

**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 2025



**Shape the future
with confidence**

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 51

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

Công ty có trụ sở chính 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	miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025
Ông Louis T Nguyễn	Thành viên	
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	miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2025
Ông Lê Duy Bình	Thành viên	
Ông Louis T Nguyễn	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 2025.

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 2025, 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:



Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 1179B401/68579797/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 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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.



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 2025, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.232.145.753.429	5.819.046.786.567
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	39.394.810.937	167.279.797.712
111	1. Tiền		39.394.810.937	162.779.797.712
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	4.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	27.309.821.487	30.103.957.263
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		27.309.821.487	30.103.957.263
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.465.178.856.207	4.717.488.994.753
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	381.099.750.250	509.574.796.122
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.418.418.545	16.399.380.201
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31	-	2.558.058.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.108.660.687.412	1.660.456.818.430
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho		604.746.717.421	775.943.980.525
141	1. Hàng tồn kho	10	604.746.717.421	775.943.980.525
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		95.515.547.377	128.230.056.314
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	84.231.452.147	111.949.117.158
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.278.222.931	16.280.939.156
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.872.299	-

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.080.605.065.740	1.216.437.180.660
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.979.968.536.393	1.086.855.587.946
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	31	-	260.410.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	3.979.968.536.393	826.445.587.946
220	II. Tài sản cố định		15.980.547.346	20.150.732.378
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	8.715.021.961	10.069.190.374
222	Nguyên giá		24.369.631.773	24.369.631.773
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.654.609.812)	(14.300.441.399)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	7.265.525.385	10.081.542.004
228	Nguyên giá		19.038.689.634	19.238.448.082
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.773.164.249)	(9.156.906.078)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	24.111.432.641	31.815.070.727
231	1. Nguyên giá		26.283.399.296	33.763.369.303
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.171.966.655)	(1.948.298.576)
240	IV. Bất động sản đầu tư		2.776.150.807	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.776.150.807	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	-	-
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(89.424.700.000)
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	89.424.700.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		57.768.398.553	77.615.789.609
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	3.403.403.779	4.038.714.419
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	54.364.994.774	73.577.075.190
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.312.750.819.169	7.035.483.967.227

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

VND				
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.086.103.842.327	3.898.395.385.751
310	I. Nợ ngắn hạn		2.523.291.825.292	3.210.829.019.083
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	123.785.112.617	285.989.018.321
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	328.100.872.660	479.847.003.827
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	138.106.630.452	197.216.134.730
314	4. Phải trả người lao động		125.000.000	160.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	341.974.885.058	436.493.893.230
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		10.010.000	25.910.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	594.525.414.230	745.067.978.046
320	8. Vay ngắn hạn	21	959.373.633.334	1.046.029.080.929
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	17.290.266.941	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.16	20.000.000.000	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		562.812.017.035	687.566.366.668
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	114.940.636.831	114.626.783.880
338	2. Vay dài hạn	21	271.218.000.000	371.116.500.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	120.744.308.097	129.223.717.807
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	22	55.909.072.107	72.599.364.981
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.226.646.976.842	3.137.088.581.476
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	3.226.646.976.842	3.137.088.581.476
411	1. Vốn cổ phần		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.039.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.422.252.642.199	1.291.766.446.760
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		1.331.385.149.176	994.265.898.841
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		90.867.493.023	297.500.547.919
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		74.336.443	41.002.136.516
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.312.750.819.169	7.035.483.967.227

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bà Sáng
Người đại diện theo pháp luật

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 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	385.678.376.847	1.481.830.733.338
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	385.678.376.847	1.481.830.733.338
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(144.851.343.390)	(1.013.036.654.193)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		240.827.033.457	468.794.079.145
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	61.501.742.973	216.915.282.816
22	6. Chi phí tài chính	26	(86.970.679.567)	(155.747.635.512)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(59.784.698.880)	(64.323.508.057)
24	7. Phần lỗ trong công ty liên kết	15.1	-	-
25	8. Chi phí bán hàng	27	(54.412.594.898)	(168.677.638.025)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(37.289.646.208)	(49.701.047.673)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		123.655.855.758	311.583.040.751
31	11. Thu nhập khác	28	7.952.857.948	9.186.365.279
32	12. Chi phí khác	28	(6.795.198.552)	(10.121.927.628)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	28	1.157.659.396	(935.562.349)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		124.813.515.153	310.647.478.402
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(23.731.692.771)	(127.490.074.696)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	30.1	(10.732.670.706)	32.572.701.557
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		90.349.151.676	215.730.105.263
61	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		90.867.493.023	225.749.161.288
62	19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(518.341.347)	(10.019.056.025)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.5	559	1.389
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23.5	559	1.389

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		124.813.515.153	310.647.478.402
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	29	4.361.076.577	5.064.608.858
03	Dự phòng		599.974.067	6.124.681.424
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		18.277.106.410 (68.387.599.617)	32.274.617.097 (185.815.715.727)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư			
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	26	59.784.698.880	67.333.714.997
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		139.448.771.470	235.629.385.051
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		239.516.486.392	(78.539.487.977)
10	Giảm hàng tồn kho		171.197.263.104	791.028.012.992
11	Giảm các khoản phải trả		(569.732.196.305)	(1.080.157.998.539)
12	Giảm chi phí trả trước		28.352.975.651	123.870.539.804
14	Tiền lãi vay đã trả		(64.949.723.816)	(57.548.856.156)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(67.283.629.578)	(25.318.800.098)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(123.450.053.082)	(91.037.204.924)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(2.776.150.807)	(1.197.274.174)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		14.198.847.320	636.363.636
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(194.425.564.224)	(1.125.557.764.056)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		108.645.000.000	741.099.991.942
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(489.378.500.000)	-
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		751.124.463.607	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng, tiền lãi cho vay, lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh		13.008.024.416	180.545.468.627
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		200.396.120.312	(204.473.214.025)

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 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	217.533.570.530	378.777.276.656
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(422.364.818.125)	(643.371.286.995)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(204.831.247.595)	(264.594.010.339)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(127.885.180.365)	(560.104.429.288)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		167.279.797.712	772.407.784.627
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		193.590	442.439
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	39.394.810.937	212.303.797.778

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty 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 2025 là 112 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 101 người).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5) như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	50,09	50,09	50,09
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	-
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

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có một (1) công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 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 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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	99,99

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có hai (2) công ty liên kết được trình bày ở Thuyết minh ("TM") số 15.1 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 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") 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.

2.3 Kỳ kế toán năm

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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 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 2023.

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 bảng cân đối kế toán 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 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.

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

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

3.3 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, 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.

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại TM số 3.18, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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 bảng cân đối kế toán 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.

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm; và
- Cải tạo văn phòng.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

3.11 Các khoản 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 bảng cân đối kế toán 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 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.

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận 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.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

3.15 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần 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.

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả nếu bắt buộc Công ty phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó tại một thời điểm đã được xác định trong tương lai và nghĩa vụ mua lại cổ phiếu được ghi rõ ngay trong hồ sơ phát hành tại thời điểm phát hành cổ phiếu.

3.16 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 đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 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.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.19 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; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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; và
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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.

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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.

3.20 Thông tin bộ phận

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

3.21 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.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.1 Sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư Đông Nam Land ("Đông Nam Land") vào Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")

Cho đến ngày 24 tháng 2 năm 2025, Đông Nam Land là công ty con của Lộc Phát sở hữu 99,988% trong Đông Nam Land. Vào ngày 25 tháng 2 năm 2025, theo Nghị quyết số 3/2025/NQ-AGI-PL Đông Nam Land đã được sáp nhập vào Lộc Phát. Việc sáp nhập này đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 4 ngày 26 tháng 3 năm 2025 cho Lộc Phát. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Lộc Phát giảm từ 40% xuống 39,98%.

4.2 Chia tách Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")

Theo Nghị quyết số 4/2025/NQ-AGI-PL ngày 3 tháng 3 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") đã được chia tách thành Phước Lộc và Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh").

Việc chia tách này đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 ngày 18 tháng 3 năm 2025 cho Phước Lộc và cấp GCNĐKDN lần đầu ngày 26 tháng 3 năm 2025 cho Lan Minh.

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

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

4.3 Nhận chuyển nhượng cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	325.805.605	924.677.841
Tiền gửi ngân hàng (*)	39.069.005.332	161.855.119.871
Các khoản tương đương tiền	-	4.500.000.000
TỔNG CỘNG	39.394.810.937	167.279.797.712

(*) Trong đó, số tiền 3.000.000.000 VND đang được phong tỏa theo Quyết định thi hành án chủ động số 1440/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ:		
Chuyển từ tiền thu hồi cho vay sang chi thuần về đầu tư vào đơn vị khác	2.817.618.000.000	-
Tiền thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh sang tiền chi cho vay	251.602.000.000	-

6. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	27.309.821.487	30.103.957.263
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 6.1)	27.309.821.487	30.103.957.263
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 6.2)	-	-
Dài hạn	-	89.424.700.000
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL")	-	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	27.309.821.487	119.528.657.263

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

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

6.1 Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng

Số cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng hưởng lãi suất áp dụng. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Mục đích
		VND	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	11.085.979.790	}	Phong tỏa cho dự án The Star
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	11.500.000.000		Đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (TM số 20.1)
	4.657.937.532		
Ngân hàng TMCP Á Châu	65.904.165		Phong tỏa cho thẻ tín dụng
TỔNG CỘNG	27.309.821.487		

6.2 Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL")

Khoản này thể hiện các khoản đầu tư vào các Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") do các công ty liên kết phát hành ("Các công ty phát hành"). Chi tiết như sau:

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

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

- Các cổ đông sở hữu CPUĐHL không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của Các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu Các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông sở hữu CPUĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông sở hữu CPUĐHL nắm giữ ít nhất 80% các CPUĐHL đang lưu hành, Các công ty phát hành sẽ (i) không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của Các công ty phát hành, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;

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

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

6.2 Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPƯĐHL") (tiếp theo)

- 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu các bên khác	337.798.290.640	508.187.374.087
Trong đó:		
- Khách hàng mua căn hộ	334.253.421.468	503.490.415.570
- Khác	3.544.869.172	4.696.958.517
Phải thu bên liên quan (TM số 31)	43.301.459.610	1.387.422.035
TỔNG CỘNG	381.099.750.250	509.574.796.122

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Adigit	736.820.000	-
Công ty Cổ phần VCcorp	589.594.049	-
Công ty TNHH Truyền Thông – Giải trí Light Up	566.110.611	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin Truyền thông Thiên Hy Long Việt Nam	240.059.160	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Văn Phòng Địa Chỉ Việt – Tiền thuê văn phòng	-	16.024.826.385
Người bán khác	285.834.725	374.553.816
TỔNG CỘNG	2.418.418.545	16.399.380.201

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

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	1.108.660.687.412	1.660.456.818.430
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với bên liên quan (TM số 31)	610.749.000.000	961.619.000.000
Phải thu tiền lãi với bên liên quan (TM số 31)	169.063.929.518	368.389.839.514
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	274.459.379.883	274.489.379.883
Khác	274.456.379.883	274.456.379.883
	3.000.000	33.000.000
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Tạm ứng cho Ban Quản lý dự án (TM số 31)	16.079.715.084	25.613.346.378
Tạm ứng cho nhân viên	10.028.488.246	-
Phải thu tiền lãi với bên khác	264.465.892	216.087.539
Khác	1.015.708.789	3.129.165.116
Dài hạn	3.979.968.536.393	826.445.587.946
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (TM số 31)	3.979.895.536.393	822.300.000.000
Phải thu tiền lãi với bên liên quan (TM số 31)	-	4.072.587.946
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	73.000.000	73.000.000
TỔNG CỘNG	5.088.629.223.805	2.486.902.406.376
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.061.629.223.805	2.459.902.406.376
Trong đó:		
Phải thu khác từ bên liên quan (TM số 31)	4.775.788.180.995	2.181.994.773.838
- Ngắn hạn	795.892.644.602	1.355.622.185.892
- Dài hạn	3.979.895.536.393	826.372.587.946
Phải thu khác từ bên khác	312.841.042.810	304.907.632.538

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản dở dang		
Dự án Signal	194.813.717.032	194.813.717.033
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán		
Dự án West Gate (*)	296.616.768.557	384.939.879.778
Dự án The Standard (*)	49.383.266.990	153.049.553.618
Dự án The Sóng (*)	24.783.264.348	29.922.519.759
Dự án Sky 89	-	8.769.863.008
Chi phí dịch vụ dở dang	39.047.976.494	4.346.723.331
Hàng hóa	101.724.000	101.723.998
TỔNG CỘNG	604.746.717.421	775.943.980.525

(*) Một số căn hộ tại các dự án này đang được sử dụng là tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn (TM số 21.4).

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	84.231.452.147	111.949.117.158
Chi phí hoa hồng môi giới	76.277.177.822	109.770.198.017
Chi phí thuê văn phòng	7.284.011.992	-
Chi phí khác	670.262.333	2.178.919.141
Dài hạn	3.403.403.779	4.038.714.419
Chi phí cải tạo văn phòng	2.432.954.471	3.752.816.264
Chi phí thuê bảng quảng cáo	874.587.224	-
Chi phí khác	95.862.084	285.898.155
TỔNG CỘNG	87.634.855.926	115.987.831.577

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

				VND
	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	22.104.427.273	2.105.204.500	160.000.000	24.369.631.773
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	912.218.182	2.105.204.500	160.000.000	3.177.422.682
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(12.035.236.899)	(2.105.204.500)	(160.000.000)	(14.300.441.399)
Khấu hao trong kỳ	(1.354.168.413)	-	-	(1.354.168.413)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(13.389.405.312)	(2.105.204.500)	(160.000.000)	(15.654.609.812)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.069.190.374	-	-	10.069.190.374
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	8.715.021.961	-	-	8.715.021.961
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 21.4)	1.870.706.250	-	-	1.870.706.250

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Hệ thống phần mềm</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	18.962.948.082	275.500.000	19.238.448.082
Xóa sổ	(199.758.448)	-	(199.758.448)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	18.763.189.634	275.500.000	19.038.689.634
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.638.264.000	275.500.000	2.913.764.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(8.881.406.078)	(275.500.000)	(9.156.906.078)
Hao mòn trong kỳ	(2.646.221.937)	-	(2.646.221.937)
Xóa sổ	29.963.766	-	29.963.766
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(11.497.664.249)	(275.500.000)	(11.773.164.249)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.081.542.004	-	10.081.542.004
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	7.265.525.385	-	7.265.525.385

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	30.895.727.092	2.867.642.211	33.763.369.303
Thanh lý	(7.479.970.007)	-	(7.479.970.007)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	23.415.757.085	2.867.642.211	26.283.399.296
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(1.948.298.576)	-	(1.948.298.576)
Khấu hao trong kỳ	(360.686.227)	-	(360.686.227)
Thanh lý	137.018.148	-	137.018.148
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(2.171.966.655)	-	(2.171.966.655)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	28.947.428.516	2.867.642.211	31.815.070.727
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	21.243.790.430	2.867.642.211	24.111.432.641

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
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	890.821.143	1.593.035.330
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(360.686.227)	(669.480.629)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 32.

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 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ này.

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực Kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị đầu tư (VND'000)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị đầu tư (VND'000)
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát") (TM số 4.1)	Tư vấn quản lý và đầu tư	39,98	72.000.000	40,00	72.000.000
AGI & GLC		21,01	945.300	21,01	945.300
TỔNG CỘNG			72.945.300		72.945.300

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

VND
Giá trị

Giá gốc đầu tư:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 72.945.300.000

Phản lỗ lũy kể sau khi mua công ty liên kết:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 (72.945.300.000)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 -

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả nhà cung cấp	99.924.832.004	236.798.474.128
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	84.200.297.260	224.539.388.342
Các bên khác	15.724.534.744	12.259.085.786
Phải trả bên liên quan (TM số 31)	23.860.280.613	49.190.544.193
TỔNG CỘNG	123.785.112.617	285.989.018.321

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÃN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả khách hàng	260.293.915.927	389.241.719.955
<i>Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án</i>	260.293.915.927	389.241.719.955
Phải trả bên liên quan (TM số 31)	67.806.956.733	90.605.283.872
TỔNG CỘNG	328.100.872.660	479.847.003.827

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	172.018.708.087	23.737.565.070	(67.283.629.578)	128.472.643.579
Thuế giá trị gia tăng	22.660.253.936	10.894.563.558	(24.469.370.537)	9.085.446.957
Thuế thu nhập cá nhân	1.215.943.457	4.544.144.653	(5.211.548.194)	548.539.916
Thuế khác	1.321.229.250	877.203.266	(2.198.432.516)	-
TỔNG CỘNG	197.216.134.730	40.053.476.547	(99.162.980.825)	138.106.630.452

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÃN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí phát triển dự án	281.377.787.031	393.750.383.669
Chi phí lãi vay	41.227.374.438	23.392.399.374
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Các khoản phải trả khác	7.982.620.852	7.964.007.450
TỔNG CỘNG	341.974.885.058	436.493.893.230
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	329.143.720.673	417.166.099.458
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 31)</i>	12.831.164.385	19.327.793.772

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	594.525.414.230	745.067.978.046
Phí bảo tri (i)	207.139.163.792	208.992.710.761
Nhận tạm ứng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất	175.951.823.368	219.594.701.600
Phải trả thanh lý hợp đồng mua căn hộ	158.334.690.066	247.243.020.484
Lãi vay phải trả	13.043.835.617	13.043.835.617
Lãi vay phải trả từ HĐHTKD	21.701.034.609	44.701.034.609
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	11.259.785.898	8.192.746.326
Đặt cọc	5.077.119.478	-
Khác	2.017.961.402	3.299.928.649
Dài hạn	114.940.636.831	114.626.783.880
Phí bảo tri	113.522.388.581	112.963.535.630
Nhận ký quỹ ký cược	1.418.248.250	1.663.248.250
TỔNG CỘNG	709.466.051.061	859.694.761.926
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>546.139.116.751</i>	<i>590.203.582.071</i>
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 31)</i>	<i>163.326.934.310</i>	<i>269.491.179.855</i>

- (i) 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 tri đã được Ban Điều hành chuẩn bị trong phương án tài chính của Tập đoàn vào các năm tiếp theo.

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

21. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	959.373.633.334	1.046.029.080.929
Vay dài hạn đơn vị khác đến hạn trả (TM số 21.3)	604.900.000.000	587.673.000.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 21.2)	225.000.000.000	293.987.700.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.1)	129.233.633.334	163.888.380.929
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 21.4)	240.000.000	480.000.000
Dài hạn	271.218.000.000	371.116.500.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 21.4)	271.218.000.000	171.116.500.000
Vay dài hạn đơn vị khác	-	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.230.591.633.334	1.417.145.580.929

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngày 1 tháng 1 năm 2025	1.417.145.580.929	1.460.319.156.753
Vay trong kỳ	217.533.570.530	378.777.276.656
Trả nợ gốc vay	(422.364.818.125)	(643.371.286.995)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.010.206.940
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản vay gốc ngoại tệ	18.277.300.000	32.275.059.536
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.230.591.633.334	1.231.010.412.890

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

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn 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:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Thời hạn thanh toán</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
	<i>VND</i>		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	100.000.000.000	Ngày 27 tháng 6 năm 2026	Đảm bảo bằng tài sản của công ty liên kết
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11	29.233.633.334	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2025 đến ngày 17 tháng 7 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (TM số 6.1)
TỔNG CỘNG	<u>129.233.633.334</u>		

21.2 Vay ngắn hạn bên liên quan

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Thời hạn thanh toán</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
	<i>VND</i>		
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức	<u>225.000.000.000</u>	Ngày 30 tháng 11 năm 2025	Tin chấp

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay dài hạn đơn vị khác

Tập đoàn thực hiện 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND	USD		
Hatra Pte. Ltd.	604.900.000.000	23.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tài sản thuộc sở hữu của bên khác
Trong đó:				
Đến hạn trả	604.900.000.000			

21.4 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND			
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Tiên Phong				
Khoản vay 1	134.840.500.000		Từ ngày 26 tháng 8 năm 2026 đến ngày 21 tháng 5 năm 2027	Các căn hộ tại dự án Westgate và dự án The Sóng (TM số 10)
Khoản vay 2	26.377.500.000		Từ ngày 26 tháng 9 năm 2026 đến ngày 11 tháng 12 năm 2026	Các sản phẩm tại dự án The Standard (TM số 10)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	110.000.000.000		Ngày 27 tháng 5 năm 2028	Đảm bảo bằng tài sản của công ty liên kết
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	240.000.000		Ngày 30 tháng 12 năm 2025	Phương tiện vận tải (TM số 12)
TỔNG CỘNG	271.458.000.000			
Trong đó:				
Dài hạn	271.218.000.000			
Đến hạn trả	240.000.000			

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

22. 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 bán 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.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 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 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.251.183.680.000	179.039.188.200	1.368.363.028.841	77.535.544.600	2.876.121.441.641
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	225.749.161.288	(10.019.056.025)	215.730.105.263
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.251.183.680.000	179.039.188.200	1.594.112.190.129	67.516.488.575	3.091.851.546.904
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.625.280.810.000	179.039.188.200	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 (Thuyết minh số 4.3)	-	-	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
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.422.252.642.199	74.336.443	3.226.646.976.842

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	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.

23.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 6	1.625.280.810.000	1.251.183.680.000

23.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành 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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	90.867.493.023	225.749.161.288
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu	90.867.493.023	225.749.161.288
Số lượng cổ phần bình quân lưu hành trong kỳ (i)	162.528.081	162.528.081
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	559	1.389
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	559	1.389

(i) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 31.278.913 cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 25% vào ngày 22 tháng 10 năm 2024 và phát hành 6.130.800 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Tập đoàn vào ngày 22 tháng 10 năm 2024.

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 này.

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	314.376.148.127	1.462.533.729.336
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	64.462.834.169	6.292.347.944
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	6.839.394.551	13.004.656.058
TỔNG CỘNG	385.678.376.847	1.481.830.733.338
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	320.642.747.268	1.450.228.060.419
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 31)	65.035.629.579	31.602.672.919

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	60.901.527.126	58.290.687.999
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	600.213.264	158.624.528.003
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	2.583	66.814
TỔNG CỘNG	61.501.742.973	216.915.282.816
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	58.461.515.590	59.169.090.704
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 31)	3.040.227.383	157.746.192.112

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	113.106.322.270	983.216.074.608
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	30.448.318.051	21.481.128.428
Khác	1.296.703.069	8.339.451.157
TỔNG CỘNG	144.851.343.390	1.013.036.654.193

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	59.784.698.880	64.323.508.057
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	19.927.827.753	40.849.319.308
Chiết khấu thanh toán	2.631.959.425	6.530.000.855
Chi phí cố định phải trả cho HĐHTKD	-	30.516.164.382
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	3.010.206.940
Khác	4.626.193.509	10.518.435.970
TỔNG CỘNG	86.970.679.567	155.747.635.512

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí bán hàng	54.412.594.898	168.677.638.025
Chi phí hoa hồng môi giới	39.728.997.616	149.219.013.590
Chi phí hỗ trợ lãi suất	12.110.017.981	12.268.585.747
Chi phí quà tặng, khuyến mãi	1.029.540.409	3.441.555.063
Khác	1.544.038.892	3.748.483.625
Chi phí quản lý doanh nghiệp	37.289.646.208	49.701.047.673
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.994.833.274	24.884.592.840
Chi phí nhân viên	11.332.548.069	9.543.984.796
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.783.500.347	4.101.885.221
Công cụ, dụng cụ	62.976.385	193.756.309
Khác	4.115.788.133	10.976.828.507
TỔNG CỘNG	91.702.241.106	218.378.685.698

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thu nhập khác	7.952.857.948	9.186.365.279
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	5.362.093.661	6.740.802.065
Thu nhập khác	2.590.764.287	2.445.563.214
Chi phí khác	(6.795.198.552)	(10.121.927.628)
Chi phí phạt	(6.647.733.551)	(9.146.229.114)
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	(593.269.686)
Chi phí khác	(147.465.001)	(382.428.828)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	1.157.659.396	(935.562.349)

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản (TM số 25)	113.106.322.270	983.216.074.608
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.377.887.763	193.562.230.865
Chi phí nhân viên	41.780.866.120	31.025.113.224
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.361.076.577	5.064.608.858
Khác	5.927.431.765	18.547.312.337
TỔNG CỘNG	236.553.584.495	1.231.415.339.892

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

30. 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.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.625.648.160	138.842.083.144
Điều chỉnh tạm nộp thuế TNDN 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	(893.955.389)	(11.352.008.448)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.731.692.771	127.490.074.696
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại	10.732.670.706	(32.572.701.557)
TỔNG CỘNG	34.464.363.477	94.917.373.139

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	124.813.515.153	310.647.478.402
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	24.962.703.031	62.129.495.680
Điều chỉnh:		
Chi phí từ thay đổi giá trị hợp lý của các khoản đầu tư	8.169.486.766	26.374.103.808
Chi phí không được trừ	1.845.297.552	1.660.197.600
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	378.955.574	4.753.576.051
Lỗ năm trước chuyển sang	(892.079.446)	-
Chi phí thuế TNDN	34.464.363.477	94.917.373.139

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của 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.

30.3 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại			
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	51.308.672.752	69.604.602.521	(18.297.929.769)
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	2.832.281.130	3.726.236.519	(893.955.389)
Lợi nhuận chưa thực hiện	226.040.892	246.236.150	(20.195.258)
	54.364.994.774	73.577.075.190	(19.212.080.416)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả			
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ sáp nhập	106.866.412.300	106.866.412.300	-
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh và vốn hóa chi phí lãi vay	13.877.895.797	22.357.305.507	8.479.409.710
	120.744.308.097	129.223.717.807	8.479.409.710
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		(10.732.670.706)	32.572.701.557

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 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 366.947.587.424 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 389.499.012.455 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh tương lai. Chi tiết như sau:

VND					
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2025
2020	2025	60.740.377.586	(37.790.114.847)	-	22.950.262.739
2021	2026	40.757.131.188	(14.876.171.449)	-	25.880.959.739
2022	2027	138.553.464.734	(8.926.814.234)	-	129.626.650.500
2023	2028	146.862.177.401	-	-	146.862.177.401
2024	2029	39.701.795.814	-	-	39.701.795.814
2025	2030	1.894.777.872	-	-	1.894.777.872
TỔNG CỘNG		428.509.724.595	(61.593.100.530)	-	366.916.624.065

(*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

31. 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 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	Công ty liên kết
Công Ty TNHH Đầu tư Đông Nam Land ("Đông Nam Land") (đến ngày 26 tháng 3 năm 2025)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	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 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
Hoosiers VN-1 Ltd ("Hoosiers") (đến ngày 30 tháng 6 năm 2025)	Cổ đông
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Louis T Nguyễn (đến ngày 16 tháng 5 năm 2025)	Thành viên
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
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
Ban quản lý dự án	Thành viên gia đình Chủ tịch

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

31. 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	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ		
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Lá Village			
Gia Linh	Chuyển từ cho vay sang góp vốn HĐQTKD	2.795.000.000.000	-
	Thu hoàn vốn HĐQTKD	179.520.000.000	-
	Góp vốn HĐQTKD	161.330.000.000	-
	Cho vay	15.795.000.000	875.590.000.000
	Thu gốc cho vay	10.550.000.000	568.185.000.000
	Lãi cho vay	2.972.247.452	86.343.109.036
	Thu tiền phí dịch vụ	-	6.745.000.000
Nhà An Gia	Thu gốc cho vay	6.095.000.000	76.540.000.000
	Lãi cho vay	17.450.068	53.426.883.532
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 (TM số 4.3)	748.500.000	-
	Lãi đi vay	-	5.816.127.594
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gló Riverside			
Lộc Phát	Lợi nhuận cố định từ HĐQTKD	18.239.593.150	18.340.364.382
Đồng Nam	Cho vay	-	172.320.000.000
	Thu gốc cho vay	-	27.000.000.000
	Lãi cho vay	-	8.376.637.902
An Gia Hưng Phát	Thu hoàn vốn HĐQTKD	331.870.000.000	-
	Thu tiền đặt cọc	89.000.000.000	-
	Hoàn trả tiền cọc	89.000.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ	64.000.000.000	-
	Lợi nhuận cố định từ HĐQTKD	42.661.933.976	31.045.659.730
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án Westgate 2			
Vĩnh Nguyên	Góp vốn HĐQTKD	327.300.000.000	-
	Chuyển từ cho vay sang góp vốn HĐQTKD	274.220.000.000	-
	Thu hoàn vốn HĐQTKD	219.000.000.000	-
	Lãi cho vay	50.529.863	9.599.561.642
	Cho vay	-	20.400.000.000
	Lợi nhuận cố định từ HĐQTKD	-	8.904.663.887
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án khác			
Nhà An Gia	Thanh toán phí dịch vụ	12.130.609.533	57.478.560.708
	Cung cấp dịch vụ	1.035.629.579	31.602.672.919
	Cho vay	-	5.600.000.000
Gia Ân	Lợi nhuận cố định từ HĐQTKD	-	30.516.164.382
Hiền Đức	Thanh toán phí dịch vụ	19.547.843.356	-
	Chi phí lãi vay	12.831.164.385	-
	Phí tư vấn, môi giới	5.198.285.781	-

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

31. 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	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ		
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án khác (tiếp theo)			
Ông Nguyễn Bá Sáng	Hoàn trả tạm ứng	42.233.136.154	5.068.674.230
	Hỗ trợ lãi suất	3.172.374.301	-
	Thanh lý hợp đồng	-	5.455.700.613
	Tạm ứng mua căn hộ	-	17.976.926.003
Bà Nguyễn Hương Giang	Hoàn trả tạm ứng	27.943.363.549	12.617.924.000
	Thanh lý hợp đồng	22.211.097.245	34.344.362.831
	Hỗ trợ lãi suất	924.831.665	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Hoàn trả tạm ứng	27.831.297.275	5.901.124.114
	Hỗ trợ lãi suất	1.669.411.362	-
	Thanh lý hợp đồng	-	15.239.963.133
	Tạm ứng mua căn hộ	-	9.624.559.200
Bà Nguyễn Mai Giang	Hoàn trả tạm ứng	11.188.101.840	6.219.000.000
	Hỗ trợ lãi suất	1.464.759.712	-
	Thanh lý hợp đồng	-	40.989.836.180
Ông Nguyễn Thành Châu	Tạm ứng	11.827.000.000	-
	Mua căn hộ	11.744.597.047	-
	Hoàn trả tạm ứng	5.810.676.194	-

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

31. 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)			
An Gia Hưng Phát	Cung cấp dịch vụ	42.000.000.000	-
Bà Nguyễn Hương Giang	Bán căn hộ	1.188.078.100	544.111.300
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	113.381.510	843.310.735
		43.301.459.610	1.387.422.035
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Gia Linh	Cho vay	-	2.295.523.000.000
Vĩnh Nguyên	Cho vay	-	256.440.000.000
Nhà An Gia	Cho vay	-	6.095.000.000
		-	2.558.058.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn			
Gia Linh	Cho vay	-	260.410.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)			
An Gia Hưng Phát (i)	Góp vốn HĐHTKD	490.749.000.000	622.619.000.000
	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	141.336.929.058	106.974.995.082
Vĩnh Nguyên	Góp vốn HĐHTKD	-	219.000.000.000
	Lãi cho vay	-	19.015.766.743
Nhà An Gia	Lãi cho vay	-	262.820.136
Gia Linh	Lãi cho vay	-	231.185.656.818
Lộc Phát	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	26.910.546.574	9.270.953.424
Gia Hưng (ii)	Góp vốn HĐHTKD	120.000.000.000	120.000.000.000
	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	816.453.886	816.453.886
Đông Nam	Lãi cho vay	-	863.193.425
Ban quản lý dự án	Tạm ứng	16.079.715.084	25.613.346.378
		795.892.644.602	1.355.622.185.892

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

31. 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu dài hạn khác (TM số 9)			
Gia Linh (iii)	Góp vốn HĐHTKD	2.756.075.536.393	-
	Lãi cho vay	-	4.072.587.946
Vĩnh Nguyên (iv)	Góp vốn HĐHTKD	873.520.000.000	272.000.000.000
Lộc Phát (v)	Góp vốn HĐHTKD	350.300.000.000	350.300.000.000
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD	-	200.000.000.000
		3.979.895.536.393	826.372.587.946
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 16)			
Hiện Đức	Phí môi giới	23.860.280.613	37.690.009.611
Nhà An Gia	Phí môi giới	-	11.500.534.582
		23.860.280.613	49.190.544.193

- (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 cố định cho dự án The Gió trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 27 tháng 12 năm 2024.
- (ii) Tập đoàn và Gia Hưng hợp tác để đầu tư cải tạo Dự án The Sóng để vận hành cho thuê và kinh doanh trong thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2023.
- (iii) 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.
- (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.
- (v) Tập đoàn và Lộc Phát đồng ý hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận cố định từ Dự án The Gió trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 14 tháng 9 năm 2023.

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

31. 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 17)			
Ông Nguyễn Bá Sáng	Tạm ứng mua căn hộ	24.184.463.951	24.184.463.951
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Tạm ứng mua căn hộ	21.974.382.095	21.974.382.095
Bà Nguyễn Hương Giang	Tạm ứng mua căn hộ	8.442.394.161	30.653.491.406
Bà Nguyễn Mai Giang	Tạm ứng mua căn hộ	13.205.716.526	13.205.716.526
Ông Nguyễn Thành Châu	Tạm ứng mua căn hộ	-	587.229.894
		67.806.956.733	90.605.283.872
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 19)			
Hiện Đức	Lãi vay	12.831.164.385	-
Hoosiers	Lãi vay	-	19.327.793.772
		12.831.164.385	19.327.793.772
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 20)			
Gia Ân	Góp vốn HĐHTKD	21.701.034.609	44.701.034.609
Hiện Đức	Lãi vay	13.043.835.617	13.043.835.617
Ông Nguyễn Bá Sáng	Thanh lý hợp đồng Chia cổ tức	37.632.704.718	79.865.840.872
		1.500.000	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thanh lý hợp đồng Phí bảo trì	42.866.185.697	70.957.765.608
		250.628.910	-
	Phải trả cổ tức	29.356.881	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Thanh lý hợp đồng	23.531.694.177	32.933.418.917
	Phải trả cổ tức	1.500.000	-
Bà Nguyễn Hương Giang	Thanh lý hợp đồng	24.044.160.000	27.989.284.232
	Phí bảo trì	194.976.820	-
	Phải trả cổ tức	29.356.881	-
		163.326.934.310	269.491.179.855
Vay ngắn hạn (TM số 21.2)			
Hiện Đức	Vay ngắn hạn	225.000.000.000	225.000.000.000
Hoosiers	Vay ngắn hạn	-	68.987.700.000
		225.000.000.000	293.987.700.000

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

31. 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:

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

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

32. 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
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	16.836.362.776	16.024.826.386
Từ 1 - 5 năm	26.471.848.748	35.295.798.331
TỔNG CỘNG	43.308.211.524	51.320.624.717

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

Các khoản cam kết góp vốn

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

	VND
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025
Cổ đông công ty	Cam kết nhận chuyển nhượng
Lộc Phát	108.000.000.000
AGI&GLC	20.939.775.000
Vĩnh Nguyên	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	129.939.775.000

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

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025


Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập


Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

