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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 44

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 19 ngày 22 tháng 11 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông 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 tại 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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2026.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0311500186 - C.T.C.P
CÔNG CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Bá Sáng

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11798401/69478760/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0 0 0 8 1 1 8 0 2 C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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 RIÊNG 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**		**846.272.140.743**	**785.556.998.533**
I. Tiền	***110***	***5***	***2.430.502.085***	***2.964.886.835***
1. Tiền	111		2.430.502.085	2.964.886.835
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***		***467.964.629.477***	***588.592.359.703***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	715.629.477	210.768.059.703
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	6	-	(89.424.700.000)
3. Đầu tư ngắn hạn khác	125	27	467.249.000.000	467.249.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***346.953.960.103***	***142.452.812.334***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7.1	45.306.729.619	21.434.876.332
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7.2	470.853.433	294.700.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	328.176.377.051	147.723.236.002
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***9***	***-***	***13.832.215.312***
1. Hàng tồn kho	141		-	13.832.215.312
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***28.923.049.078***	***37.714.724.349***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	7.744.441.256	15.403.549.525
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	199.865.368
3. Tài sản ngắn hạn khác	165	11	21.178.607.822	22.111.309.456

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG 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**		**3.005.436.589.483**	**2.270.101.332.887**
I. Phải thu dài hạn	***210***		***53.000.000***	***53.000.000***
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	53.000.000	53.000.000
II. Tài sản cố định	***220***		***7.318.889.052***	***11.107.524.798***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12.1	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	12.2	2.616.547.677	5.311.175.421
Nguyên giá	228		19.615.189.634	19.615.189.634
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(16.998.641.957)	(14.304.014.213)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***13***	***8.313.481.109***	***8.416.548.149***
1. Nguyên giá	241		10.019.469.059	10.019.469.059
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(1.705.987.950)	(1.602.920.910)
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***	***14***	***2.984.855.241.778***	***2.245.439.662.149***
1. Đầu tư vào công ty con	261	14.1	2.605.364.295.047	1.470.017.451.685
2. Đầu tư vào công ty liên kết	262	14.2	945.300.000	72.945.300.000
3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	263	27	406.400.000.000	730.300.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	14	(27.854.353.269)	(27.823.089.536)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	14	89.424.700.000	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266	14	(89.424.700.000)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***3.787.177.544***	***4.361.597.791***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	3.787.177.544	4.361.597.791
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**3.851.708.730.226**	**3.055.658.331.420**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG 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**		**836.946.774.395**	**692.700.575.558**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***836.869.666.145***	***692.623.467.308***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	3.010.813.028	5.153.677.153
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	3.922.791.024	2.055.495.752
3. Phải trả người lao động	315		-	11.541.339.720
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	73.753.957.633	44.583.230.379
5. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	91.293.399	1.694.986.676
6. Vay ngắn hạn	321	19	751.618.285.546	623.122.212.113
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	3.17	4.472.525.515	4.472.525.515
II. Nợ dài hạn	***330***		***77.108.250***	***77.108.250***
1. Phải trả dài hạn khác	338		77.108.250	77.108.250
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	***20.1***	**3.014.761.955.831**	**2.362.957.755.862**
1. Vốn cổ phần	411		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		1.210.441.957.631	558.637.757.662
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước*	*420a*		*558.637.757.662*	*413.973.953.654*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*651.804.199.969*	*144.663.804.008*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**3.851.708.730.226**	**3.055.658.331.420**

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 RIÊNG 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 cung cấp dịch vụ	01	21.1	70.740.918.150	64.933.306.339
2. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	10	21.1	70.740.918.150	64.933.306.339
3. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	22	37.882.277.871	28.857.765.900
4. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		32.858.640.279	36.075.540.439
5. Lãi của hoạt động thanh lý bất động sản đầu tư	21	21.2	-	41.786.046
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	21.3	687.339.018.034	155.068.083.601
7. Chi phí tài chính	23	23	30.411.590.533	51.297.893.456
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*30.380.326.800*	*31.601.699.233*
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	38.015.745.005	35.655.501.987
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 26)}	30		651.770.322.775	104.232.014.643
10. Thu nhập khác	31		114.944.100	601.642.555
11. Chi phí khác	32		81.066.906	732.388.986
12. Lợi nhuận (lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		33.877.194	(130.746.431)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		651.804.199.969	104.101.268.212
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26.1	-	-
15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		651.804.199.969	104.101.268.212

