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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



Shape the future
with confidence

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

MỤC LỤC

	Trang
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 hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 63

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 được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 60 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 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

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 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.

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 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất 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 2026.

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

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0311 [illegible] 1961 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Bá Sáng

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: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11798401/69478760/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 63, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2023-004-1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**8.530.342.328.574**	**1.607.367.769.615**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***5***	**708.019.711.475**	**87.780.442.281**
1. Tiền	111		648.019.711.475	87.780.442.281
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***		***2.522.017.039.822***	***588.592.359.703***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	2.053.742.276.055	210.768.059.703
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	(89.424.700.000)
3. Đầu tư ngắn hạn khác	125	32	468.274.763.767	467.249.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***1.028.644.073.146***	***515.549.662.454***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	78.317.254.024	123.881.248.534
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	254.128.604.701	3.294.700.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	723.198.214.421	415.373.713.920
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV. Hàng tồn kho	***140***		***3.450.837.115.322***	***347.822.703.790***
1. Hàng tồn kho	141	10	3.450.837.115.322	347.822.703.790
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***820.824.388.809***	***67.622.601.387***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	792.744.063.770	42.736.227.570
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		6.749.275.241	2.775.064.361
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		152.441.976	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	12	21.178.607.822	22.111.309.456

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.941.585.439.923**	**3.869.577.236.363**
I. Phải thu dài hạn	***210***		***73.000.000***	***73.000.000***
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	73.000.000	73.000.000
II. Tài sản cố định	***220***		***7.620.972.390***	***11.180.441.465***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	4.702.341.375	5.796.349.377
Nguyên giá	222		20.136.231.773	20.136.231.773
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(15.433.890.398)	(14.339.882.396)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	2.918.631.015	5.384.092.088
Nguyên giá	228		20.032.189.634	19.732.189.634
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.113.558.619)	(14.348.097.546)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***15***	***22.641.322.074***	***22.933.417.735***
1. Nguyên giá	241		25.360.967.118	25.360.967.118
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(2.719.645.044)	(2.427.549.383)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***1.108.800.000***	***723.000.000***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.108.800.000	*723.000.000*
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***		***2.857.034.566.424***	***3.816.828.536.393***
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262	16	-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16	2.845.034.566.424	3.816.828.536.393
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	6	101.424.700.000	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266	6	(89.424.700.000)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***53.106.779.035***	***17.838.840.770***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	3.810.650.483	4.399.154.488
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	31.3	46.296.128.552	10.439.686.282
3. Tài sản dài hạn khác	274	12	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**11.471.927.768.497**	**5.476.945.005.978**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**7.678.692.874.151**	**1.961.947.389.780**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***6.687.192.785.266***	***1.591.376.546.864***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	128.658.334.315	22.412.481.897
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	3.417.528.289.568	113.680.067.003
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		117.169.058	67.504.597
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	204.015.974.550	55.878.023.658
5. Phải trả người lao động	315		-	11.541.339.720
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	137.338.730.448	110.505.489.649
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		12.144.955.440	-
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	522.632.417.296	455.768.899.182
9. Vay ngắn hạn	321	22	2.253.913.385.546	810.679.212.113
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	23	6.371.003.530	6.371.003.530
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	3.19	4.472.525.515	4.472.525.515
II. Nợ dài hạn	***330***		***991.500.088.885***	***370.570.842.916***
1. Phải trả dài hạn khác	338	21	117.920.721.277	114.911.238.149
2. Vay dài hạn	339	22	422.893.680.000	192.741.700.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	31.3	394.202.399.722	6.434.616.881
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343	23	56.483.287.886	56.483.287.886
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**3.793.234.894.346**	**3.514.997.616.198**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	24.1	1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.625.280.810.000*	*1.625.280.810.000*
2. Thặng dư vốn	412		179.039.188.200	179.039.188.200
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.988.526.923.560	1.710.580.648.549
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước*	*420a*		*1.710.580.648.549*	*1.331.385.149.176*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ*	*420b*		*277.946.275.011*	*379.195.499.373*
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		387.972.586	96.969.449
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**11.471.927.768.497**	**5.476.945.005.978**

Phê duyệt ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Ý Nhi	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.1	137.041.267.827	371.479.529.527
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	25.1	137.041.267.827	371.479.529.527
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	78.473.836.473	137.513.371.483
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		58.567.431.354	233.966.158.044
5. Lãi của hoạt động bán bất động sản đầu tư	21	25.2	-	6.860.875.413
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25.3	212.230.062.677	61.501.742.973
7. Chi phí tài chính	23	27	63.059.580.978	86.970.679.567
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*57.849.887.525*	*59.784.698.880*
8. Chi phí bán hàng	25	28	30.163.274.605	54.412.594.898
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	44.090.291.496	37.289.646.208
10. Phần lỗ trong công ty liên kết	27	16.1	-	-
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26) +27}	30		133.484.346.952	123.655.855.758
12. Thu nhập khác	31	29	146.402.819.506	7.952.857.948
13. Chi phí khác	32	29	2.638.256.200	6.795.198.552
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	29	143.764.563.306	1.157.659.396
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		277.248.910.258	124.813.515.153
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31.1	37.414.406.667	23.731.692.771
17. (Thu nhập) chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52	31.1	38.107.228.480	10.732.670.706

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**277.941.732.071**	**90.349.151.676**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**		**277.946.275.011**	**90.867.493.023**
20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		**(4.542.939)**	**(518.341.347)**
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**24.5**	**1.532**	**501**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**24.5**	**1.532**	**501**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Ý Nhi	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**277.248.910.258**	**124.813.515.153**
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao và hao mòn	02	30	4.101.564.738	4.361.076.577
Dự phòng	03		-	599.974.067
(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(3.887.085.753)	19.927.827.753
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(347.847.677.529)	(68.387.599.617)
Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	06	27	57.849.887.525	59.784.698.880
(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(12.534.400.761)**	**141.099.492.813**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.637.170.666.705	239.547.259.448
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		55.817.540.186	171.197.263.104
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(939.788.523.422)	(569.732.196.305)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(19.906.549.726)	28.352.975.651
Chi phí đi vay đã trả	14		(61.218.911.517)	(64.949.723.816)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	19	(20.881.312.497)	(67.283.629.578)
Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	**20**		**638.658.508.968**	**(121.768.558.683)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định	21		(325.800.000)	(2.776.150.807)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		-	14.198.847.320
Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(1.028.577.850.000)	(194.425.564.224)
Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	24		153.960.000.000	108.645.000.000
Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	25		(1.151.725.034.299)	(489.378.500.000)
Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.013.019.969.969	751.124.463.607
Tiền thu lãi cho vay, đầu tư	27		102.452.226.732	12.977.251.360
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**88.803.512.402**	**200.365.347.256**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ góp vốn của cổ đông không kiểm soát	31		95.488.638	-
Tiền thu từ đi vay	33	22	174.934.285.546	217.533.570.530
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	22	(282.252.612.113)	(424.015.539.468)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	**40**		**(107.222.837.929)**	**(206.481.968.938)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**620.239.183.441**	**(127.885.180.365)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**87.780.442.281**	**164.279.797.712**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		85.753	193.590
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**5**	**708.019.711.475**	**36.394.810.937**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Ý Nhi	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 và các công ty con ("Tập đoàn") 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 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 81 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 94).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có tám (8) công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 6) như sau:

		Tỷ lệ sở hữu (%)		*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	
Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,98	99,98	99,98	99,98
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")		99,99	39,98	99,99	39,98
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh")		99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty TNHH Western City ("Western City")		99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")		99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")		99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty TNHH An Gia Services ("An Gia Services")	Dịch vụ môi giới	100	-	100	-

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có hai (2) công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1) như sau:

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*		*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Công ty con gián tiếp					
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Kinh doanh bất động sản	99,99	50,09	99,99	50,09
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")		99,99	39,98	99,99	39,98

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có một (1) công ty liên kết được trình bày ở *Thuyết minh ("TM") số 16.1* (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2).

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") tuân thủ và 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 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 nguyên tắc, thủ tục 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 tình hình 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Kỳ báo cáo

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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 giữa niên độ 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 báo cáo tình hình tài chính giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn 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 báo cáo tình hình tài chính 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 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43").

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 99

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 99, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Theo đó, Tập đoàn đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 tại *TM số 35*.

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

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

3.1.2 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 43

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 43 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở hồi tố đơn giản tùy vào khoản mục cụ thể theo hướng dẫn tại điều khoản thực hiện của Thông tư 43. Theo đó, Tập đoàn đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 43 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này tại TM số 35.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và 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.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)*
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.4 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

- 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.

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

3.4 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, và trừ chi phí ước tính 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 giữa niên độ 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 xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh và hạch toán hàng xuất kho trong kỳ 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 đích danh

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi hàng tồn kho không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn.

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 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

3.6 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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn.

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 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.

3.7 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

Tài sản cố định hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.8 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 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

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

3.9 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 và 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.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

3.10 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ để phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phần bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Cải tạo văn phòng;
- Nhà mẫu;
- Chi phí hoa hồng môi giới; và
- Hỗ trợ lãi suất.

3.11 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 giữa niên độ. 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.

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà Công ty đã loại trừ ra khỏi báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày theo 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 hợp nhất giữa niên độ. 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 các 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 cấn trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại 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.

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

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Tập đoàn cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ

3.15 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận các khoản 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 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.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí bán hàng trong kỳ.

3.17 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 và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

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 tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Tập đoàn phát sinh thì Tập đoàn sử dụng một loại tiền tệ trung gian để quy đổi sang đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn nhưng phải áp dụng nhất quán.

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.

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

3.19 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.

Tập đoàn trích lập quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo phê duyệt của các cổ đông 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.20 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.

3.21 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 chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê

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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

3.22 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

3.24 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 hợp nhất 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.

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 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính 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, ngoại trừ : tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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 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 giữa niên độ.

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

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

3.24 Thuế (tiếp theo)

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.

3.25 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.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn, tiếp thị và các hoạt động khác. Ban Điều hành xác định bộ phận dựa theo các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

3.26 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 mật thiết trong gia đình của họ.

3.27 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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 hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và được Ban Điều hành đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.1 Tăng thêm sở hữu trong công ty liên kết hiện hữu - Lộc Phát và Đông Nam ("Nhóm Công ty Lộc Phát")

Ngày 28 tháng 5 năm 2026, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 10.806.199 cổ phần phổ thông của Lộc Phát từ các cổ đông hiện hữu với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 108.061.990.000 VND, theo đó tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Lộc Phát đã tăng từ 39,98% lên 99,99% và Lộc Phát trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày này. Tập đoàn cũng đồng thời nắm quyền kiểm soát Đông Nam do Lộc Phát sở hữu 99,99% quyền biểu quyết trong Đông Nam. Theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/2026/QĐ-AGI-PL ngày 24 tháng 3 năm 2026 và số 11/2026/NQ-AGI-PL ngày 28 tháng 5 năm 2026, Tập đoàn cũng hoàn tất việc góp thêm vốn với giá trị là 954.780.342.000 VND vào Lộc Phát. Việc góp thêm vốn này đã được Sở Tài chính ("STC") Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 5 cho Lộc Phát vào ngày 18 tháng 6 năm 2026 *(TM số 16.1)*.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ (tiếp theo)

4.1 *Mua thêm sở hữu trong công ty liên kết hiện hữu - Lộc Phát và Đông Nam ("Nhóm Công ty Lộc Phát")* (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nhóm Công ty Lộc Phát tại ngày mua được trình bày dưới đây:

VND

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	336.888.719.468
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.181.999.260.609
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.688.995.292.878
Hàng tồn kho	3.152.356.159.472
Chi phí trả trước	725.512.782.473
Các tài sản ngắn hạn khác	7.281.153.217
Tài sản cố định	250.000.002
Đầu tư tài chính dài hạn	374.500.000.000
Tài sản dài hạn khác	3.999.999.996
	7.471.783.368.115
Nợ phải trả	
Vay ngắn hạn	152.293.200.000
Phải trả người bán	841.961.413.613
Người mua ứng trước ngắn hạn	3.036.341.694.793
Chi phí phải trả ngắn hạn	49.782.422.216
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả ngắn hạn	108.671.551.371
Phải trả khác ngắn hạn	647.545.014.012
Vay dài hạn	632.298.280.000
Thuế hoãn lại phải trả dài hạn	390.018.569.051
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	157.668.000
Phải trả khác dài hạn	1.200.000.000.000
	7.059.069.813.056
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**412.713.555.059**
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát *(TM số 24.1)*	(92.053.900)
Lãi từ giao dịch mua rẻ *(TM số 29)*	(139.504.700.605)
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư *(TM số 25.3)*	(165.054.810.554)
Tổng giá phí đầu tư	**108.061.990.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	336.888.719.468
Tiền chi để mua công ty con	108.061.990.000

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ (tiếp theo)

4.2 Góp vốn thành lập Công ty TNHH An Gia Services ("An Gia Services")

Tính đến ngày 12 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn đã góp vốn thành lập Công ty TNHH An Gia Services ("An Gia Services") theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2026/QĐ-AGI-PL ngày 15 tháng 4 năm 2026. Theo đó, An Gia Services đã nhận được GCNĐKDN số 0319523318 do STC Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 4 năm 2026. Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong An Gia Services là 100%.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Các khoản tiền và tương đương tiền Tập đoàn đang nắm giữ và không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	134.962.259	299.655.565
Tiền gửi ngân hàng	647.884.749.216	87.480.786.716
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Việt Nam Thịnh Vượng	*595.143.966.295*	*2.260.170.625*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	*48.744.124.785*	*79.947.254.415*
Các khoản tiền gửi ngân hàng khác	*3.996.658.136*	*5.273.361.676*
Các khoản tương đương tiền *(*)*	60.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**708.019.711.475**	**87.780.442.281**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba tháng. Chi tiết như sau:

Tên ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Ngày đáo hạn*
Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	60.000.000.000	Từ ngày 28 tháng 7 năm 2026 đến ngày 2 tháng 8 năm 2026

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ:

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ:		
Tăng chi cho vay do hợp nhất kinh doanh	1.094.898.736.233	-
Chuyển từ tiền thu hồi cho vay sang chi thuần về đầu tư vào đơn vị khác	-	2.817.618.000.000
Chuyển từ tiền thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh sang tiền chi cho vay	-	251.602.000.000

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn	**2.053.742.276.055**	**2.053.742.276.055**	**-**	**210.768.059.703**	**121.343.359.703**	**(89.424.700.000)**
Cho vay *(TM số 6.1)*	1.593.616.586.233	1.593.616.586.233	-	-	-	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn *(TM số 6.2)*	365.000.000.000	365.000.000.000	-	-	-	-
Tiền lãi các bên liên quan *(TM số 32)*	77.305.574.313	77.305.574.313	-	1.149.315.068	1.149.315.068	-
Tiền lãi các bên khác	17.820.115.509	17.820.115.509	-	194.044.635	194.044.635	-
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với các bên liên quan	-	-	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPƯĐHL") *(TM số 6.3)*	-	-	-	89.424.700.000	-	(89.424.700.000)
Dài hạn	**101.424.700.000**	**12.000.000.000**	**(89.424.700.000)**	**-**	**-**	**-**
Đầu tư vào CPƯĐHL *(TM số 6.3)*	89.424.700.000	-	(89.424.700.000)	-	-	-
Cho vay *(TM số 6.1)*	12.000.000.000	12.000.000.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**2.155.166.976.055**	**2.065.742.276.055**	**(89.424.700.000)**	**210.768.059.703**	**121.343.359.703**	**(89.424.700.000)**

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

6.1 Các khoản cho vay

6.1.1 Các khoản cho vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay nhằm tài trợ phát triển dự án như sau:

Bên vay	*Số cuối kỳ (VND)*	*Ngày đáo hạn*
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh	1.563.756.586.233	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2026 đến ngày 11 tháng 6 năm 2027
Công ty TNHH Dream Home Hóa An	12.550.000.000	Đến ngày 14 tháng 9 năm 2026
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Thành Tâm	17.310.000.000	Đến ngày 23 tháng 10 năm 2026
TỔNG CỘNG	**1.593.616.586.233**	

6.1.2 Khoản cho vay dài hạn

Chi tiết khoản phải thu về cho vay nhằm tài trợ phát triển dự án như sau:

Bên vay	*Số cuối kỳ (VND)*	*Ngày đáo hạn*
Công ty TNHH Dream Home Hóa An	12.000.000.000	Đến ngày 7 tháng 11 năm 2028

6.2 Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

Số cuối kỳ phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ bốn (4) đến mười hai (12) tháng với chi tiết như sau:

Tên ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Ngày đáo hạn*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	365.000.000.000	Từ ngày 6 tháng 8 năm 2026 đến ngày 28 tháng 9 năm 2026

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

6.3 *Đầu tư vào CPƯĐHL*

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

Bên phát hành	*Số cuối năm*				
	Số lượng cổ phần	*Giá gốc VND*	*Dự phòng VND*	*Giá trị ghi sổ VND*	*Thời gian gốc mua lại CPƯĐHL*
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 2023 *(*)*

(*) Theo phụ lục sửa đổi điều khoản và điều kiện đối với CPƯĐHL do AGI&GLC phát hành ngày 16 tháng 3 năm 2026, AGI&GLC cam kết mua lại tất cả CPƯĐHL đang lưu hành của Cổ đông Ưu đãi không trễ hơn tháng 4 năm 2028, hoặc thời gian khác theo quyết định của Đại hội đồng Cổ đông.

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Phải thu các bên khác	77.205.417.739	-	116.282.482.336	-
Trong đó:				
Khách hàng mua căn hộ	*74.977.452.909*	-	*115.060.995.853*	-
Khác	*2.227.964.830*	-	*1.221.486.483*	-
Phải thu bên liên quan *(TM số 32)*	1.111.836.285	-	7.598.766.198	-
TỔNG CỘNG	**78.317.254.024**	-	**123.881.248.534**	-

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	243.556.325.688	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Nền Móng Long Giang	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý Đầu tư Apex	3.000.000.000	3.000.000.000
Các khoản trả trước khác	572.279.013	294.700.000
TỔNG CỘNG	**254.128.604.701**	**3.294.700.000**

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**723.198.214.421**	**415.373.713.920**
Phải thu đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản với bên liên quan *(TM số 32)*	205.294.855.054	-
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	304.456.379.883	274.459.379.883
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	*274.456.379.883*	*274.456.379.883*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Gia Hưng (TM số 32)	*30.000.000.000*	-
Khác	-	*3.000.000*
Tạm ứng cho Ban Quản lý dự án *(TM số 32)*	146.705.933.352	6.319.405.830
Phải thu tiền lãi với bên liên quan *(TM số 32)*	32.346.839.396	100.161.749.882
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	6.524.942.591	6.480.811.139
Khác	869.264.145	952.367.186
Dài hạn	**73.000.000**	**73.000.000**
Đặt cọc	73.000.000	73.000.000
TỔNG CỘNG	**723.271.214.421**	**415.446.713.920**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**696.271.214.421**	**388.446.713.920**
Trong đó:		
Phải thu khác từ bên liên quan (TM số 32)	*414.347.627.802*	*106.481.155.712*
Phải thu khác từ bên khác	*308.923.586.619*	*308.965.558.208*

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Bất động sản dở dang	3.383.187.396.396	326.843.315.006
Dự án The Gió Riverside (*) (**)	*3.112.048.536.264*	-
Dự án Signial	*194.813.717.032*	*194.813.717.032*
Dự án West Gate (*)	*42.514.850.043*	*80.181.551.883*
Dự án The Sóng (*)	*17.966.719.510*	*24.788.582.528*
Dự án The Standard (*)	*15.843.573.547*	*27.059.463.563*
Chi phí dịch vụ dở dang	60.502.545.454	13.832.215.312
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	7.147.173.472	7.147.173.472
TỔNG CỘNG	**3.450.837.115.322**	**347.822.703.790**

(*) Một số căn hộ tại các dự án này đang được sử dụng là tài sản thế chấp cho khoản vay *(TM số 22.1 và 22.4).*

(**) Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 6.475.792.246 VND vào giá trị bất động sản dở dang.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**792.744.063.770**	**42.736.227.570**
Chi phí hoa hồng môi giới	766.080.211.298	27.332.678.045
Chi phí hỗ trợ lãi suất	11.566.333.028	-
Chi phí nhà mẫu	7.353.078.188	-
Chi phí thuê văn phòng	7.119.569.891	14.955.647.376
Chi phí khác	624.871.365	447.902.149
Dài hạn	**3.810.650.483**	**4.399.154.488**
Chi phí cải tạo văn phòng	2.772.216.368	3.356.368.465
Chi phí khác	1.038.434.115	1.042.786.023
TỔNG CỘNG	**796.554.714.253**	**47.135.382.058**

12. TÀI SẢN KHÁC

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc và giá trị có thể thu hồi	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc và giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn				
Tiền gửi ngân hàng thương mại *(*)*	21.178.607.822	-	22.111.309.456	-
Dài hạn				
Tiền gửi ngân hàng thương mại *(**)*	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**24.178.607.822**	**-**	**25.111.309.456**	**-**

(*) 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 nhưng bị hạn chế sử dụng. Chi tiết như sau:

VND

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Mục đích*
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	8.800.000.000	Phong tỏa cho dự án The Star
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	8.709.803.874	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.600.000.000	Đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn *(TM số 22.1)*
Ngân hàng TMCP Á Châu	68.803.948	Phong tỏa cho thẻ tín dụng
TỔNG CỘNG	**21.178.607.822**	

(**) Khoản này đang bị phong tỏa theo Quyết định thi hành án chủ động số 1440/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

13. 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				
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	17.828.527.273	2.147.704.500	160.000.000	20.136.231.773
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				
Số đầu kỳ	(12.071.136.228)	(2.108.746.168)	(160.000.000)	(14.339.882.396)
Khấu hao trong kỳ	(1.086.924.666)	(7.083.336)	-	(1.094.008.002)
Số cuối kỳ	(13.158.060.894)	(2.115.829.504)	(160.000.000)	(15.433.890.398)
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	5.757.391.045	38.958.332	-	5.796.349.377
Số cuối kỳ	4.670.466.379	31.874.996	-	4.702.341.375

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có một số tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn như sau:

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
	Nguyên giá	*Nguyên giá*
Tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu		
Phương tiện vận tải	16.125.500.000	16.125.500.000

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Hệ thống phần mềm	*Tài sản cố định vô hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	19.456.689.634	275.500.000	19.732.189.634
Tăng do hợp nhất kinh doanh	300.000.000	-	300.000.000
Số cuối kỳ	19.756.689.634	275.500.000	20.032.189.634
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*2.680.264.000*	*275.500.000*	*2.955.764.000*
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu kỳ	(14.072.597.546)	(275.500.000)	(14.348.097.546)
Hao mòn trong kỳ	(2.765.461.073)	-	(2.765.461.073)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	(49.999.998)	-	(49.999.998)
Số cuối kỳ	(16.838.058.619)	(275.500.000)	(17.113.558.619)
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	5.384.092.088	-	5.384.092.088
Số cuối kỳ	2.918.631.015	-	2.918.631.015

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có một số tài sản cố định vô hình có giá trị lớn như sau:

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
	Nguyên giá	*Nguyên giá*
Tài sản cố định vô hình đang hiện hữu		
Hệ thống phần mềm	14.556.015.746	14.556.015.746

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Căn hộ cho thuê	*Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	23.576.656.409	1.784.310.709	25.360.967.118
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu kỳ	(2.427.549.383)	-	(2.427.549.383)
Khấu hao trong kỳ	(292.095.661)	-	(292.095.661)
Số cuối kỳ	(2.719.645.044)	-	(2.719.645.044)
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	21.149.107.026	1.784.310.709	22.933.417.735
Số cuối kỳ	20.857.011.365	1.784.310.709	22.641.322.074

Thuyết minh bổ sung:

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

	Số kỳ này	*Số kỳ trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.295.427.242	890.821.143
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(309.176.838)	(360.686.227)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *TM số 34*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. 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 kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ này.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Đầu tư vào đơn vị khác *(TM số 32)*	2.845.034.566.424	2.845.034.566.424	-	3.816.828.536.393	3.816.828.536.393	-
Đầu tư vào công ty liên kết *(TM số 16.1)*	945.300.000	-	(945.300.000)	72.945.300.000	-	(72.945.300.000)
TỔNG CỘNG	**2.845.979.866.424**	**2.845.034.566.424**	**(945.300.000)**	**3.889.773.836.393**	**3.816.828.536.393**	**(72.945.300.000)**

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết đang hoạt động như sau:

Tên công ty	*Lĩnh vực Kinh doanh*	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	*Giá trị đầu tư (VND)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Giá trị đầu tư (VND)*
AGI & GLC Lộc Phát *(TM số 4.1)*	Tư vấn quản lý và đầu tư	21,01	945.300.000	21,01	945.300.000
		-	-	39,98	72.000.000.000
TỔNG CỘNG			**945.300.000**		**72.945.300.000**

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 *Đầu tư vào công ty liên kết* (tiếp theo)

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

	VND *Giá trị*
Giá gốc đầu tư:	
Số đầu kỳ	72.945.300.000
Giảm do hợp nhất kinh doanh	(72.000.000.000)
Số cuối kỳ	945.300.000
Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu kỳ	(72.945.300.000)
Giảm do hợp nhất kinh doanh	72.000.000.000
Số cuối kỳ	(945.300.000)
Giá trị còn lại:	
Số cuối kỳ	-
Số đầu kỳ	-

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	*VND* *Số đầu kỳ*
Phải trả nhà cung cấp	52.750.623.593	20.407.014.823
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	*30.078.178.749*	*13.400.297.260*
Công ty Cổ phần Xây dựng nền móng Long Giang	*17.100.938.556*	-
Các bên khác	*5.571.506.288*	*7.006.717.563*
Phải trả bên liên quan *(TM số 32)*	75.907.710.722	2.005.467.074
TỔNG CỘNG	**128.658.334.315**	**22.412.481.897**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	*VND* *Số đầu kỳ*
Phải trả khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	3.411.732.702.027	108.206.726.512
Phải trả khách hàng cá nhân ứng trước phí đo vẽ	4.885.000	-
Phải trả bên liên quan *(TM số 32)*	5.795.587.541	5.473.340.491
TỔNG CỘNG	**3.417.528.289.568**	**113.680.067.003**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Tăng do hợp nhất kinh doanh*	*Số cuối kỳ*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.053.889.181	37.414.406.667	(20.881.312.497)	-	63.586.983.351
Thuế giá trị gia tăng	3.348.740.471	34.025.834.555	(9.326.681.282)	108.595.051.295	136.642.945.039
Thuế thu nhập cá nhân	2.055.495.752	6.721.621.830	(6.646.508.138)	-	2.130.609.444
Thuế khác	3.419.898.254	1.657.541.011	(3.422.002.549)	-	1.655.436.716
TỔNG CỘNG	**55.878.023.658**	**79.819.404.063**	**(40.276.504.466)**	**108.595.051.295**	**204.015.974.550**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí phát triển dự án	58.779.210.995	59.973.515.449
Westgate	*23.906.657.525*	*25.030.231.979*
River Panorama	*18.618.960.481*	*18.635.785.481*
Sky 89	*8.950.779.597*	*9.004.684.597*
Standard Bình Dương	*7.302.813.392*	*7.302.813.392*
Chi phí lãi vay	57.645.476.442	32.064.261.226
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Các khoản phải trả khác	9.526.940.274	7.080.610.237
TỔNG CỘNG	**137.338.730.448**	**110.505.489.649**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*137.274.078.394*	*110.505.489.649*
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	*64.652.054*	-

21. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**522.632.417.296**	**455.768.899.182**
Phí bảo trì *(*)*	209.754.052.299	207.972.815.611
Phải trả thanh lý hợp đồng mua căn hộ	191.369.659.688	183.920.486.416
Lãi vay phải trả	91.444.833.603	21.461.774.222
Tạm ứng tiền khách hàng làm sổ	14.822.357.953	35.250.850.496
Quỹ kết dư	8.058.193.527	-
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	5.969.304.094	5.486.006.604
Khác	1.214.016.132	1.676.965.833
Dài hạn	**117.920.721.277**	**114.911.238.149**
Phí bảo trì	113.480.313.027	113.527.729.899
Nhận ký quỹ ký cược	4.440.408.250	1.383.508.250
TỔNG CỘNG	**640.553.138.573**	**570.680.137.331**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*467.259.163.961*	*389.128.085.100*
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	*173.293.974.612*	*181.552.052.231*

(*) Số dư này sẽ được Tập đoàn chuyển cho ban quản trị các dự án mà Tập đoàn xây dựng và phát triển ngay khi ban quản trị tại các dự án này được chính thức thành lập theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023. Kế hoạch chuyển giao quỹ bảo trì đã được Ban Điều hành chuẩn bị trong phương án tài chính của Tập đoàn vào các năm tiếp theo.

22. VAY

VND

	Số đầu kỳ	*Số phát sinh trong kỳ*					*Số cuối kỳ*
	Giá trị và số có khả năng trả nợ	*Tăng*	*Giảm*	*Tăng do hợp nhất kinh doanh*	*Phân loại lại*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại*	*Giá trị và số có khả năng trả nợ*
Ngắn hạn	**810.679.212.113**	**174.934.285.546**	**(282.252.612.113)**	**1.152.293.200.000**	**402.146.300.000**	**(3.887.000.000)**	**2.253.913.385.546**
Vay ngắn hạn đơn vị khác *(TM số 22.1)*	-	-	-	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
Vay dài hạn đơn vị khác đến hạn trả *(TM số 22.2)*	606.671.000.000	-	-	-	-	(3.887.000.000)	602.784.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 22.3)*	199.824.212.113	169.234.285.546	(203.110.612.113)	73.151.200.000	314.404.600.000	-	553.503.685.546
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(TM số 22.4)*	4.184.000.000	-	-	-	87.741.700.000	-	91.925.700.000
Vay ngắn hạn bên liên quan *(TM số 22.5)*	-	5.700.000.000	(79.142.000.000)	79.142.000.000	-	-	5.700.000.000
Dài hạn	**192.741.700.000**	**-**	**-**	**632.298.280.000**	**(402.146.300.000)**	**-**	**422.893.680.000**
Vay dài hạn ngân hàng *(TM số 22.6)*	192.741.700.000	-	-	632.298.280.000	(402.146.300.000)	-	422.893.680.000
TỔNG CỘNG	**1.003.420.912.113**	**174.934.285.546**	**(282.252.612.113)**	**1.784.591.480.000**	**-**	**(3.887.000.000)**	**2.676.807.065.546**

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Vay ngắn hạn đơn vị khác*

Tập đoàn thực hiện khoản vay ngắn hạn từ đơn vị khác nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	*Số cuối kỳ VND*	*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Minh Giang	300.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 6 năm 2027	Tín chấp
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Thiên Giang	300.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 6 năm 2027	Tín chấp
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tâm An	200.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 6 năm 2027	Tín chấp
Công ty Cổ phần Quản lý Và Phát triển Đức Minh	200.000.000.000	Đến ngày 21 tháng 6 năm 2027	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.000.000.000.000**		

22.2 *Vay dài hạn đến hạn trả đơn vị khác*

Tập đoàn 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:

Bên cho vay	*Số cuối kỳ*		*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
	VND	*USD*		
Hatra Pte. Ltd.	602.784.000.000	23.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài sản thuộc sở hữu của bên khác

22. VAY (tiếp theo)

22.3 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ VND*	*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	404.669.400.000		
Khoản vay 1	279.669.400.000	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2027	Đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *(TM số 10)*
Khoản vay 2	125.000.000.000	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2026 đến ngày 28 tháng 7 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn *(TM số 6.2)*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	133.983.845.990	Từ ngày 28 tháng 3 năm 2027 đến ngày 8 tháng 5 năm 2027	Đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *(TM số 10)*
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	14.850.439.556	Từ ngày 28 tháng 7 năm 2026 đến ngày 25 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn *(TM số 6.2)*
TỔNG CỘNG	**553.503.685.546**		

22.4 *Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ VND*	*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	91.925.700.000	Từ ngày 26 tháng 11 năm 2027 đến ngày 21 tháng 5 năm 2027	Đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

22. VAY (tiếp theo)

22.5 *Vay ngắn hạn bên liên quan*

Tập đoàn thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	*Số cuối kỳ VND*	*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Phát triển An Gia Hưng Phát *(TM số 32)*	5.700.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2027	Tín chấp

22.6 *Vay dài hạn ngân hàng*

Tập đoàn thực hiện các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	*Số cuối kỳ VND*	*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	422.893.680.000	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2027 đến ngày 3 tháng 3 năm 2029	Đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *(TM số 10)*

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với các căn hộ đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 Điều hành.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *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*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Số đầu kỳ	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.291.766.446.760	41.002.136.516	3.137.088.581.476
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	39.618.702.416	(40.367.052.416)	(748.350.000)
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(42.406.310)	(42.406.310)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	90.867.493.023	(518.341.347)	90.349.151.676
Số cuối kỳ	**1.625.280.810.000**	**179.039.188.200**	**1.422.252.642.199**	**74.336.443**	**3.226.646.976.842**
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Số đầu kỳ	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.710.580.648.549	96.969.449	3.514.997.616.198
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong kỳ	-	-	277.946.275.011	(4.542.940)	277.941.732.071
Thay đổi vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	345.210.538	345.210.538
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(49.664.461)	(49.664.461)
Số cuối kỳ	**1.625.280.810.000**	**179.039.188.200**	**1.988.526.923.560**	**387.972.586**	**3.793.234.894.346**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Số lượng cổ phiếu	*Giá trị VND'000*	*% sở hữu*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị VND'000*	*% sở hữu*
Ông Nguyễn Bá Sáng	42.508.891	425.088.910	26,15	42.508.891	425.088.910	26,15
Các 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.

24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

		VND
	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	1.625.280.810.000	1.625.280.810.000

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành *Cổ phiếu phổ thông*	*162.528.081*	*162.528.081*
Cổ phiếu đã bán ra công chúng *Cổ phiếu phổ thông*	*162.528.081*	*162.528.081*
Cổ phần đang lưu hành *Cổ phiếu phổ thông*	*162.528.081*	*162.528.081*

24.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	Kỳ này	*Kỳ trước (Trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông *(VND)*	277.946.275.011	90.867.493.023
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu *(VND)*	**277.946.275.011**	**90.867.493.023**
Số lượng cổ phần bình quân lưu hành trong kỳ *(*)*	181.380.889	181.380.889
Lãi trên cổ phiếu *(VND)*		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu *(Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)*	1.532	501
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu *(Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)*	1.532	501

(*) Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 15/2026/NQ-AGI-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2026 đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức năm 2025 cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 và phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Theo các Công văn số 7413/UBCK-QLCB và số 7414/UBCK-QLCB ngày 6 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN"), UBCKNN thông báo đã nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty. Theo đó, Công ty dự kiến sẽ phát hành 16.252.808 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông của Công ty và 2.600.000 cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty như kế hoạch nêu trên.

Theo đó, bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ này đã được điều chỉnh để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động của Công ty như nêu trên. Đồng thời, bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 cũng đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này đối với kế hoạch phát hành cổ phiếu nêu trên.

Không có các giao dịch cổ phần phổ thông hoặc giao dịch cổ phần phổ thông tiềm năng nào phát sinh cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

25. DOANH THU

25.1 *Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	91.025.137.443	300.177.300.807
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	38.194.545.455	64.462.834.169
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	7.821.584.929	6.839.394.551
TỔNG CỘNG	**137.041.267.827**	**371.479.529.527**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*98.846.722.372*	*307.479.529.527*
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 32)	*38.194.545.455*	*64.000.000.000*

25.2 *Lãi của hoạt động thanh lý bất động sản đầu tư ("BĐSĐT")*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Doanh thu thanh lý BĐSĐT	-	14.198.847.320
Giá trị còn lại của BĐSĐT	-	(7.337.971.907)
Lãi của hoạt động thanh lý BĐSĐT	**-**	**6.860.875.413**

25.3 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư *(TM số 4.1)*	165.054.810.554	-
Lợi nhuận từ HĐHTKD *(TM số 32)*	30.822.590.883	60.901.527.126
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.465.575.487	600.213.264
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.887.085.753	2.583
TỔNG CỘNG	**212.230.062.677**	**61.501.742.973**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*181.407.471.794*	*600.215.847*
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 32)	*30.822.590.883*	*60.901.527.126*

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	55.331.285.512	105.768.350.363
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	20.902.802.635	30.448.318.051
Khác	2.239.748.326	1.296.703.069
TỔNG CỘNG	**78.473.836.473**	**137.513.371.483**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	57.849.887.525	59.784.698.880
Chiết khấu thanh toán	222.290.887	2.631.959.425
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	19.927.827.753
Khác	4.987.402.566	4.626.193.509
TỔNG CỘNG	**63.059.580.978**	**86.970.679.567**

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí bán hàng	**30.163.274.605**	**54.412.594.898**
Chi phí hoa hồng môi giới	18.160.385.584	39.728.997.616
Chi phí hỗ trợ lãi suất	9.920.357.445	12.110.017.981
Chi phí quà tặng, khuyến mãi	230.726.588	1.029.540.409
Khác	1.851.804.988	1.544.038.892
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**44.090.291.496**	**37.289.646.208**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.615.629.414	17.994.833.274
Chi phí nhân viên	11.983.430.099	11.332.548.069
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.601.709.508	3.783.500.347
Công cụ, dụng cụ	102.100.716	62.976.385
Khác	6.787.421.759	4.115.788.133
TỔNG CỘNG	**74.253.566.101**	**91.702.241.106**

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập khác	**146.402.819.506**	**7.952.857.948**
Lãi từ giao dịch mua rẻ *(TM số 4.1)*	139.504.700.605	-
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	5.842.070.511	5.362.093.661
Thu nhập khác	1.056.048.390	2.590.764.287
Chi phí khác	**(2.638.256.200)**	**(6.795.198.552)**
Chi phí phạt	(958.570.380)	(6.647.733.551)
Chi phí khác	(1.679.685.820)	(147.465.001)
LỢI NHUẬN KHÁC	**143.764.563.306**	**1.157.659.396**

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản *(TM số 26)*	55.331.285.512	105.768.350.363
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.548.177.431	71.377.887.763
Chi phí nhân viên	32.886.232.734	41.780.866.120
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.101.564.738	4.361.076.577
Khác	8.860.142.158	5.927.431.766
TỔNG CỘNG	**152.727.402.573**	**229.215.612.589**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP ("TNDN")

Thuế suất 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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.229.008.084	24.625.648.160
Điều chỉnh tạm nộp thuế TNDN 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	33.185.398.583	(893.955.389)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	37.414.406.667	23.731.692.771
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại	(38.107.228.480)	10.732.670.706
TỔNG CỘNG	**(692.821.813)**	**34.464.363.477**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**277.248.910.258**	**124.813.515.153**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	55.449.782.052	24.962.703.031
Điều chỉnh:		
Thu nhập (chi phí) từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư	(60.911.902.232)	8.169.486.766
Chi phí không được trừ	1.978.841.309	1.845.297.552
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	4.729.732.758	378.955.574
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.939.275.700)	(892.079.446)
Chi phí thuế TNDN	**(692.821.813)**	**34.464.363.477**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 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 Tập đoàn khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả, cùng với với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

VND

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	34.079.662.010	894.263.427	33.185.398.583	(893.955.389)
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	9.322.798.198	9.322.798.198	-	(18.297.929.769)
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.893.668.344	222.624.657	2.671.043.687	(20.195.258)
	46.296.128.552	**10.439.686.282**	**35.856.442.270**	**(19.212.080.416)**
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh và vốn hóa chi phí lãi vay	(394.202.399.722)	(6.434.616.881)	2.250.786.210	8.479.409.710
	(394.202.399.722)	**(6.434.616.881)**	**2.250.786.210**	**8.479.409.710**
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			**38.107.228.480**	**(10.732.670.706)**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Các công ty con trong Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng năm (5) năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 1.036.808.774.594 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 353.672.340.150 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2026*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2026*
2021	2026	61.536.869.299	(14.876.171.449)	-	46.660.697.850
2022	2027	179.221.558.198	(42.298.171.683)	-	136.923.386.515
2023	2028	217.390.072.960	(23.553.294.398)	-	193.836.778.562
2024	2029	95.837.192.505	-	-	95.837.192.505
2025	2030	147.219.619.122	-	-	147.219.619.122
2026	2031	416.331.100.040			416.331.100.040
TỔNG CỘNG		**1.117.536.412.124**	**(80.727.637.530)**	**-**	**1.036.808.774.594**

(*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC 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 Tập đoàn trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát") (đến ngày 28 tháng 5 năm 2026)	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam ("Đông Nam") (đến ngày 28 tháng 5 năm 2026)	Công ty liên kết
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức ("Hiền Đức")	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý An Minh ("An Minh")	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát Triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát")	Cùng thành viên chủ chốt
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thành viên gia đình Chủ tịch
Bà Nguyễn Hương Giang	Thành viên gia đình Chủ tịch
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Văn Giáo	Tổng giám đốc các công ty con
Ông Vũ Đình Vượng	Tổng giám đốc các công ty con
Bà Nguyễn Thị Kim Hoa	Thành viên chủ chốt của công ty con
Ban quản lý dự án	Quản lý dự án các công ty con

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Lá Village			
Gia Linh	Thu hoàn vốn HĐHTKD	1.380.129.969.969	179.520.000.000
	Góp vốn HĐHTKD	538.070.000.000	161.330.000.000
	Cho vay	340.470.850.000	15.795.000.000
	Lãi cho vay	7.190.072.341	2.972.247.452
	Thu gốc cho vay	4.260.000.000	10.550.000.000
	Chuyển từ cho vay sang góp vốn HĐHTKD	-	2.795.000.000.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án River Panorama và Sky89			
Hoosiers	Trả gốc vay	-	68.987.700.000
	Chuyển nhượng cổ phần	-	748.500.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió Riverside			
An Gia Hưng Phát	Phải thu khách hàng đặt cọc dự án	985.053.560.440	-
	Thanh toán phí dịch vụ	725.171.000.000	-
	Trả gốc vay	79.142.000.000	-
	Hoàn trả tiền cọc	47.470.850.000	89.000.000.000
	Phí dịch vụ	35.821.637.755	-
	Lợi nhuận từ HĐHTKD *(ii)*	18.730.042.938	42.661.933.976
	Vay	5.700.000.000	-
	Chi phí lãi vay	100.428.575	-
	Thu hoàn vốn HĐHTKD	-	331.870.000.000
	Thu tiền đặt cọc	-	89.000.000.000
	Cung cấp dịch vụ *(i)*	-	64.000.000.000
Lộc Phát	Thu hoàn vốn HĐHTKD	490.330.000.000	-
	Góp vốn HĐHTKD	140.030.000.000	-
	Lợi nhuận từ HĐHTKD *(ii)*	12.092.547.945	18.239.593.150
Đông Nam	Vay	267.200.000.000	-
	Trả gốc vay	267.200.000.000	-
	Góp vốn HĐHTKD	108.000.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ *(i)*	38.194.545.455	-
	Thu hoàn vốn HĐHTKD	2.500.000.000	-
	Chi phí lãi vay	300.673.973	-
Ông Nguyễn Văn Giáo	Mua cổ phần Lộc Phát *(TM số 4.1)*	54.040.000.000	-
Ông Vũ Đình Vượng	Mua cổ phần Lộc Phát *(TM số 4.1)*	35.140.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Kim Hoa	Mua cổ phần Lộc Phát *(TM số 4.1)*	18.881.990.000	-

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án Westgate 2			
Nam Đức	Góp vốn HĐHTKD	561.000.000.000	-
	Thu hoàn vốn HĐHTKD	399.900.000.000	-
Vĩnh Nguyên	Thu hoàn vốn HĐHTKD	512.990.000.000	219.000.000.000
	Góp vốn HĐHTKD	-	327.300.000.000
	Chuyển từ cho vay sang góp vốn HĐHTKD	-	274.220.000.000
	Lãi cho vay	-	50.529.863
An Minh	Góp vốn HĐHTKD	400.000.000	-
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Sóng			
Gia Hưng	Lãi cho vay	2.663.013.698	-
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án khác			
Nhà An Gia	Thanh toán phí dịch vụ	1.247.377.088	12.130.609.533
	Phí môi giới	1.116.604.074	1.035.629.579
	Thu gốc cho vay	-	6.095.000.000
	Lãi cho vay	-	17.450.068
Hiền Đức	Phí tư vấn, môi giới	1.078.089.986	5.198.285.781
	Thanh toán phí dịch vụ	-	19.547.843.356
	Chi phí lãi vay	-	12.831.164.385
Ông Nguyễn Bá Sáng	Hỗ trợ lãi suất	2.284.119.406	3.172.374.301
	Hoàn trả tạm ứng	349.000.000	42.233.136.154
	Cho vay	41.000.000	-
Bà Nguyễn Hương Giang	Hỗ trợ lãi suất	885.566.041	924.831.665
	Hoàn trả tạm ứng	135.490.000	27.943.363.549
	Thanh lý hợp đồng	-	22.211.097.245
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Hỗ trợ lãi suất	1.606.427.436	1.669.411.362
	Tạm ứng mua căn hộ	51.840.000	-
	Hoàn trả tạm ứng	17.889.857	27.831.297.275
Bà Nguyễn Mai Giang	Tạm ứng mua căn hộ	4.120.000.000	-
	Hỗ trợ lãi suất	567.617.337	1.464.759.712
	Hoàn trả tạm ứng	500.000.000	11.188.101.840
	Thanh lý hợp đồng	313.500.000	-
Ông Nguyễn Thành Châu	Tạm ứng	50.000.000	11.827.000.000
	Cấn trừ công nợ	10.235.160	-
	Hoàn trả tạm ứng	330.000	5.810.676.194
	Mua căn hộ	-	11.744.597.047
Ông Nguyễn Văn Giáo	Thanh toán mua căn hộ	118.687.200	-
(i) Doanh thu cho các bên liên quan (TM số 25.1)		*38.194.545.455*	*64.000.000.000*
(ii) Lãi từ HĐHTKD cho các bên liên quan (TM số 25.3)		*30.822.590.883*	*60.901.527.126*

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(TM số 7)*			
Ông Nguyễn Văn Giáo	Bán căn hộ	549.975.930	668.663.130
Bà Nguyễn Hương Giang	Bán căn hộ	544.111.300	544.111.300
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Bán căn hộ	17.749.055	17.749.055
An Gia Hưng Phát	Cung cấp dịch vụ	-	6.368.242.713
		1.111.836.285	**7.598.766.198**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn *(TM số 6)*			
Gia Linh	Cho vay	1.563.756.586.233	-
	Lãi cho vay	65.099.378.922	-
An Gia Hưng Phát	Lãi cho vay	11.693.866.625	-
Gia Hưng	Lãi cho vay	512.328.766	1.149.315.068
	Góp vốn HĐHTKD	-	120.000.000.000
		1.641.062.160.546	**121.149.315.068**
Đầu tư ngắn hạn khác			
An Gia Hưng Phát *(i)*	Góp vốn HĐHTKD	467.249.000.000	467.249.000.000
Nam Đức	Góp vốn HĐHTKD	1.025.763.767	-
		468.274.763.767	**467.249.000.000**
Đầu tư tài chính dài hạn *(TM số 16)*			
Gia Linh *(ii)*	Góp vốn HĐHTKD	1.906.254.566.424	2.468.258.536.393
Nam Đức *(iii)*	Góp vốn HĐHTKD	441.100.000.000	-
Vĩnh Nguyên *(iv)*	Góp vốn HĐHTKD	377.280.000.000	890.270.000.000
Gia Hưng *(v)*	Góp vốn HĐHTKD	120.000.000.000	-
An Minh *(vi)*	Góp vốn HĐHTKD	400.000.000	-
Lộc Phát	Góp vốn HĐHTKD	-	350.300.000.000
Đông Nam	Góp vốn HĐHTKD	-	108.000.000.000
		2.845.034.566.424	**3.816.828.536.393**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải thu ngắn hạn khác** (TM số 9)*			
An Gia Hưng Phát	Phải thu đặt cọc mua dự án của khách hàng	205.294.855.054	-
	Lợi nhuận từ HĐHTKD	32.346.839.396	90.890.796.458
Ban quản lý dự án	Tạm ứng	146.705.933.352	6.319.405.830
Gia Hưng	Đặt cọc	30.000.000.000	-
Lộc Phát	Lợi nhuận từ HĐHTKD	-	9.270.953.424
		414.347.627.802	**106.481.155.712**
***Phải trả người bán ngắn hạn** (TM số 17)*			
An Gia Hưng Phát	Phí môi giới	74.999.446.240	-
Nhà An Gia	Phí môi giới	908.264.482	927.377.088
Hiền Đức	Phí môi giới	-	1.078.089.986
		75.907.710.722	**2.005.467.074**

(i) Tập đoàn và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác để thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới, marketing và phân chia lợi nhuận từ dự án The Gió Riverside đến ngày 26 tháng 4 năm 2027. Dự án đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(ii) Tập đoàn và Gia Linh đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản và phân chia lợi nhuận dự án The Lá Village khi bắt đầu có doanh thu trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 15 tháng 3 năm 2025. Dự án đang trong giai đoạn triển khai pháp lý vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(iii) Tập đoàn và Nam Đức đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản và phân chia lợi nhuận dự án West Gate 2 khi bắt đầu có doanh thu trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 12 tháng 5 năm 2026. Dự án đang trong giai đoạn triển khai pháp lý vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(iv) Tập đoàn và Vĩnh Nguyên đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản và phân chia lợi nhuận dự án West Gate 2 khi bắt đầu có doanh thu trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2024. Dự án đang trong giai đoạn triển khai pháp lý vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(v) Tập đoàn và Gia Hưng hợp tác để thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới, marketing và phân chia lợi nhuận từ dự án The Gió Riverside trong thời gian hai mươi tư (24) tháng kể từ ngày 25 tháng 3 năm 2026. Dự án đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(vi) Tập đoàn và An Minh hợp tác để phát triển các dự án bất động sản và phân chia lợi nhuận dự án West Gate 2 khi bắt đầu có doanh thu trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2026. Dự án đang trong giai đoạn triển khai pháp lý vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(TM số 18)*			
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Tạm ứng mua căn hộ	5.473.340.491	5.473.340.491
Ông Nguyễn Thành Châu	Tạm ứng mua căn hộ	163.434.750	-
Ông Nguyễn Văn Giáo	Tạm ứng mua căn hộ	158.812.300	-
		5.795.587.541	**5.473.340.491**
Chi phí phải trả ngắn hạn *(TM số 20)*			
An Gia Hưng Phát	Lãi vay	64.652.054	-
Phải trả ngắn hạn khác *(TM số 21)*			
Ông Nguyễn Bá Sáng	Thanh lý hợp đồng	64.194.471.983	64.194.471.983
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thanh lý hợp đồng	46.602.319.614	46.602.319.614
Bà Nguyễn Hương Giang	Thanh lý hợp đồng	31.309.227.746	31.309.227.746
Bà Nguyễn Mai Giang	Thanh lý hợp đồng	17.984.258.666	17.984.258.666
An Gia Hưng Phát	Lãi vay	13.203.696.603	-
Gia Ân	Lãi HĐHTKD	-	14.701.034.609
Hiền Đức	Lãi vay	-	6.227.643.723
Đông Nam	Lãi HĐHTKD	-	533.095.890
		173.293.974.612	**181.552.052.231**
Vay ngắn hạn *(TM số 22.5)*			
An Gia Hưng Phát	Vay ngắn hạn	5.700.000.000	-

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

Tên	*Thu nhập*	
	Kỳ này	*Kỳ trước*
Ông Nguyễn Bá Sáng	1.247.820.000	1.247.820.000
Bà Nguyễn Mai Giang	828.600.000	680.600.000
Ông Nguyễn Thành Châu	816.600.000	624.600.000
Ông Đỗ Lê Hùng	333.333.336	333.333.336
Ông Lê Duy Bình	133.333.332	133.333.332
Ông Louis T Nguyễn (đến ngày 16 tháng 5 năm 2025)	-	112.500.000
TỔNG CỘNG	**3.359.686.668**	**3.132.186.668**

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

VND

	Kinh doanh bất động sản	*Dịch vụ môi giới tư vấn*	*Khác*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*91.025.137.443*	*38.194.545.455*	*7.821.584.929*	*137.041.267.827*
Kết quả				
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế	*294.584.997.100*	*(15.383.988.751)*	*(1.952.098.091)*	*277.248.910.258*
Chi phí thuế TNDN	*692.821.813*	-	-	*692.821.813*
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế	*295.277.818.913*	*(15.383.988.751)*	*(1.952.098.091)*	*277.941.732.071*
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao và hao mòn	-	*3.851.135.742*	*250.428.996*	*4.101.564.738*
Phân bổ chi phí trả trước	*13.663.314.188*	*9.790.313.719*	-	*23.453.627.907*
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Tài sản và công nợ				
Tổng tài sản	10.917.014.937.166	545.546.925.456	9.365.905.875	11.471.927.768.497
Tổng công nợ	6.843.880.800.453	834.697.225.448	114.848.250	7.678.692.874.151

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VND

	Kinh doanh bất động sản	*Dịch vụ môi giới tư vấn*	*Khác*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*300.177.300.807*	*64.462.834.169*	*6.839.394.551*	*371.479.529.527*
Kết quả				
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế	*139.250.913.676*	*(16.728.895.642)*	*2.291.497.119*	*124.813.515.153*
Chi phí thuế TNDN	*(34.464.363.477)*	-	-	*(34.464.363.477)*
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế	*104.786.550.199*	*(16.728.895.642)*	*2.291.497.119*	*90.349.151.676*
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao và hao mòn	-	*4.000.390.350*	*360.686.227*	*4.361.076.577*
Phân bổ chi phí trả trước	*93.414.288.675*	*20.817.789.084*	-	*114.232.077.759*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tổng tài sản	4.748.669.666.108	598.709.476.653	129.565.863.217	5.476.945.005.978
Tổng công nợ	1.280.686.470.358	680.646.071.172	614.848.250	1.961.947.389.780

34. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

Tập đoàn 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

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	20.769.555.640	16.451.212.114
Từ 1 - 5 năm	9.398.949.583	17.647.899.166
TỔNG CỘNG	**30.168.505.223**	**34.099.111.280**

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

Tập đoàn hiện đang cho thuê khu thương mại theo các hợp đồng cho 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

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	3.509.604.466	723.289.932
Trên 1 - 5 năm	10.322.708.274	611.732.000
Trên 5 năm	6.406.988.810	-
TỔNG CỘNG	**20.239.301.550**	**1.335.021.932**

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có các nghĩa vụ nhận chuyển nhượng vốn đầu tư đối với cổ đông của các công ty khác như sau:

VND

Cổ đông công ty	*Số cuối kỳ* *Cam kết nhận chuyển nhượng*
AGI&GLC	20.939.775.000
Vĩnh Nguyên	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	**21.939.775.000**

35. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(TM số 3.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền và tương đương tiền	90.780.442.281	(3.000.000.000)	87.780.442.281
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	22.111.309.456	(22.111.309.456)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	210.768.059.703	210.768.059.703
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(89.424.700.000)	(89.424.700.000)
Đầu tư ngắn hạn khác	-	467.249.000.000	467.249.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	1.003.966.073.623	(588.592.359.703)	415.373.713.920
Chi phí trả trước ngắn hạn	42.736.227.570	(42.736.227.570)	-
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	-	42.736.227.570	42.736.227.570
Tài sản ngắn hạn khác	-	22.111.309.456	22.111.309.456
Phải thu dài hạn khác	3.816.901.536.393	(3.816.828.536.393)	73.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	-	3.816.828.536.393	3.816.828.536.393
Chi phí trả trước dài hạn	4.399.154.488	(4.399.154.488)	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	-	4.399.154.488	4.399.154.488
Tài sản dài hạn khác	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	67.504.597	67.504.597
Phải trả ngắn hạn khác	455.836.403.779	(67.504.597)	455.768.899.182

35. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99 (tiếp theo)

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(Thuyết minh số 3.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Doanh thu về cung cấp dịch vụ	385.678.376.847	(14.198.847.320)	371.479.529.527
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(144.851.343.390)	7.337.971.907	(137.513.371.483)
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	6.860.875.413	6.860.875.413
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	18.277.106.410	1.650.721.343	19.927.827.753
Lãi từ hoạt động đầu tư	(68.387.599.617)	68.387.599.617	-
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	-	(68.387.599.617)	(68.387.599.617)
Chi phí lãi vay	59.784.698.880	(59.784.698.880)	-
Chi phí đi vay	-	59.784.698.880	59.784.698.880
Tăng chi phí trả trước	28.352.975.651	(28.352.975.651)	-
Tăng chi phí chờ phân bổ	-	28.352.975.651	28.352.975.651
Tiền lãi vay đã trả	(64.949.723.816)	64.949.723.816	-
Chi phí đi vay đã trả	-	(64.949.723.816)	(64.949.723.816)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức	13.008.024.416	(30.773.056)	12.977.251.360
Tiền chi trả nợ gốc vay	(422.364.818.125)	(1.650.721.343)	(424.015.539.468)

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

Ngoài sự kiện được trình bày tại *TM số 24.5*, 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.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Ý Nhi	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng