãi cho vay	14.134.202.737	-
		Cho vay	20.400.000.000	-
		Góp vốn HTKD	-	1.000.000.000
Hoosiers Vn-1 Ltd., ("Hoosiers")	Cổ đồng	Lãi vay	7.237.924.816	9.388.067.667
		Trả lãi vay	24.149.000.000	34.031.850.000
		Hoàn trả vay	127.100.000.000	-
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	-	622.619.000.000
		Lãi hợp đồng HTKD	46.739.070.143	37.012.117.812
Gia Hưng	Bên liên quan	Hoàn tiền nộp thừa	2.531.682.116	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

**31. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	7.433.199.328	3.544.312.027
Gia Linh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	6.745.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>7.433.199.328</b>	<b>10.289.312.027</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cho vay	100.000.000.000	1.136.787.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	2.347.468.000.000	1.505.912.916.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	-	57.100.000.000
Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Cho vay	250.400.000.000	230.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.697.868.000.000</b>	<b>2.929.799.916.000</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	206.610.000.000	83.831.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	-	34.308.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>206.610.000.000</b>	<b>118.139.200.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Vĩnh Nguyên (ii)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	457.110.060.000	332.110.060.000
		Lãi hợp đồng HTKD	46.020.386.763	38.872.415.795
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	1.050.811.654	199.547.480.133
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	199.176.854.814	144.614.814.047
Lộc phát (iii)	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	36.882.271.230	46.205.852.054
Gia Hưng	Bên liên quan	Lãi cho vay	816.453.886	-
An Gia Hưng Phát (i)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	622.619.000.000	622.619.000.000
		Lãi hợp đồng HTKD	99.444.598.368	52.705.528.225
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	863.193.425	16.290.528.221
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải thu khác	67.686.377.100	60.995.589.572
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.531.670.007.240</b>	<b>1.513.961.268.047</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn HTKD	350.300.000.000	350.300.000.000
Gia Hưng (iv)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	120.000.000.000	120.000.000.000
Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	-	125.000.000.000
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	10.790.923.059	6.827.349.779
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	644.745.822	10.281.031.849
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>481.735.668.881</b>	<b>612.408.381.628</b>

- (i) Tập đoàn và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới và marketing cho dự án The Gió Riverside
- (ii) Tập đoàn và Vĩnh Nguyên đồng ý hợp tác để phát triển dự án The Westgate 2.
- Tập đoàn và Lộc Phát đồng ý hợp tác cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió Riverside
- (iii) Riverside
- (iv) Tập đoàn và Gia Hưng hợp tác để đầu tư cải tạo Dự án The Sóng để vận hành cho thuê, kinh doanh và phân chia lợi nhuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

**31. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	12.222.876.702	37.767.993.360
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.222.876.702</b>	<b>37.767.993.360</b>
<b>Chi phí phải trả</b>				
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	17.869.360.675	35.589.982.632
Gia Ân	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	39.152.179.432	2.456.289.023
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>57.021.540.107</b>	<b>38.046.271.655</b>
<b>Người mua trả trước ngắn hạn</b>				
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Trả trước tiền mua căn hộ	209.297.261.284	367.073.216.441
<b>Phải trả khác</b>				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi vay	1.056.500.959	1.056.500.959
Gia Ân	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	65.000.000.000	765.000.000.000
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	44.344.870.225	63.254.870.225
		Cổ tức	2.000.000	82.353.002
		Phải trả khác	109.506.197.526	-
			<b>219.909.568.710</b>	<b>829.393.724.186</b>
<b>Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả</b>				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	66.779.100.000	188.072.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>66.779.100.000</b>	<b>188.072.500.000</b>

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Thời hạn trả gốc	Tài sản thế chấp
Hoosiers	66.779.100.000	Ngày 31/12/2024	22.500 cổ phần của AGI & HSR
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>66.779.100.000</b>		

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

Tên	Chức vụ	VND	
		Thu nhập Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	1.371.120.000	369.900.000
Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	Tổng Giám đốc	-	544.400.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	1.268.665.631	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	806.434.783	713.400.000
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	833.274.000	734.022.000
Ông Louis T Nguyen	Thành viên	112.500.000	-
Ông Lê Duy Bình	Thành viên	99.999.999	-
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	249.999.998	399.999.996
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	249.999.998	399.999.996
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	249.999.998	399.999.996
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.241.994.407</b>	<b>3.561.721.988</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

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

Cổ tức của Cổ đông trong Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Cổ tức	
		Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	21.587.960.000	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	1.265.130.000	-
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	550.590.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>23.403.680.000</b>	<b>-</b>

32. 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	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 30 tháng 9 năm 2023
Đến 1 năm	14.282.460.496	13.450.527.578
Trên 1 - 5 năm	33.594.435.646	44.514.264.247
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.876.896.142</b>	<b>57.964.791.825</b>

**Cam kết cho thuê hoạt động**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	1.057.959.944	1.785.615.462
Trên 1 - 5 năm	1.429.835.496	2.524.566.885
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.487.795.440</b>	<b>4.310.182.347</b>

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

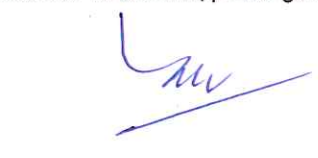
Theo Nghị quyết HĐQT số 27/2024/NQ-AGG-PL ngày 22 tháng 10 năm 2024, Công ty đã phát hành 6.130.800 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Tập đoàn. Số lượng cổ phiếu hiện đang lưu hành là 162.528.081 cổ phiếu.

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



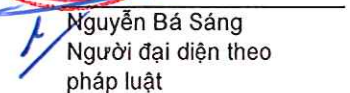
Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Ngày 24 tháng 10 năm 2024



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng





Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật