

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT
TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
AN GIA REAL ESTATE INVESTMENT AND
DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 47/2026/CV-AGI-IR
No.: 47/2026/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 29 tháng 07 năm 2026
HCMC, 29th July, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
ORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
To: - The State Securities Commission
- Ho Chi Minh City Stock Exchange

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA**
Organization: **AN GIA REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**

Mã chứng khoán/ Stock ID : AGG

Địa chỉ : 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

Address : 60 Nguyen Dinh Chieu, Tan Dinh Ward, HCMC

Điện thoại liên hệ/Phone : 028 3930 3366

Email : ir@angia.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 2 2026 tự lập và công văn giải trình biến động kết quả kinh doanh báo cáo tài chính Quý 2 2026.

Disclosure Content: Separate and Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2026 (Prepared by the Company) and Explanatory Letter on the Variance in Business Results for the Second Quarter of 2026 Financial Statements.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/07/2026 tại đường dẫn <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

This information was published on the Company's website on 29/07/2026 at the following link: <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

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

We hereby certify that the information provided above is true and assume full legal responsibility for the content of the disclosed information.

Đại diện tổ chức
Người UQ CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
Organization Representative Authorized
Representative for Information Disclosure
(Signed, full name, and stamped)



NGUYỄN THANH CHÂU



**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 06 năm 2026



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

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	1 - 2
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 35

500
IG
PH
PH
ĐNG
G
H

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

VNĐ

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
					(Trình bày lại)
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.542.342.328.574	1.607.367.769.615
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	708.019.711.475	87.780.442.281
1.	Tiền	111		648.019.711.475	87.780.442.281
2.	Các khoản tương đương tiền	112		60.000.000.000	-
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.534.017.039.822	588.592.359.703
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	7	2.065.742.276.055	210.768.059.703
2.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	7	-	(89.424.700.000)
3.	Đầu tư ngắn hạn khác	125	8	468.274.763.767	467.249.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.028.644.073.146	515.549.662.454
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	78.317.254.024	123.881.248.534
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	10	254.128.604.701	3.294.700.000
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	11	723.198.214.421	415.373.713.920
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	11	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	12	3.450.837.115.322	347.822.703.790
1.	Hàng tồn kho	141		3.450.837.115.322	347.822.703.790
V.	Tài sản ngắn hạn khác	160		820.824.388.809	67.622.601.387
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13	792.744.063.770	42.736.227.570
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		6.749.275.241	2.775.064.361
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		152.441.976	-
4.	Tài sản ngắn hạn khác	165	14	21.178.607.822	22.111.309.456
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.927.156.448.835	3.869.577.236.363
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		73.000.000	73.000.000
1.	Phải thu dài hạn khác	215	11	73.000.000	73.000.000
II.	Tài sản cố định	220		7.620.972.390	11.180.441.465
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	15	4.702.341.375	5.796.349.377
	Nguyên giá	222		20.136.231.773	20.136.231.773
	Giá trị khấu hao lũy kế	223		(15.433.890.398)	(14.339.882.396)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	15	2.918.631.015	5.384.092.088
	Nguyên giá	228		20.032.189.634	19.732.189.634
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.113.558.619)	(14.348.097.546)
III.	Bất động sản đầu tư	240	15	22.641.322.074	22.933.417.735
	Nguyên giá	241		25.360.967.118	25.360.967.118
	Giá trị khấu hao lũy kế	242		(2.719.645.044)	(2.427.549.383)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	250		1.108.800.000	723.000.000
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.108.800.000	723.000.000
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		2.845.034.566.424	3.816.828.536.393
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	262	16	-	-
2.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	263	8	2.845.034.566.424	3.816.828.536.393
3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	264	7	(89.424.700.000)	-
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	7	89.424.700.000	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	270		50.677.787.947	17.838.840.770
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	3.810.650.483	4.399.154.488
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	34.3	43.867.137.464	10.439.686.282
3.	Tài sản dài hạn khác	274	14	3.000.000.000	3.000.000.000
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		11.469.498.777.409	5.476.945.005.978

196
TY
AN
ATTN
SÁ
IA
CỠ

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

VNĐ

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		7.666.547.918.712	1.961.947.389.780
I.	Nợ ngắn hạn	310		7.097.941.509.827	1.784.118.246.864
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	128.658.334.315	22.412.481.897
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	3.417.528.289.568	113.680.067.003
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		117.169.058	67.504.597
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	204.015.974.550	55.878.023.658
5.	Phải trả người lao động	315		-	11.541.339.720
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	137.338.730.448	110.505.489.649
7.	Phải trả ngắn hạn khác	320	21	1.522.632.417.297	455.768.899.182
8.	Vay ngắn hạn	321	22	1.676.807.065.546	1.003.420.912.113
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		6.371.003.530	6.371.003.530
10.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		4.472.525.515	4.472.525.515
II.	Nợ dài hạn	330		568.606.408.885	177.829.142.916
1.	Phải trả dài hạn khác	338	21	117.920.721.277	114.911.238.149
2.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	34.3	394.202.399.722	6.434.616.881
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	343	23	56.483.287.886	56.483.287.886
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.802.950.858.697	3.514.997.616.198
I.	Vốn chủ sở hữu	410	24	3.802.950.858.697	3.514.997.616.198
1.	Vốn cổ phần	411		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
	Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn	412		179.039.188.200	179.039.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.998.242.887.911	1.710.580.648.549
	- LNST chưa phân phối lũy kế năm trước	420a		1.710.580.648.549	1.331.385.149.176
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		287.662.239.362	379.195.499.373
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		387.972.586	96.969.449
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		11.469.498.777.409	5.476.945.005.978

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 29 tháng 07 năm 2026

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II/2026	Quý II/2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
						(Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	95.219.189.112	179.707.484.576	162.483.086.008	371.479.529.527
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	25	95.219.189.112	179.707.484.576	162.483.086.008	371.479.529.527
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	(61.494.706.105)	(21.191.145.303)	(91.770.699.214)	(137.513.371.483)
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		33.724.483.007	158.516.339.273	70.712.386.794	233.966.158.044
5. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	27	-	6.860.875.413	-	6.860.875.413
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	28	183.604.610.375	29.320.882.438	212.230.062.677	61.501.742.973
7. Chi phí tài chính	23	29	(37.798.274.572)	(40.135.592.737)	(63.059.580.978)	(86.970.679.567)
Trong đó: chi phí lãi vay	24		(25.108.750.481)	(25.400.878.630)	(47.743.586.153)	(59.784.698.880)
8. Chi phí bán hàng	25	30	(13.315.602.548)	(26.505.603.218)	(30.163.274.605)	(54.412.594.898)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	(28.378.414.200)	(18.691.382.293)	(44.090.291.496)	(37.289.646.208)
10. Lỗ trong công ty liên kết	27	16	-	-	-	-
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		137.836.802.062	102.504.643.463	145.629.302.392	123.655.855.758
12. Thu nhập khác	31	32	145.223.203.058	2.283.290.542	146.402.819.506	7.952.857.347
13. Chi phí khác	32	33	(2.184.990.194)	(6.451.948.552)	(2.638.256.200)	(6.795.198.552)
14. Lợi nhuận khác	40		143.038.212.864	(4.168.658.010)	143.764.563.306	1.157.659.395
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		280.875.014.926	98.335.985.453	289.393.865.698	124.813.515.153
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	(34.610.276.413)	(10.394.854.111)	(37.414.406.667)	(23.731.692.771)
17. Thu nhập/(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại	52	34	36.379.524.685	(12.524.672.190)	35.678.237.392	(10.732.670.706)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		282.644.263.198	75.416.459.152	287.657.696.423	90.349.151.676
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		282.647.137.046	80.598.877.823	287.662.239.362	90.867.493.023
20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2.873.848)	1.678.456.742	(4.542.939)	(518.341.347)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24.4	1.739	496	1.770	559
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	24.4	1.739	496	1.770	559


Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập
Ngày 29 tháng 07 năm 2026