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 RIÊNG 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**		**651.804.199.969**	**104.101.268.212**
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao và hao mòn	02	25	3.891.702.786	4.103.457.388
Các khoản dự phòng	03		31.263.733	125.501.643
(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)	17.226.806.410
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(683.448.984.814)	(153.482.593.197)
Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	06	23	30.380.326.800	31.601.699.233
(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(1.228.577.279)**	**3.676.139.689**
Tăng các khoản phải thu	09		(24.234.646.192)	(26.604.201.381)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		13.832.215.312	(34.702.480.436)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(9.979.044.452)	8.828.202.827
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		8.233.528.516	(5.155.461.638)
Chi phí đi vay đã trả	14		(4.711.156.944)	(92.005.461.568)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	**20**		**(18.087.681.039)**	**(145.963.262.507)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định	21		(325.800.000)	(868.000.000)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		-	1.047.903.599
Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(1.767.298.366)	(205.864.224)
Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	24		2.700.000.000	3.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty con	25		(1.217.776.843.362)	(748.500.000)
Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		598.330.000.000	131.870.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức	27		504.010.078.831	137.733.214.319
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư	**30**		**(114.829.862.897)**	**271.828.753.694**

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

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33	19	169.234.285.546	5.882.849.187
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	19	(36.851.212.113)	(151.328.318.125)
Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính	**40**		**132.383.073.433**	**(145.445.468.938)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(534.470.503)**	**(19.579.977.751)**
Tiền đầu kỳ	**60**		**2.964.886.835**	**21.271.212.200**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		85.753	193.590
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**5**	**2.430.502.085**	**1.691.428.039**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 24 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 94).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 14.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ báo cáo

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

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng 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").

Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

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.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty 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, Công ty 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 29*.

3.2 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng và không bị hạn chế sử dụng.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

Công ty 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:

Chi phí dịch vụ dở dang - chi phí ghi nhận theo thực tế phát sinh

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty 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 riêng giữa niên độ.

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

3.5 *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 khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3. 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 Công ty. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.7 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

TSCĐ 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, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 Chi phí đi vay

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

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.

3.11 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 dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.13 Các khoản phải trả

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

3.14 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.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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 Công ty (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 Công ty thường xuyên có giao dịch.

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Công ty phát sinh thì Công ty sử dụng một loại tiền tệ trung gian để quy đổi sang đơn vị tiền tệ trong kế toán của đơn vị 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 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.

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu 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 cung cấp dịch vụ tư vấn

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

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê

Doanh thu 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 Công ty 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)

3.19 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 Công ty.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, 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 tóan giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 TRONG KỲ

4.1 Tăng thêm sở hữu trong công ty liên kết hiện hữu - Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")

Ngày 28 tháng 5 năm 2026, Công ty 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 Công ty trong Lộc Phát đã tăng từ 39,98% lên 99,99% và Lộc Phát trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này. Đồng thời, Công ty cũng nắm quyền kiểm soát Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam do Lộc Phát sở hữu 99,99% quyền biểu quyết trong công ty này.

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, Công ty cũng hoàn tất việc góp thêm vốn vào Lộc Phát với giá trị là 954.780.342.000 VND. 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 14.1)*.

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

Tính đến ngày 12 tháng 6 năm 2026, Công ty đã góp vốn thành lập An Gia Services theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2026/QĐ-AGI-PL ngày 15 tháng 4 năm 2026. Sau đó, An Gia Services đã nhận được GCNĐKDN số 0319523318 do STC Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 4 năm 2026. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong An Gia Services là 100% *(TM số 14.1)*.

5. TIỀN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Các khoản tiền Công ty đang nắm giữ và không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	59.893.099	58.874.899
Tiền gửi không kỳ hạn	2.370.608.986	2.906.011.936
Ngân Hàng Thương mại cổ phần ("TMCP") Việt Nam Thịnh Vượng	628.364.769	2.115.560.987
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	552.501.227	503.532.729
Ngân hàng TMCP Á Châu	491.317.335	63.396.899
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	360.355.576	199.428.474
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	323.006.647	7.403.999
Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	15.063.432	16.688.848
TỔNG CỘNG	**2.430.502.085**	**2.964.886.835**

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN 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*
Tiền lãi bên liên quan *(TM số 27)*	512.328.766	512.328.766	-	1.149.315.068	1.149.315.068	-
Tiền gửi có kỳ hạn	203.300.711	203.300.711	-	194.044.635	194.044.635	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Chợ Lớn	*130.590.685*	*130.590.685*	-	*142.061.818*	*142.061.818*	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN 11	*55.741.371*	*55.741.371*	-	*48.243.288*	*48.243.288*	-
Tiền gửi có kỳ hạn khác	*16.968.655*	*16.968.655*	-	*3.739.529*	*3.739.529*	-
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với các bên liên quan *(TM số 27)*	-	-	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPƯĐHL") *(*)*	-	-	-	89.424.700.000	-	(89.424.700.000)
TỔNG CỘNG	**715.629.477**	**715.629.477**	**-**	**210.768.059.703**	**121.343.359.703**	**(89.424.700.000)**

(*) 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:

Các công ty phát hành	*Số cuối kỳ*				
	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.

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

Các điều khoản và điều kiện quan trọng 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

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải thu từ khách hàng	15.498.489.619	15.066.633.619
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	*15.066.633.619*	*15.066.633.619*
Khách hàng khác	*431.856.000*	-
Phải thu từ các bên liên quan *(TM số 27)*	29.808.240.000	6.368.242.713
TỔNG CỘNG	**45.306.729.619**	**21.434.876.332**

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Văn Phòng Địa Chỉ Việt	376.959.833	-
Các khoản trả trước khác	93.893.600	294.700.000
TỔNG CỘNG	**470.853.433**	**294.700.000**

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn	**328.176.377.051**	**(27.000.000.000)**	**147.723.236.002**	**(27.000.000.000)**
Phải thu cổ tức được nhận *(TM số 27)*	281.606.878.656	-	37.075.331.961	-
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	(27.000.000.000)	27.000.000.000	(27.000.000.000)
Phải thu tiền lãi các bên liên quan *(TM số 27)*	18.929.716.108	-	83.394.626.594	-
Tạm ứng cho nhân viên	609.782.287	-	223.277.447	-
Khác	30.000.000	-	30.000.000	-
Trong đó:				
Phải thu khác bên liên quan (TM số 27)	*300.652.017.051*		*120.595.946.002*	
Phải thu từ bên khác	*27.524.360.000*		*27.127.290.000*	
Dài hạn	**53.000.000**	**-**	**53.000.000**	**-**
Khác	53.000.000	-	53.000.000	-
TỔNG CỘNG	**328.229.377.051**	**(27.000.000.000)**	**147.776.236.002**	**(27.000.000.000)**

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí dịch vụ dở dang	-	13.832.215.312

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**7.744.441.256**	**15.403.549.525**
Chi phí thuê văn phòng	7.119.569.891	14.955.647.376
Bản quyền phần mềm và chi phí hỗ trợ	577.567.893	447.902.149
Công cụ, dụng cụ	47.303.472	-
Dài hạn	**3.787.177.544**	**4.361.597.791**
Chi phí cải tạo văn phòng	2.772.216.368	3.356.368.465
Chi phí thuê bảng quảng cáo	498.888.896	648.555.560
Bản quyền phần mềm và chi phí hỗ trợ	459.777.003	277.466.503
Công cụ, dụng cụ	28.438.138	17.921.550
Khác	27.857.139	61.285.713
TỔNG CỘNG	**11.531.618.800**	**19.765.147.316**

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN 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*
Tiền gửi ngân hàng thương mại	21.178.607.822	-	22.111.309.456	-

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 19.1)*
Ngân hàng TMCP Á Châu	68.803.948	Phong tỏa cho thẻ tín dụng
TỔNG CỘNG	**21.178.607.822**	

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

12.1 Tài sản cố định hữu hình

VND

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định hữu hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

12.1 *Tài sản cố định hữu hình* (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty 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

12.2 *Tài sản cố định vô hình*

VND

	Phần mềm máy tính	*Tài sản cố định vô hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	19.339.689.634	275.500.000	19.615.189.634
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*2.638.264.000*	*275.500.000*	*2.913.764.000*
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu kỳ	(14.028.514.213)	(275.500.000)	(14.304.014.213)
Hao mòn trong kỳ	(2.694.627.744)	-	(2.694.627.744)
Số cuối kỳ	(16.723.141.957)	(275.500.000)	(16.998.641.957)
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	5.311.175.421	-	5.311.175.421
Số cuối kỳ	2.616.547.677	-	2.616.547.677

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty 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

13. 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	8.235.158.350	1.784.310.709	10.019.469.059
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu kỳ	(1.602.920.910)	-	(1.602.920.910)
Khấu hao trong kỳ	(103.067.040)	-	(103.067.040)
Số cuối kỳ	(1.705.987.950)	-	(1.705.987.950)
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	6.632.237.440	1.784.310.709	8.416.548.149
Số cuối kỳ	6.529.170.400	1.784.310.709	8.313.481.109

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

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	654.518.150	350.472.170
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(103.067.040)	(103.067.038)

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 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 này.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đầu tư vào các công ty con *(TM số 14.1)*	2.605.364.295.047	1.470.017.451.685
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác *(TM số 27)*	406.400.000.000	730.300.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(TM số 6)*	89.424.700.000	-
Đầu tư vào các công ty liên kết *(TM số 14.2)*	945.300.000	72.945.300.000
TỔNG CỘNG	**3.102.134.295.047**	**2.273.262.751.685**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn *(TM số 14.1)*	(27.854.353.269)	(27.823.089.536)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(89.424.700.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.984.855.241.778**	**2.245.439.662.149**

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
		Tỷ lệ sở hữu (%)	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư (VND'000)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư (VND'000)*
Công ty TNHH Western City ("Western City")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	703.523.061	99,99	99,99	703.523.061
Công ty Cổ phần Xây Dựng Lan Minh ("Lan Minh")		99,96	99,96	299.448.253	99,96	99,96	299.448.253
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")		99,99	99,99	224.981.600	99,99	99,99	224.981.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")		99,96	99,96	21.384.898	99,96	99,96	21.384.898
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")		100	100	18.920.000	100	100	18.920.000
Công ty TNHH An Gia Services *(*)*	Dịch vụ bất động sản	100	100	600.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát *(**)*	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	99,99	1.134.746.843	-	-	-
AGI & HSR		99,98	99,98	201.759.640	99,98	99,98	201.759.640
TỔNG CỘNG				**2.605.364.295**			**1.470.017.452**
Dự phòng đầu tư vào công ty con				(27.854.353)			(27.823.089)
GIÁ TRỊ THUẦN				**2.577.509.942**			**1.442.194.363**

(*) Vào ngày 15 tháng 4 năm 2026, Công ty 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 và An Gia Services đã nhận được GCNĐKDN số 0319523318 do STC Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 4 năm 2026. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong An Gia Services là 100% *(TM số 4.2)*.

(**) Vào ngày 28 tháng 5 năm 2026, Công ty 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 đồng, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Lộc Phát đã tăng từ 39,98% lên 99,99% từ ngày này.

Theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/2026/NQ-AGI-PL ngày 24 tháng 3 năm 2026 và số 11/2026/NQ-AGI-PL ngày 28 tháng 5 năm 2026, Công ty 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 4.1)*.

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

14.2 Đầu tư vào các 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 sở hữu và biểu quyết (%)	*Giá gốc đầu tư (VND'000)*	*Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND'000)*
AGI & GLC	Tư vấn quản lý và đầu tư	21,01	945.300	21,01	945.300
Lộc Phát *(TM số 4.1)*		-	-	39,98	72.000.000
TỔNG CỘNG			**945.300**		**72.945.300**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả nhà cung cấp		
Chi nhánh Công ty TNHH FPT IS tại Thành phố Hồ Chí Minh	*1.275.656.271*	*1.275.656.271*
Công ty TNHH Tư vấn Kỹ thuật Tin học và Thương mại Việt C.A.D	*574.280.000*	-
Công ty TNHH Tư vấn Osca Asia	*416.093.187*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bizman	-	*1.623.972.383*
Nhà cung cấp khác	*744.783.570*	*2.254.048.499*
TỔNG CỘNG	**3.010.813.028**	**5.153.677.153**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Thuế thu nhập cá nhân	2.055.495.752	6.070.348.801	(6.002.012.887)	2.123.831.666
Thuế giá trị gia tăng	-	7.121.262.318	(5.322.302.960)	1.798.959.358
TỔNG CỘNG	**2.055.495.752**	**13.191.611.119**	**(11.324.315.847)**	**3.922.791.024**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí lãi vay	54.059.003.538	27.285.140.405
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí bản quyền phần mềm	4.115.752.858	2.057.876.429
Các khoản phải trả khác	1.352.098.500	1.013.110.808
TỔNG CỘNG	**73.753.957.633**	**44.583.230.379**

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Nhận ký quỹ ký cược	37.740.000	37.740.000
Lãi vay phải trả	-	1.104.693.277
Các khoản phải trả khác	53.553.399	552.553.399
TỔNG CỘNG	**91.293.399**	**1.694.986.676**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*91.293.399*	*590.293.399*
Phải trả bên liên quan (TM số 27)	*-*	*1.104.693.277*

19. VAY NGẮN HẠN

VND

	Số đầu kỳ		*Số phát sinh trong kỳ*			*Số cuối kỳ*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay dài hạn đơn vị khác đến hạn trả *(TM số 19.2)*	606.671.000.000	606.671.000.000	-	-	(3.887.000.000)	602.784.000.000	602.784.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 19.1)*	16.451.212.113	16.451.212.113	169.234.285.546	(36.851.212.113)	-	148.834.285.546	148.834.285.546
TỔNG CỘNG	**623.122.212.113**	**623.122.212.113**	**169.234.285.546**	**(36.851.212.113)**	**(3.887.000.000)**	**751.618.285.546**	**751.618.285.546**

19.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ* *VND*	*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	133.983.845.990	Từ ngày 28 tháng 3 năm 2027 đến ngày 8 tháng 5 năm 2027	Tài sản thuộc sở hữu của bên khác
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	14.850.439.556	Đến ngày 25 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn *(TM số 11)*
TỔNG CỘNG	**148.834.285.546**		

19.2 Vay dài hạn đến hạn trả đơn vị khác

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

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Số đầu kỳ	1.625.280.810.000	179.039.188.200	413.973.953.654	2.218.293.951.854
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	104.101.268.212	104.101.268.212
Số cuối kỳ	1.625.280.810.000	179.039.188.200	518.075.221.866	2.322.395.220.066
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	558.637.757.662	2.362.957.755.862
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	651.804.199.969	651.804.199.969
Số cuối kỳ	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.210.441.957.631	3.014.761.955.831

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Số lượng cổ phần	*Giá trị VND'000*	*% sở hữu*	*Số lượng cổ phần*	*Giá trị VND'000*	*% sở hữu*
Nguyễn Bá Sáng	42.508.891	425.088.910	26,15	42.508.891	425.088.910	26,15
Cổ đông khác	120.019.190	1.200.191.900	73,85	120.019.190	1.200.191.900	73,85
TỔNG CỘNG	**162.528.081**	**1.625.280.810**	**100**	**162.528.081**	**1.625.280.810**	**100**

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

20.3 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

20.4 Cổ phiếu phổ thông

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu về cung cấp dịch vụ

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	70.000.000.000	64.462.834.169
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	740.918.150	470.472.170
TỔNG CỘNG	**70.740.918.150**	**64.933.306.339**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 27)	*70.098.400.000*	*64.558.834.169*
Doanh thu đối với bên khác	*642.518.150*	*374.472.170*

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Doanh thu thanh lý BĐSĐT	-	1.103.056.420
Giá trị còn lại của BĐSĐT	-	(1.061.270.374)
Lãi của hoạt động thanh lý BĐSĐT	**-**	**41.786.046**

21.3 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Cổ tức *(TM số 27)*	649.625.417.025	102.049.477.485
Lợi nhuận từ HĐHTKD *(TM số 27)*	30.822.590.883	46.271.390.139
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.887.085.753	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.003.924.373	6.747.215.977
TỔNG CỘNG	**687.339.018.034**	**155.068.083.601**
Trong đó:		
Doanh thu tài chính đối với bên liên quan (TM số 27)	*680.448.007.908*	*154.550.768.342*
Doanh thu tài chính đối với bên khác	*6.891.010.126*	*517.315.259*

22. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	37.779.210.831	28.754.698.862
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	103.067.040	103.067.038
TỔNG CỘNG	**37.882.277.871**	**28.857.765.900**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí lãi vay	30.380.326.800	31.601.699.233
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	18.877.527.753
Chi phí khác	31.263.733	818.666.470
TỔNG CỘNG	**30.411.590.533**	**51.297.893.456**

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.473.635.909	17.573.061.733
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
Chi phí khác	1.854.868.773	2.903.415.453
TỔNG CỘNG	**38.015.745.005**	**35.655.501.987**

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí nhân viên	49.575.714.692	39.900.320.694
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.473.635.909	17.573.061.733
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.891.702.786	4.103.457.388
Khác	1.956.969.489	3.997.698.446
TỔNG CỘNG	**75.898.022.876**	**65.574.538.261**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**651.804.199.969**	**104.101.268.212**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	130.360.839.994	20.820.253.642
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	1.503.519.111	477.328.631
Thu nhập từ cổ tức	(129.925.083.405)	(20.409.895.497)
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.939.275.700)	(887.686.776)
Chi phí thuế TNDN	-	-

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

26.3 Lỗ chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với số tiền 158.071.654.026 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 194.412.332.858 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 thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026*
2022 *(*)*	2027	106.554.285.196	(40.254.378.301)	-	66.299.906.895
2023 *(*)*	2028	91.771.747.131	-	-	91.771.747.131
TỔNG CỘNG		**198.326.032.327**	**(40.254.378.301)**	**-**	**158.071.654.026**

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

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Công ty con
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Công ty con
Công ty TNHH Western City ("Western City")	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh")	Công ty con
Công ty TNHH An Gia Services ("An Gia Services")	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát ("Lộc Phát") (từ ngày 28 tháng 5 năm 2026)	Công ty con
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam ("Đông Nam") (từ ngày 28 tháng 5 năm 2026)	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")	Có cùng thành viên chủ chốt
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

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside			
Lộc Phát	Góp vốn	954.684.853.362	-
	Thu hồi HĐHTKD	490.330.000.000	-
	Góp vốn HĐHTKD	140.030.000.000	-
	Lợi nhuận từ HĐHTKD *(iii)*	12.092.547.945	18.239.593.150
Đông Nam	Thu hồi HĐHTKD	108.000.000.000	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ *(i)*	70.000.000.000	-
	Góp vốn HĐHTKD	14.400.000.000	-
An Gia Hưng Phát	Lợi nhuận từ HĐHTKD *(iii)*	18.730.042.938	28.031.796.989
	Thu hồi HĐHTKD	-	131.870.000.000
	Thu tiền đặt cọc	-	89.000.000.000
	Hoàn trả tiền cọc	-	89.000.000.000
	Doanh thu cung cấp dịch vụ *(i)*	-	64.000.000.000
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	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard			
Lê Gia	Cổ tức *(ii)*	139.559.538.369	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án West Gate			
Western City	Cổ tức *(ii)*	510.065.878.656	-
	Trả gốc vay	-	8.900.000.000
	Chi phí lãi vay	-	338.050.871

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dụng nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng			
Phước Lộc	Cổ tức *(ii)*	-	102.049.477.485
Gia Hưng	Lãi cho vay	2.663.013.698	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89			
AGI & HSR	Lãi cho vay	-	6.229.900.718
	Góp vốn	-	748.350.000
Phú Thịnh	Doanh thu cung cấp dịch vụ *(i)*	98.400.000	96.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác			
An Gia Services	Góp vốn	600.000.000	-
Nhà An Gia	Doanh thu cung cấp dịch vụ *(i)*	-	462.834.169
(i) Doanh thu cho các bên liên quan (TM số 21.1)		*70.098.400.000*	*64.558.834.169*
(ii) Cổ tức (TM số 21.3)		*649.625.417.025*	*102.049.477.485*
(iii) Lợi nhuận từ HĐHTKD *(TM số 21.3)*		*30.822.590.883*	*46.271.390.139*

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn *(TM số 6)*			
Gia Hưng	Lãi từ HĐHTKD	512.328.766	1.149.315.068
	Góp vốn HĐHTKD	-	120.000.000.000
		512.328.766	**121.149.315.068**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(TM số 7)*			
Đông Nam	Cung cấp dịch vụ	29.700.000.000	-
An Gia Phú Thịnh	Cung cấp dịch vụ	108.240.000	-
An Gia Hưng Phát	Cung cấp dịch vụ	-	6.368.242.713
		29.808.240.000	**6.368.242.713**

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn khác *(TM số 8)*			
Western City	Cổ tức	281.606.878.656	23.567.582.311
An Gia Hưng Phát	Lãi từ HĐHTKD	18.929.716.108	74.123.673.170
Lê Gia	Cổ tức	-	13.507.749.650
Lộc Phát	Lãi từ HĐHTKD	-	9.270.953.424
Khác	Tạm ứng	115.422.287	125.987.447
		300.652.017.051	**120.595.946.002**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(TM số 14)*			
Vĩnh Nguyên	Góp vốn HĐHTKD *(iii)*	272.000.000.000	272.000.000.000
Gia Hưng	Góp vốn HĐHTKD *(ii)*	120.000.000.000	-
Đông Nam	Góp vốn HĐHTKD *(iv)*	14.400.000.000	108.000.000.000
Lộc Phát	Góp vốn HĐHTKD	-	350.300.000.000
		406.400.000.000	**730.300.000.000**
Đầu tư ngắn hạn khác			
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD *(i)*	467.249.000.000	467.249.000.000
Phải trả ngắn hạn khác *(TM số 18)*			
Phú Thịnh	Lãi vay	-	1.022.744.178
Western City	Lãi vay	-	81.949.099
		-	**1.104.693.277**

(i) Công ty và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác để thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới, marketing và phân chia lợi nhuận từ dự án The Gió Riverside trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 27 tháng 4 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 riêng giữa niên độ này.

(ii) Công ty 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 bốn (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 riêng giữa niên độ này.

(iii) Công ty và Vĩnh Nguyên hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án West Gate 2 khi bắt đầu có doanh thu trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2024. 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 riêng giữa niên độ này.

(iv) Công ty và Đông Nam hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió Riverside trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 19 tháng 6 năm 2025. 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 riêng giữa niên độ này.

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

Tên	*Thu nhập*	
	Kỳ này	*Kỳ trước*
Hội đồng Quản trị		
Ông Nguyễn Bá Sáng	1.247.820.000	1.247.820.000
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
Ban Điều hành:		
Bà Nguyễn Mai Giang	828.600.000	680.600.000
Ông Nguyễn Thành Châu	816.600.000	624.600.000
TỔNG CỘNG	**3.359.686.668**	**3.132.186.668**

28. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	17.049.555.640	16.451.212.114
Trên 1 - 5 năm	8.823.949.583	17.647.899.166
TỔNG CỘNG	**25.873.505.223**	**34.099.111.280**

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	583.657.966	723.289.932
Trên 1 - 5 năm	972.145.628	611.732.000
Trên 5 năm	10.805.556	-
TỔNG CỘNG	**1.566.609.150**	**1.335.021.932**

28. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty 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*
Gia Linh	20.939.775.000
Vĩnh Nguyên	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	**21.939.775.000**

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

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính riêng 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:

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
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	587.249.000.000	(120.000.000.000)	467.249.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	736.315.595.705	(588.592.359.703)	147.723.236.002
Chi phí trả trước ngắn hạn	15.403.549.525	(15.403.549.525)	-
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	-	15.403.549.525	15.403.549.525
Tài sản ngắn hạn khác	-	22.111.309.456	22.111.309.456
Phải thu dài hạn khác	730.353.000.000	(730.300.000.000)	53.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	-	730.300.000.000	730.300.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	4.361.597.791	(4.361.597.791)	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	-	4.361.597.791	4.361.597.791

29. 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 riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Doanh thu về cung cấp dịch vụ	66.036.362.759	(1.103.056.420)	64.933.306.339
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(29.919.036.274)	1.061.270.374	(28.857.765.900)
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	41.786.046	41.786.046
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Lãi từ hoạt động đầu tư	(155.139.833.413)	155.139.833.413	-
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	-	(153.482.593.197)	(153.482.593.197)
Chi phí lãi vay	31.601.699.233	(31.601.699.233)	-
Chi phí đi vay	-	31.601.699.233	31.601.699.233
Tăng chi phí trả trước	(5.155.461.638)	5.155.461.638	-
Tăng chi phí chờ phân bổ	-	(5.155.461.638)	(5.155.461.638)
Tiền lãi vay đã trả	(92.005.461.568)	92.005.461.568	-
Chi phí đi vay đã trả	-	(92.005.461.568)	(92.005.461.568)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	137.739.733.192	(6.518.873)	137.733.214.319
Tiền thu từ đi vay	7.533.570.530	(1.650.721.343)	5.882.849.187

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

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.

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

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

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn