

Số: 54/2025/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA**

Mã chứng khoán : **AGG**
Địa chỉ : 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM
Điện thoại liên hệ : 028 3930 3366
Email : ir@angia.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét bán niên 2025
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh báo cáo tài chính soát xét bán niên 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/08/2025 tại đường dẫn <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html> .

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

Đại diện tổ chức

Người UQ CBTT

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



NGUYỄN THÀNH CHÂU

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 43

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 19 ngày 22 tháng 11 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-SGDHCM 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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 60 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, 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 Louis T Nguyễn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đỗ Lê Hùng	Chủ tịch	
Ông Lê Duy Bình	Thành viên	
Ông Louis T Nguyễn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025

BAN ĐIỀU HÀNH

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

Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thánh 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.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2025.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcm@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11796401/58579797/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		899.020.474.627	949.906.543.923
110	I. Tiền	4	1.691.428.039	21.271.212.200
111	1. Tiền		1.691.428.039	21.271.212.200
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		27.309.821.487	30.103.957.263
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	27.309.821.487	30.103.957.263
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		823.022.292.462	891.926.403.441
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	57.427.167.323	16.039.362.834
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.342.863.820	16.227.434.385
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	790.252.261.319	886.659.606.222
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	9	39.042.658.314	4.340.177.878
141	1. Hàng tồn kho		39.042.658.314	4.340.177.878
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.954.274.325	2.264.793.141
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	7.954.274.325	2.178.919.141
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	85.874.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.165.500.566.441	2.186.985.643.677
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		820.043.288.120	838.913.387.402
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	174.250.000.000	174.250.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	645.793.288.120	664.663.387.402
220	II. Tài sản cố định		15.980.547.346	20.150.732.378
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11.1	8.715.021.961	10.069.190.374
222	Nguyên giá		24.369.631.773	24.369.631.773
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.654.609.812)	(14.300.441.399)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11.2	7.265.525.385	10.081.542.004
228	Nguyên giá		18.965.189.634	19.164.948.082
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.699.664.249)	(9.083.406.078)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	8.519.615.189	9.706.013.729
231	1. Nguyên giá		10.019.469.059	11.102.800.561
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.499.853.870)	(1.396.786.832)
240	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		2.738.650.807	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.738.650.807	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	1.314.866.701.655	1.314.243.853.298
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	1.269.757.511.685	1.269.009.161.685
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	72.945.300.000	72.945.300.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	(27.836.110.030)	(117.135.308.387)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	-	89.424.700.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.351.763.324	3.971.656.870
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	3.351.763.324	3.971.656.870
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.064.521.041.068	3.136.892.187.600

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		742.125.821.002	918.598.235.746
310	I. Nợ ngắn hạn		742.013.972.752	918.450.387.496
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	10.520.872.117	2.372.665.123
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	2.364.207.824	2.537.172.707
314	3. Phải trả người lao động		125.000.000	160.000.000
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	45.432.541.783	18.274.361.434
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	22.857.228.694	107.824.318.303
320	6. Vay ngắn hạn	18	640.714.122.334	767.281.869.929
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.13	20.000.000.000	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		111.848.250	147.848.250
337	1. Phải trả dài hạn khác		111.848.250	147.848.250
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.322.395.220.066	2.218.293.951.854
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	2.322.395.220.066	2.218.293.951.854
411	1. Vốn cổ phần		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.039.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		518.075.221.866	413.973.953.654
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		413.973.953.654	283.204.040.170
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		104.101.268.212	130.769.913.484
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.064.521.041.068	3.136.892.187.600



Trần Thị Ái Tiên
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.1	66.036.362.759	7.272.279.462
10	2. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	20.1	66.036.362.759	7.272.279.462
11	3. Giá vốn dịch vụ cung cấp	21	(29.919.036.274)	(21.720.463.437)
20	4. Lợi nhuận (lỗ) gộp về cung cấp dịch vụ		36.117.326.485	(14.448.183.975)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	155.068.083.601	327.010.537.066
22	6. Chi phí tài chính	22	(51.297.893.456)	(107.165.758.508)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(31.601.699.233)	(70.693.265.477)
25	7. Chi phí bán hàng		-	(34.741.089)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(35.655.501.987)	(31.548.824.212)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		104.232.014.643	173.813.029.282
31	10. Thu nhập khác		601.642.555	11.974.545
32	11. Chi phí khác	24	(732.388.986)	(735.770.410)
40	12. Lỗ khác		(130.746.431)	(723.795.865)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		104.101.268.212	173.089.233.417
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	-	-
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		104.101.268.212	173.089.233.417

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Trần Thị Ái Tiên
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		104.101.268.212	173.089.233.417
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	25	4.103.457.388	4.678.824.324
03	Các khoản dự phòng		125.501.643	4.138.753
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		17.226.806.410	24.228.117.097
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(155.139.833.413)	(326.417.267.380)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	22	31.601.699.233	73.703.472.417
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.018.899.473	(50.713.481.372)
09	Tăng các khoản phải thu		(26.604.201.381)	(1.237.349.871)
10	Tăng hàng tồn kho		(34.702.480.436)	(3.360.000)
11	Tăng các khoản phải trả		8.828.202.827	38.940.358
12	Tăng (giảm) chi phí trả trước		(5.155.461.638)	8.139.296.418
14	Tiền lãi vay đã trả		(92.005.461.568)	(31.506.497.465)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(147.620.502.723)	(75.282.451.932)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(868.000.000)	(1.197.274.174)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		1.047.903.599	636.363.636
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(205.864.224)	(161.487.697.849)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		3.000.000.000	244.809.991.942
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty con		(748.500.000)	-
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		131.870.000.000	300.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		137.739.733.192	161.993.084.318
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		271.835.272.567	544.754.467.873

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	18	7.533.570.530	223.777.276.656
34	Tiền thu từ đi vay	18	(151.328.318.125)	(696.824.786.995)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(143.794.747.595)	(473.047.510.339)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(19.579.977.751)	(3.575.494.398)
60	Tiền đầu kỳ		21.271.212.200	5.185.325.305
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		193.590	442.439
70	Tiền cuối kỳ	4	1.691.428.039	1.610.273.346

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025







Trần Thị Ái Tiên
Người lập

 Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

 Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 19 ngày 22 tháng 11 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-SGDHCM 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 dự luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 112 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 103 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 13.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 để ngày 28 tháng 8 năm 2025.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.15, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ kế toán thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

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

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê căn hộ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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 giữa niên độ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

3.16 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	50.506.687	35.718.681
Tiền gửi ngân hàng	1.640.921.352	21.235.493.519
TỔNG CỘNG	1.691.428.039	21.271.212.200

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi ngân hàng thương mại (TM số 5.1)	27.309.821.487	30.103.957.263
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPƯĐHL") (TM số 5.2)	-	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	27.309.821.487	119.528.657.263
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(89.424.700.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	27.309.821.487	30.103.957.263

5.1 Tiền gửi ngân hàng thương mại

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng hưởng lãi suất áp dụng. Chi tiết như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Mục đích
Ngân hàng		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	11.085.979.790	Phong tỏa cho dự án The Star
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	11.500.000.000 4.657.937.532	
Ngân hàng TMCP Á Châu	65.904.165	Đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (TM số 18.1)
		Phong tỏa cho thể tín dụng
TỔNG CỘNG	27.309.821.487	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

5.2 Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL")

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

Các công ty phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2025				Thời gian mua lại CPUĐHL
	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	8.942.470	89.424.700.000	(89.424.700.000)	-	Không trễ hơn tháng 4 năm 2026

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

- Các cổ đông sở hữu CPUĐHL không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của Các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu Các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông sở hữu CPUĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông sở hữu CPUĐHL nắm giữ ít nhất 80% các CPUĐHL đang lưu hành, Các công ty phát hành sẽ (i) không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của Các công ty phát hành, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;
- Đối với bất kỳ khoản thanh toán cổ tức nào khi Các công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của Các công ty phát hành, các cổ đông sở hữu CPUĐHL cũng sẽ được quyền nhận và Các công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể Các công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của Các công ty phát hành cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPUĐHL đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán hoặc bất kỳ tài sản nào của Các công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ thứ tự cổ phần đang lưu hành của Các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ không được quyền nhận 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ khách hàng	15.260.985.813	15.196.052.099
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	15.234.585.813	15.174.052.099
Khách hàng khác	26.400.000	22.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 27)	42.166.181.510	843.310.735
TỔNG CỘNG	57.427.167.323	16.039.362.834

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Phát triển	-	16.024.826.385
Nhà Văn Phòng Địa Chỉ Việt		
Các khoản trả trước khác	2.342.863.820	202.608.000
TỔNG CỘNG	2.342.863.820	16.227.434.385

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cho vay các bên liên quan (TM số 27)	174.250.000.000	174.250.000.000

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Thời hạn trả gốc
	VND	

Dài hạn

Cho vay dài hạn các bên liên quan

Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR") (*)	174.250.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026
--	-----------------	---------------------------

(*) Công ty cho AGI&HSR vay để công ty này đầu tư vào dự án Lacasa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	790.252.261.319	886.659.606.222
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”) với các bên liên quan (TM số 27)	610.749.000.000	742.619.000.000
Phải thu tiền lãi các bên liên quan (TM số 27)	151.480.352.344	115.332.130.321
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Phải thu tiền lãi	264.465.891	214.238.223
Các khoản phải thu khác	758.443.084	1.494.237.678
Dài hạn	645.793.288.120	664.663.387.402
Vốn góp HĐHTKD với các bên liên quan (TM số 27)	622.300.000.000	622.300.000.000
Phải thu tiền lãi với các bên liên quan (TM số 27)	23.440.288.120	42.310.387.402
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	53.000.000	53.000.000
TỔNG CỘNG	1.436.045.549.439	1.551.322.993.624
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.409.045.549.439	1.524.322.993.624
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác bên liên quan (TM số 27)	1.408.118.933.548	1.523.521.487.001
- Ngắn hạn	762.378.645.428	858.911.099.599
- Dài hạn	645.740.288.120	664.610.387.402
Phải thu bên khác	27.926.615.891	27.801.506.623

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí dịch vụ dở dang	<u>39.042.658.314</u>	<u>4.340.177.878</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	7.954.274.325	2.178.919.141
Chi phí thuê văn phòng	7.284.011.992	-
Bản quyền phần mềm và chi phí hỗ trợ	670.262.333	2.144.432.474
Khác	-	34.486.667
Dài hạn	3.351.763.324	3.971.656.870
Chi phí cải tạo văn phòng	2.432.954.471	3.752.816.264
Chi phí thuê bảng quảng cáo	874.587.224	-
Công cụ, dụng cụ	26.929.962	16.893.939
Khác	17.291.667	201.946.667
TỔNG CỘNG	<u>11.306.037.649</u>	<u>6.150.576.011</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

11.1 Tài sản cố định hữu hình

			VND	
	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	22.104.427.273	2.105.204.500	160.000.000	24.369.631.773
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	912.218.182	2.105.204.500	160.000.000	3.177.422.682
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(12.035.236.899)	(2.105.204.500)	(160.000.000)	(14.300.441.399)
Khấu hao trong kỳ	(1.354.168.413)	-	-	(1.354.168.413)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(13.389.405.312)	(2.105.204.500)	(160.000.000)	(15.654.609.812)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.069.190.374	-	-	10.069.190.374
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	8.715.021.961	-	-	8.715.021.961
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 18.3)	1.870.706.250	-	-	1.870.706.250

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

11.2 Tài sản cố định vô hình

			VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	18.889.448.082	275.500.000	19.164.948.082
Xóa sổ	(199.758.448)	-	(199.758.448)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	18.689.689.634	275.500.000	18.965.189.634
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	2.638.264.000	275.500.000	2.913.764.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(8.807.906.078)	(275.500.000)	(9.083.406.078)
Hao mòn trong kỳ	(2.646.221.937)	-	(2.646.221.937)
Xóa sổ	29.963.766	-	29.963.766
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(11.424.164.249)	(275.500.000)	(11.699.664.249)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.081.542.004	-	10.081.542.004
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	7.265.525.385	-	7.265.525.385

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nằm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	8.235.158.350	2.867.642.211	11.102.800.561
Thanh lý trong kỳ	-	(1.083.331.502)	(1.083.331.502)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	8.235.158.350	1.784.310.709	10.019.469.059
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(1.396.786.832)	-	(1.396.786.832)
Khấu hao trong kỳ	(103.067.038)	-	(103.067.038)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(1.499.853.870)	-	(1.499.853.870)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	6.838.371.518	2.867.642.211	9.706.013.729
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	6.735.304.480	1.784.310.709	8.519.615.189

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

		VND
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	350.472.170	859.931.518
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(103.067.038)	(239.335.009)

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào các công ty con (TM số 13.1)	1.269.757.511.685	1.269.009.161.685
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 5.2)	-	89.424.700.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 13.2)	72.945.300.000	72.945.300.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(27.836.110.030)	(117.135.308.387)
TỔNG CỘNG	1.314.866.701.655	1.314.243.853.298

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá gốc đầu tư
		(%)	(%)	(%)	(VND'000)
Công ty TNHH Western City ("Western City")		99,99	99,99	99,99	703.523.061
Công ty Cổ phần Xây Dựng Lan Minh ("Lan Minh") (*)		99,96	99,96	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	224.981.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") (*)		99,96	99,96	99,96	320.833.151
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")		100	100	100	18.920.000
AGI & HSR (**)	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,98	99,98	50,09	751.350
TỔNG CỘNG					1.269.757.512
Dự phòng đầu tư vào công ty con					(27.836.110)
Giá trị thuần					1.241.921.402

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") đã được chia tách thành Phước Lộc và Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh") theo Nghị quyết số 4/2025/NQ-AGI-PL ngày 3 tháng 3 năm 2025. Việc chia tách đã được Sở Tài chính Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp GCNĐKDN cho hai công ty lần lượt vào ngày 18 tháng 3 năm 2025 và ngày 26 tháng 3 năm 2025.

(**) Theo Quyết định số 14/2025/BBH-AGI-PL ngày 25 tháng 6 năm 2025, Công ty đã mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại AGI & HSR từ 50,09% lên 99,98%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát (*)	Tư vấn quản lý và đầu tư	39,98	72.000.000	40,00	72.000.000
AGI & GLC		21,01	945.300	21,01	945.300
TÓNG CỘNG			72.945.300		72.945.300

(*) Theo Nghị quyết số 3/2025/NQ-AGI-PL ngày 25 tháng 2 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư Đông Nam Land ("Đông Nam Land") đã được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát"). Việc sáp nhập đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 4 ngày 26 tháng 3 năm 2025 cho Lộc Phát. Việc sáp nhập đã làm giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Lộc Phát từ 40% xuống 39,98%.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả nhà cung cấp		
Công ty Cổ phần Đầu tư Bizman	5.426.247.510	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ trực tuyến FPT	1.336.344.480	-
Công ty TNHH Hệ thống Thông tin FPT	1.275.656.271	1.275.656.271
Công ty TNHH Truyền thông Hưng Thịnh	-	531.111.600
Nhà cung cấp khác	2.482.623.856	565.897.252
TÓNG CỘNG	10.520.872.117	2.372.665.123

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Thuế thu nhập cá nhân	1.215.943.457	4.813.464.543	(5.480.868.084)	548.539.916
Thuế giá trị gia tăng	-	6.801.166.044	(4.985.498.136)	1.815.667.908
Các thuế khác	1.321.229.250	229.920.780	(1.551.150.030)	-
TÓNG CỘNG	2.537.172.707	11.844.551.367	(12.017.516.250)	2.364.207.824

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí lãi vay	26.632.365.038	1.659.164.366
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Các khoản phải trả khác	4.573.074.008	2.388.094.331
TỔNG CỘNG	45.432.541.783	18.274.361.434

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Lãi vay phải trả	20.431.489.975	105.808.452.982
Nhận ký quỹ ký cược	1.854.000.000	1.854.000.000
Các khoản phải trả khác	571.738.719	161.865.321
TỔNG CỘNG	22.857.228.694	107.824.318.303
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 27)	22.285.489.975	107.662.452.982
Phải trả bên khác	571.738.719	161.865.321

18. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	640.714.122.334	767.281.869.929
Vay dài hạn đơn vị khác đến hạn trả (TM số 18.2)	604.900.000.000	587.673.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 18.1)	29.233.633.334	163.888.380.929
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 27)	6.340.489.000	15.240.489.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 18.3)	240.000.000	480.000.000
TỔNG CỘNG	640.714.122.334	767.281.869.929

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngày 1 tháng 1 năm 2025	767.281.869.929	1.649.077.745.753
Vay trong kỳ	7.533.570.530	223.777.276.656
Trả nợ gốc vay	(151.328.318.125)	(696.824.786.995)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản vay có gốc ngoại tệ	17.227.000.000	24.228.559.536
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.010.206.940
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	640.714.122.334	1.203.269.001.890

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Công ty thực hiện khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Thời hạn thanh toán</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
	VND		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11	<u>29.233.633.334</u>	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2025 đến ngày 17 tháng 7 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (TM số 5.1)

18.2 Vay dài hạn đơn vị khác

Công ty thực hiện các khoản vay dài hạn từ đơn vị khác nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Thời hạn thanh toán</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
	VND	USD	
Hatra Pte. Ltd.	<u>604.900.000.000</u>	23.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trong đó:			Tài sản thuộc sở hữu của bên khác
Đến hạn trả	604.900.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Vay dài hạn ngân hàng

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
	VND			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	240.000.000	Từ ngày 10 tháng 9 năm 2025 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 11)
Trong đó:				
Đến hạn trả	240.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024				
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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	173.089.233.417	173.089.233.417
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.251.183.680.000	179.039.188.200	830.390.403.587	2.260.613.271.787
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.625.280.810.000	179.039.188.200	413.973.953.654	2.218.293.951.854
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	104.101.268.212	104.101.268.212
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.625.280.810.000	179.039.188.200	518.075.221.866	2.322.395.220.066

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Nguyễn Bá Sáng	42.508.891	425.088.910	26,15	42.508.891	425.088.910	26,15
Cổ đông khác	120.019.190	1.200.191.900	73,85	120.019.190	1.200.191.900	73,85
TỔNG CỘNG	162.528.081	1.625.280.810	100	162.528.081	1.625.280.810	100

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	1.625.280.810.000	1.251.183.680.000

19.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	162.528.081	162.528.081
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	162.528.081	162.528.081
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	162.528.081	162.528.081

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu về cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	64.462.834.169	6.292.347.944
Doanh thu bán căn hộ	1.103.056.420	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	470.472.170	979.931.518
TỔNG CỘNG	66.036.362.759	7.272.279.462
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 27)	64.558.834.169	6.292.347.944
Doanh thu đối với bên khác	1.477.528.590	979.931.518

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Cổ tức (TM số 27)	102.049.477.485	174.526.911.934
Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	46.271.390.139	137.836.306.166
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.747.215.977	14.647.318.966
TỔNG CỘNG	155.068.083.601	327.010.537.066
Trong đó:		
Doanh thu tài chính đối với bên liên quan (TM số 27)	154.550.768.342	326.120.860.041
Doanh thu tài chính đối với bên khác	517.315.259	889.677.025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	28.754.698.862	21.481.128.428
Giá vốn bất động sản	1.061.270.374	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	103.067.038	239.335.009
TỔNG CỘNG	29.919.036.274	21.720.463.437

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí lãi vay	31.601.699.233	70.693.265.477
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	18.877.527.753	32.802.819.308
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	3.010.206.940
Chi phí khác	818.666.470	659.466.783
TỔNG CỘNG	51.297.893.456	107.165.758.508

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.573.061.733	13.978.333.997
Chi phí nhân viên	11.332.548.069	9.543.984.796
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.783.500.347	4.101.885.221
Công cụ, dụng cụ	62.976.385	193.756.309
Chi phí khác	2.903.415.453	3.730.863.889
TỔNG CỘNG	35.655.501.987	31.548.824.212

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ KHÁC

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí phạt	732.388.986	92.500.000
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	593.269.686
Khác	-	50.000.724
TỔNG CỘNG	732.388.986	735.770.410

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí nhân viên	39.900.320.694	29.897.519.967
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.573.061.733	15.612.126.047
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.103.457.388	4.678.824.324
Khác	3.997.698.446	3.115.558.400
TỔNG CỘNG	65.574.538.261	53.304.028.738

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	104.101.268.212	173.089.233.417
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	20.820.253.642	34.617.846.684
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	477.328.631	192.666.665
Thu nhập từ cổ tức	(20.409.895.497)	(34.905.382.387)
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	94.869.038
Lỗ năm trước chuyển sang	(887.686.776)	-
Chi phí thuế TNDN	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 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 khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

26.3 Lỗ chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với số tiền 191.443.011.475 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 198.326.032.327 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế	VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025
2022 (*)	2027	106.554.285.196	(6.883.020.852)	-	99.671.264.344
2023 (*)	2028	91.771.747.131	-	-	91.771.747.131
TỔNG CỘNG		198.326.032.327	(6.883.020.852)	-	191.443.011.475

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Công ty con
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Công ty con
Công ty TNHH Western City ("Western City")	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh") (từ ngày 26 tháng 3 năm 2025)	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đồng Nam ("Đồng Nam")	Công ty liên kết gián tiếp
Công Ty TNHH Đầu tư Đồng Nam Land ("Đồng Nam Land") (đến ngày 26 tháng 3 năm 2025)	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")	Có cùng thành viên chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Louis T Nguyễn (đến ngày 16 tháng 5 năm 2025)	Thành viên
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Lá Village			
Gia Linh	Thu gốc cho vay	-	148.435.000.000
	Lãi cho vay	-	4.321.515.557
	Cho vay	-	550.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sông			
Phước Lộc	Cổ tức	102.049.477.485	-
	Chi phí lãi vay	-	13.554.333.316
Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89			
AGI & HSR	Lãi cho vay	6.229.900.718	6.460.628.209
	Góp vốn	748.350.000	-
Phú Thịnh	Doanh thu cung cấp dịch vụ	96.000.000	-
	Lãi đi vay	-	1.570.522.877
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard			
Lê Gia	Thu nhập từ cổ tức	-	174.526.911.934

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ		
Giao dịch với bên liên quan cho dự án West Gate			
Western City	Trả gốc vay	8.900.000.000	90.400.000.000
	Chi phí lãi vay	338.050.871	4.539.013.917
	Thu hồi HĐHTKD	-	300.000.000.000
	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	-	79.545.618.167
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside			
Lộc Phát	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	18.239.593.150	18.340.364.382
Đồng Nam	Cho vay	-	109.280.000.000
	Thu gốc cho vay	-	27.000.000.000
	Lãi cho vay	-	2.975.498.175
An Gia Hưng Phát	Thu hồi HĐHTKD	131.870.000.000	-
	Thu tiền đặt cọc	89.000.000.000	-
	Hoàn trả tiền cọc	89.000.000.000	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	64.000.000.000	-
	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	28.031.796.989	31.045.659.730
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate 2			
Vinh Nguyễn	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	-	8.904.663.887
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác			
Nhà An Gia	Doanh thu cung cấp dịch vụ	462.834.169	6.292.347.944

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)			
An Gia Hưng Phát	Cung cấp dịch vụ	42.000.000.000	-
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	113.381.510	843.310.735
An Gia Phú Thịnh	Cung cấp dịch vụ	52.800.000	-
		42.166.181.510	843.310.735
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)			
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD (i)	490.749.000.000	622.619.000.000
	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	124.569.805.770	104.838.008.781
Gia Hưng	Góp vốn HĐHTKD (ii)	120.000.000.000	120.000.000.000
Lộc Phát	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	26.910.546.574	9.270.953.424
Vĩnh Nguyên	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD, lãi cho vay	-	1.223.168.116
Khác	Tạm ứng	149.293.084	959.969.278
		762.378.645.428	858.911.099.599

(i) Công ty và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác để thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới, marketing và phân chia lợi nhuận cố định cho dự án The Gió trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 26 tháng 4 năm 2025.

(ii) Công ty và Gia Hưng hợp tác để đầu tư cải tạo Dự án The Sóng để vận hành cho thuê, kinh doanh trong thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu về cho vay dài hạn (TM số 7)			
AGI & HSR	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
Phải thu dài hạn khác (TM số 8)			
Lộc Phát	Góp vốn HĐHTKD (i)	350.300.000.000	350.300.000.000
Vĩnh Nguyên	Góp vốn HĐHTKD (ii)	272.000.000.000	272.000.000.000
AGI&HSR	Lãi cho vay	23.440.288.120	42.310.387.402
		645.740.288.120	664.610.387.402
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 17)			
Phú Thịnh	Lãi vay	13.568.045.700	13.568.045.700
Western City	Lãi vay	6.863.444.275	6.525.393.404
Phú Thuận	Nhận đặt cọc	1.854.000.000	1.854.000.000
Phước Lộc	Lãi vay	-	85.715.013.878
		22.285.489.975	107.662.452.982

- (i) Công ty và Lộc Phát hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận cố định từ Dự án The Giò trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2024.
- (ii) Công ty và Vĩnh Nguyên hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án West Gate 2 khi bắt đầu có doanh thu trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay ngắn hạn (TM số 18)			
Western City	Vay tín chấp (*)	6.340.489.000	15.240.489.000

(*) Đây là khoản vay tín chấp cho mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động và chịu lãi suất áp dụng theo thỏa thuận với thời hạn thanh toán ngày 4 tháng 12 năm 2025.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị và Ban Điều hành:

Tên	VND	
	Thu nhập	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Nguyễn Bà Sáng	1.247.820.000	747.210.000
Bà Nguyễn Mai Giang	680.600.000	503.134.783
Ông Nguyễn Thành Châu	624.600.000	538.974.000
Ông Đỗ Lê Hùng	333.333.336	249.999.998
Ông Lê Duy Bình	133.333.332	33.333.333
Ông Lê Duy Bình	112.500.000	37.500.000
Ông Louis T Nguyen	-	249.999.998
Ông Vũ Quang Thịnh	-	249.999.998
Ông Đào Thái Phúc	-	1.268.665.631
Ông Nguyễn Thanh Sơn	-	-
TỔNG CỘNG	3.132.186.668	3.878.817.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	16.836.362.776	16.024.826.386
Trên 1 - 5 năm	26.471.848.748	35.295.798.331
TỔNG CỘNG	43.308.211.524	51.320.624.717

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	939.162.915	772.773.932
Trên 1 - 5 năm	938.011.966	1.246.844.513
TỔNG CỘNG	1.877.174.881	2.019.618.445

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có các nghĩa vụ nhận chuyển nhượng vốn đầu tư đối với cổ đông của các công ty khác như sau:

	VND
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025
Cổ đông công ty	Cam kết nhận chuyển nhượng
Lộc Phát	108.000.000.000
Gia Linh	20.939.775.000
Vinh Nguyên	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	129.939.775.000

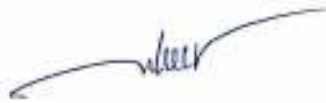
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện trọng yếu nào 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 riêng giữa niên độ của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025



Trần Thị Ái Tiên
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