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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		289.393.865.698	124.813.515.153
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao và hao mòn	2		4.143.231.403	4.361.076.577
Các khoản dự phòng	3		-	599.974.067
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(3.887.085.753)	19.927.827.753
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(337.741.376.157)	(68.387.599.617)
Chi phí đi vay	6		47.743.586.153	59.784.698.880
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		(347.778.656)	141.099.492.813
Tăng các khoản phải thu	9		2.290.941.771.465	239.547.259.448
Giảm hàng tồn kho	10		55.817.540.186	171.197.263.104
Giảm các khoản phải trả	11		(1.376.683.809.519)	(569.732.196.305)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(19.948.216.391)	28.352.975.651
Chi phí đi vay đã trả	14		(61.218.911.517)	(64.949.723.816)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.881.312.497)	(67.283.629.578)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	20		867.679.283.071	(121.768.558.683)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(325.800.000)	(2.776.150.807)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	14.198.847.320
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.028.577.850.000)	(194.425.564.224)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		153.960.000.000	108.645.000.000
Tiền chi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.380.551.763.767)	(489.378.500.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.013.019.969.969	751.124.463.607
Tiền thu lãi cho vay	27		102.258.182.097	12.977.251.360
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(140.217.261.701)	200.365.347.256

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	31		95.488.638	-
Tiền thu từ đi vay	33		174.934.285.546	217.533.570.530
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(282.252.612.113)	(424.015.539.468)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	40		(107.222.837.929)	(206.481.968.938)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		620.239.183.441	(127.885.180.365)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		87.780.442.281	164.279.797.712
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		85.753	193.590
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		708.019.711.475	36.394.810.937



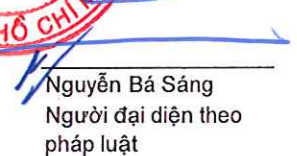


Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 09 tháng 07 năm 2026



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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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-SGDCK do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

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

Công ty có trụ sở chính tại Số 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh
Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 81 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 94).

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có mười (10) công ty con và một (1) công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty con					
Dự án The Sóng					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh")	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Dự án The Standard					
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Dự án Westgate					
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Dự án Riverside, Skyline					
động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Khu cụm dự án River Panorama 1, River Panorama 2, Sky 89					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,98	99,98	99,98	99,98
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
Dự án The Gió Riverside (i)					
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Kinh doanh bất động sản	99,99	39,98	99,99	39,98
Công Ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam ("Đông Nam")	Kinh doanh bất động sản	99,98	39,98	100	39,98
Dịch vụ					
Công Ty TNHH An Gia Services ("AG Services") (ii)	Dịch vụ môi giới	100%	-	100%	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

1. THÔNG TIN CÔNG TY (Tiếp theo)

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty liên kết					
Dự án The Lá Village					
Công ty Cổ phần Tư vấn	Kinh doanh				
AGI & GLC ("AGI & GLC")	bất động sản	21,01	21,01	21,01	21,01

- (i) Ngày 28 tháng 05 năm 2026, Hội đồng Quản trị Tập đoàn đã ban hành Nghị quyết số 11/2026/NQ-AGG-PL thông qua việc nhận chuyển nhượng thêm 10.806.199 cổ phần phổ thông của Công ty Lộc Phát. Sau giao dịch, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Lộc Phát tăng từ 39,98% lên 99,99%, qua đó Tập đoàn đạt quyền kiểm soát đối với Lộc Phát và ghi nhận Lộc Phát là công ty con kể từ ngày hoàn tất giao dịch. Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát, Công ty Lộc Phát đang sở hữu 99,99% vốn điều lệ của Công ty Đông Nam; do đó, Tập đoàn gián tiếp nắm giữ 99,98% quyền sở hữu tại Công ty Đông Nam và ghi nhận Công ty Đông Nam là công ty con gián tiếp của Tập đoàn kể từ cùng thời điểm.

Theo Nghị quyết số 13/2026/NQ-AGI-PL ngày 08 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn đã thông qua việc sáp nhập Công ty Lộc Phát vào Công ty Đông Nam. Các bên hoàn thành ký kết Hợp đồng sáp nhập số 01/2026/HĐSN ngày 01 tháng 07 năm 2026. Theo đó, sau khi hoàn thành thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp, Công ty Lộc Phát chấm dứt tồn tại, Công ty Đông Nam kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của Công ty Lộc Phát theo quy định của pháp luật và trở thành công ty con trực tiếp của Công ty. Sau tái cấu trúc, Công ty nắm giữ 99,98% vốn điều lệ của Công ty Đông Nam. Việc sáp nhập là hoạt động tái cấu trúc nội bộ và không làm thay đổi quyền kiểm soát của Công ty đối với Công ty Đông Nam.

- (ii) Ngày 15 tháng 04 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia đã ban hành Quyết định số 05/2026/QĐ-AGI-PL về việc thành lập Công ty TNHH An Gia Services. Theo đó, Tập đoàn góp vốn điều lệ với giá trị 20.000.000.000 đồng, tương đương tỷ lệ sở hữu 100% vốn điều lệ và có quyền kiểm soát đối với hoạt động tài chính và hoạt động kinh doanh của đơn vị này.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập kiêm chủ tịch Ủy ban kiểm toán

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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (Tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (Tiếp theo)

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

3. TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÁC NĂM TRƯỚC

Từ năm 2026, Tập đoàn áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm thay đổi các chính sách kế toán đang áp dụng và không ảnh hưởng trọng yếu đến số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ so sánh đã được phân loại và trình bày lại nhằm phù hợp với quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC; việc trình bày lại này không làm thay đổi tổng tài sản, tổng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu.

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty được trình bày lại để thực hiện việc điều chỉnh phân loại trình bày từ việc áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC nêu trên. Những thay đổi trong một số khoản mục của bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong bảng sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

3. TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÁC NĂM TRƯỚC (Tiếp theo)

Bảng cân đối kế toán			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025			
	Số đã báo cáo	Thay đổi	Số trình bày lại
	VND	VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.610.367.769.615	(3.000.000.000)	1.607.367.769.615
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	90.780.442.281	(3.000.000.000)	87.780.442.281
Tiền	90.780.442.281	(3.000.000.000)	87.780.442.281
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	22.111.309.456	566.481.050.247	588.592.359.703
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	22.111.309.456	(22.111.309.456)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	210.768.059.703	210.768.059.703
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(89.424.700.000)	(89.424.700.000)
Đầu tư ngắn hạn khác	-	467.249.000.000	467.249.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.104.142.022.157	(588.592.359.703)	515.549.662.454
Phải thu ngắn hạn khác	1.003.966.073.623	(588.592.359.703)	415.373.713.920
V. Tài sản ngắn hạn khác	45.511.291.931	22.111.309.456	67.622.601.387
Chi phí trả trước ngắn hạn	42.736.227.570	(42.736.227.570)	-
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	-	42.736.227.570	42.736.227.570
Tài sản ngắn hạn khác	-	22.111.309.456	22.111.309.456
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	3.866.577.236.363	3.000.000.000	3.869.577.236.363
I. Các khoản phải thu dài hạn	3.816.901.536.393	(3.816.828.536.393)	73.000.000
Phải thu dài hạn khác	3.816.901.536.393	(3.816.828.536.393)	73.000.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	3.816.828.536.393	3.816.828.536.393
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	-	3.816.828.536.393	3.816.828.536.393
VI. Tài sản dài hạn khác	14.838.840.770	3.000.000.000	17.838.840.770
Chi phí trả trước dài hạn	4.399.154.488	(4.399.154.488)	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	-	4.399.154.488	4.399.154.488
Tài sản dài hạn khác	-	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	5.476.945.005.978	-	5.476.945.005.978
C - NỢ PHẢI TRẢ	1.961.947.389.780	-	1.961.947.389.780
I. Nợ ngắn hạn	1.591.376.546.864	192.741.700.000	1.784.118.246.864
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	67.504.597	67.504.597
Phải trả ngắn hạn khác	455.836.403.779	(67.504.597)	455.763.809.182
Vay ngắn hạn	810.679.212.113	192.741.700.000	1.003.420.912.113
II. Nợ dài hạn	370.570.842.916	(192.741.700.000)	177.829.142.916
Vay dài hạn	192.741.700.000	(192.741.700.000)	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	3.514.997.616.198	-	3.514.997.616.198
Thặng dư vốn cổ phần	179.039.188.200	(179.039.188.200)	-
Thặng dư vốn	-	179.039.188.200	179.039.188.200
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	5.476.945.005.978	-	5.476.945.005.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

3. TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÁC NĂM TRƯỚC (Tiếp theo)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày lại để thực hiện việc điều chỉnh hồi tố từ việc thay đổi chính sách kế toán nêu trên. Những thay đổi trong một số khoản mục của báo cáo lưu chuyển tiền tệ và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được thể hiện trong bảng sau:

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025			
	Số đã báo cáo	Thay đổi	Số trình bày lại
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	385.678.376.847	(14.198.847.320)	371.479.529.527
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	385.678.376.847	(14.198.847.320)	371.479.529.527
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(144.851.343.390)	7.337.971.907	(137.513.371.483)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	240.827.033.457	(6.860.875.413)	233.966.158.044
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	6.860.875.413	6.860.875.413
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	123.655.855.758	-	123.655.855.758
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	124.813.515.153	-	124.813.515.153
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	90.349.151.676	-	90.349.151.676
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	90.867.493.023	-	90.867.493.023
Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(518.341.347)	-	(518.341.347)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ			
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025			
	Số đã báo cáo	Thay đổi	Số trình bày lại
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	18.277.106.410	1.650.721.343	19.927.827.753
Lãi từ hoạt động đầu tư	(68.387.599.617)	68.387.599.617	-
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	-	(68.387.599.617)	(68.387.599.617)
Chi phí lãi vay	59.784.698.880	(59.784.698.880)	-
Chi phí đi vay	-	59.784.698.880	59.784.698.880
Giảm chi phí trả trước	28.352.975.651	(28.352.975.651)	-
Giảm chi phí chờ phân bổ	-	28.352.975.651	28.352.975.651
Tăng các khoản phải thu	239.516.486.392	30.773.056	239.547.259.448
Tiền lãi vay đã trả	(64.949.723.816)	64.949.723.816	-
Chi phí đi vay đã trả	-	(64.949.723.816)	(64.949.723.816)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	(123.450.053.082)	1.681.494.399	(121.768.558.683)
Tiền thu lãi cho vay	13.008.024.416	(30.773.056)	12.977.251.360
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	200.396.120.312	(30.773.056)	200.365.347.256
Tiền chi trả nợ gốc vay	(422.364.818.125)	(1.650.721.343)	(424.015.539.468)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	(204.831.247.595)	(1.650.721.343)	(206.481.968.938)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(127.885.180.365)	-	(127.885.180.365)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	167.279.797.712	(3.000.000.000)	164.279.797.712
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	39.394.810.937	(3.000.000.000)	36.394.810.937

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU

Gia tăng tỷ lệ sở hữu Lộc phát và Đông Nam ("Nhóm Lộc phát-Đông Nam")

Vào ngày 29 tháng 05 năm 2026, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Lộc Phát và đạt quyền kiểm soát đối với Công ty này. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Lộc Phát tăng từ 39,98% lên 99,98% và Công ty Lộc Phát được ghi nhận là công ty con của Tập đoàn kể từ ngày 29 tháng 05 năm 2026.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, toàn bộ tài sản, nợ phải trả và lợi ích của cổ đông không kiểm soát của Nhóm Lộc Phát – Đông Nam đã được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nhóm Lộc Phát – Đông Nam được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Do phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý tài sản thuần có thể xác định được tại ngày mua cao hơn giá phí hợp nhất kinh doanh, khoản chênh lệch tương ứng được ghi nhận là lãi từ giao dịch mua giá rẻ trong kỳ.

	VND
	<i>Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản	7.587.862.147.402
Ngắn hạn	6.554.640.368.117
Tiền và các khoản tương đương tiền	336.888.719.468
Đầu tư tài chính ngắn hạn	643.606.260.609
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.688.995.292.878
Hàng tồn kho	3.152.356.159.472
Chi phí trả trước	725.512.782.473
Tài sản dài hạn khác	7.281.153.217
Dài hạn	1.033.221.779.285
Tài sản cố định	250.000.002
Đầu tư tài chính dài hạn	1.028.971.779.287
Tài sản dài hạn khác	3.999.999.996
Nợ phải trả	7.175.148.592.343
Ngắn hạn	4.838.068.512.113
Phải trả người bán ngắn hạn	841.961.413.613
Người mua ứng trước ngắn hạn	3.036.341.694.793
Chi phí phải trả ngắn hạn	51.255.638.324
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	152.293.200.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	108.671.551.371
Các khoản phải trả khác	647.545.014.012
Dài hạn	2.337.080.080.230
Các khoản phải trả khác	1.291.816.648.904
Chi phí phải trả dài hạn	22.788.914.275
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	632.298.280.000
Thuế hoãn lại phải trả	390.018.569.051
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	157.668.000
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	412.713.555.059
Tổng tài sản thuần được hợp nhất (99,98%)	412.621.501.159
<i>Trong đó:</i>	
<i>Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 39,98% vào Nhóm Công ty Lộc phát-Đông Nam tại ngày mua thêm để đạt được quyền kiểm soát (*)</i>	<i>165.054.810.554</i>
<i>Chi phí hợp nhất phát sinh thêm (60,02%)</i>	<i>108.061.990.000</i>

- (*) Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của khoản đầu tư 39,98% trong Nhóm Công ty Lộc Phát – Đông Nam tại ngày đạt quyền kiểm soát và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này theo phương pháp vốn chủ sở hữu là 165.054.810.554 đồng, được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Đồng thời, sau khi xác định giá phí hợp nhất và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được tại ngày đạt quyền kiểm soát, Tập đoàn ghi nhận khoản lãi mua rẻ là 139.504.700.605 đồng vào thu nhập khác trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

5.2 Các khoản phải thu

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

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

5.3 Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

5.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

5.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

5.6 Khấu hao vào hao mòn

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

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

5.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

5.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

5.9 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

5.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (Tiếp theo)

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

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

5.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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 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.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

5.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

5.13 Các khoản dự phòng

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

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

5.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

5.15 Phân chia lợi nhuận

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

5.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

5.17 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

5.17 Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

5.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

5.18 Thuế (Tiếp theo)

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

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

5.19 Thông tin bộ phận

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

5.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026 (Trình bày lại)
Tiền mặt	134.962.259	299.655.565
Tiền gửi ngân hàng	647.884.749.216	87.480.786.716
<u>Trong đó</u>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	48.744.124.785	79.947.254.415
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	595.141.975.207	2.260.170.625
Ngân hàng khác	3.998.649.224	5.273.361.676
Các khoản tương đương tiền (*)	60.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	708.019.711.475	87.780.442.281

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

7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026 (Trình bày lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.065.742.276.055	210.768.059.703
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 7.1)	365.000.000.000	-
Vốn đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh với bên liên quan (TM số 35)	-	120.000.000.000
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL")	-	89.424.700.000
Phải thu lãi tiền gửi tiết kiệm	16.634.204.826	194.044.635
Các khoản phải thu về Cho vay (TM số 7.2)	1.605.616.586.233	-
Lãi cho vay và lãi BCC chia lợi nhuận cố định	78.491.484.996	1.149.315.068
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(89.424.700.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	89.424.700.000	-
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") ((TM số 7.3)	89.424.700.000	-
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (TM số 7.3)	(89.424.700.000)	-
TỔNG CỘNG	2.065.742.276.055	121.343.359.703

7.1 Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ năm (5) đến mười hai (12) tháng và hưởng

7.2 Các khoản phải thu về Cho Vay

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ngắn hạn	1.605.616.586.233	-
Cho vay bên liên quan (TM số 35)	1.563.756.586.233	-
Cho vay bên khác	29.860.000.000	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát chia lợi nhuận cố định ("BCC_LNCD") (TM số 35)	12.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.605.616.586.233	-

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận chủ yếu phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án được trình bày như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Mục đích Cho vay/Đầu tư	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	1.605.616.586.233		
Cho vay bên liên quan	1.563.756.586.233		
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	1.563.756.586.233	Dự án The Lá Village	Từ ngày 25/12/2026 đến ngày 11/06/2027
Cho vay bên khác	29.860.000.000		
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Thương Mại Thành Tâm	17.310.000.000	Dự án Chung cư Phường Hóa An	Ngày 23/10/2026
Công ty TNHH Dream Home Hóa An	12.550.000.000		Ngày 08/09/2026
Hợp đồng BCC_LNCD	12.000.000.000		
Công ty TNHH Dream Home Hóa An	12.000.000.000	Dự án Chung cư Phường Hóa An	Ngày 07/11/2028
TỔNG CỘNG	1.605.616.586.233		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (Tiếp theo)

7.3 Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại

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

Công ty	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VNĐ	Dự phòng (VNĐ)
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	8.942.470	89.424.700.000	(89.424.700.000)

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

8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026 (Trình bày lại)
Ngắn hạn	468.274.763.767	467.249.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác		
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") (TM số 35)	468.274.763.767	467.249.000.000
Công ty CP Phát Triển An Gia Hưng Phát ("AG Hưng Phát") (iii)	467.249.000.000	467.249.000.000
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Nam Đức ("Nam Đức") (ii)	1.025.763.767	-
Dài hạn	2.845.034.566.424	3.816.828.536.393
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") (TM số 35)	2.845.034.566.424	3.816.828.536.393
Lộc Phát	-	350.300.000.000
Gia Linh (i)	1.906.254.566.424	2.468.258.536.393
Gia Hưng (iii)	120.000.000.000	-
Vinh Nguyên (ii)	377.280.000.000	890.270.000.000
Nam Đức (ii)	441.100.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý An Minh ("An Minh") (ii)	400.000.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương mại Đông Nam	-	108.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.313.309.330.191	4.284.077.536.393

Đầu tư phát triển dự án

- (i) Dự án The Lá Village: Tập đoàn đã đầu tư tổng cộng 3.470.011.152.657 VNĐ vào Dự án The Lá Village thông qua Công ty Gia Linh. Trong đó, số tiền 1.906.254.566.424 VNĐ được đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với thời hạn hợp tác 36 tháng kể từ ngày nhận vốn hợp tác đầu tiên. Theo thỏa thuận, lợi nhuận từ dự án được phân chia bằng tiền theo tỷ lệ góp vốn của các bên và Công ty Gia Linh có toàn quyền quản lý, điều hành và kinh doanh dự án. Căn cứ bản chất giao dịch, khoản đầu tư này được Tập đoàn ghi nhận là khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và đang được theo dõi như một khoản đầu tư dài hạn theo quy định hiện hành. Phần vốn còn lại là 1.563.756.586.233 VNĐ được Tập đoàn cấp cho Công ty Gia Linh dưới hình thức cho vay, hưởng lãi suất 6%/năm theo các thỏa thuận giữa các bên. Dự án hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai thực hiện.
- (ii) Dự án Westgate 2: Tập đoàn đầu tư vào Công ty Nam Đức và Công ty Vinh Nguyên để hợp tác phát triển Dự án Westgate 2 theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, với tổng quy mô đầu tư cam kết là 993.280.000.000 VNĐ và thời hạn hợp tác 36 tháng kể từ ngày nhận vốn hợp tác đầu tiên. Tính đến ngày 30/06/2026, Tập đoàn đã giải ngân 819.405.763.767 VNĐ. Theo các thỏa thuận hợp tác, lợi nhuận từ dự án được phân chia bằng tiền theo tỷ lệ góp vốn của các bên, đồng thời bên nhận đầu tư chịu trách nhiệm quản lý, triển khai và kinh doanh dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(ii) **Dự án Westgate 2:** Tập đầu tư theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm phát triển Dự án thông qua Công ty An Minh với thời hạn 36 tháng kể từ ngày Công ty chuyển khoản vốn hợp tác đầu tiên. Tính đến ngày 30/06/2026, tổng vốn đầu tư theo hợp đồng là 150.000.000.000 VNĐ, trong đó số vốn đã góp là 400.000.000 VNĐ. Theo thỏa thuận, lợi nhuận từ dự án được phân chia bằng tiền theo tỷ lệ góp vốn của các bên. Bên nhận đầu tư có toàn quyền quản lý và kinh doanh dự án. Dự án hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý để triển khai thực hiện.

Dự án đã được Ủy ban Nhân dân Thành phố chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại theo Thông báo số 257/TB-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2025. Theo kế hoạch, khoản đầu tư này dự kiến sẽ được chuyển đổi thành giá trị hàng tồn kho và ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý III/2026.

(iii) **Hoạt động phân phối – Dự án The Gió Riverside:** Tập đoàn tham gia hoạt động phân phối, môi giới và marketing cho Dự án The Gió Riverside thông qua các đối tác. Tính đến ngày 30/06/2026, tổng số tiền đã đầu tư là 587.249.000.000 VNĐ, trong đó bao gồm 120.000.000.000 VNĐ thông qua Công ty Gia Hưng và 467.249.000.000 VNĐ thông qua Công ty An Gia Hưng Phát. Theo thỏa thuận, đối với các khoản hợp tác này, lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Phải thu từ khách hàng	78.317.254.024	123.881.248.534
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	74.977.452.909	115.729.658.983
Phải thu bên liên quan (TM số 35)	1.111.836.285	6.930.103.068
<i>Khách hàng khác</i>	2.227.964.830	1.221.486.483
TỔNG CỘNG	78.317.254.024	123.881.248.534

10. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Trả trước nhà cung cấp	254.128.604.701	3.294.700.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	243.556.325.688	-
<i>Công ty Cổ Phần Xây Dựng Nền Móng Long Giang</i>	7.000.000.000	-
<i>Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Quản Lý đầu tư Apex</i>	3.000.000.000	3.000.000.000
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	572.279.013	294.700.000
TỔNG CỘNG	254.128.604.701	3.294.700.000

11. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ngắn hạn	723.198.214.421	415.373.713.920
Đặt cọc, ký quỹ	274.456.379.883	274.459.379.883
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	274.456.379.883	274.456.379.883
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Gia Hưng (TM số 35)</i>	30.000.000.000	-
<i>Các công ty khác</i>	-	3.000.000
Phải thu tiền nhận giữ chỗ từ đơn vị phân phối (TM số 35)	205.294.855.054	-
Phải thu tiền lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	32.346.839.396	100.161.749.882
Tạm ứng cho nhân viên	6.524.942.591	6.515.101.139
Tạm ứng cho Ban phát triển dự án (TM số 35)	146.705.933.352	6.285.115.830
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Các khoản phải thu khác	869.264.145	952.367.186
Dài hạn	73.000.000	73.000.000
Đặt cọc	73.000.000	73.000.000
TỔNG CỘNG	723.271.214.421	415.446.713.920
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	696.271.214.421	388.446.713.920
Trong đó		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	308.923.586.619	308.999.848.208
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số 35)</i>	414.347.627.802	106.446.865.712

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

12. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Bất động sản dở dang	3.443.641.941.850	326.843.315.006
Dự án The Gió Riverside	3.172.503.081.718	
Dự án Westgate	42.514.850.042	80.181.551.883
Dự án The Standard	15.843.573.547	27.059.463.563
Dự án Signal	194.813.717.032	194.813.717.032
Dự án The Sóng	17.966.719.511	24.788.582.528
Chi phí dịch vụ dở dang	48.000.000	13.832.215.312
Hàng hóa	7.147.173.472	7.147.173.472
TỔNG CỘNG	3.450.837.115.322	347.822.703.790

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ NGÂN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ngắn hạn	792.744.063.770	42.736.227.570
Chi phí hoa hồng môi giới	766.080.211.298	27.332.678.045
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	11.566.333.028	-
Chi phí nhà mẫu	7.353.078.188	-
Chi phí thuê văn phòng	7.119.569.891	14.955.647.376
Chi phí phần mềm và dịch vụ hỗ trợ	624.871.365	447.902.149
Dài hạn	3.810.650.483	4.399.154.488
Chi phí cải tạo văn phòng	2.772.216.368	3.356.368.465
Chi phí tư vấn và quảng cáo	498.888.896	648.555.560
Công cụ dụng cụ	28.438.138	17.921.550
Chi phí khác	511.107.081	376.308.913
TỔNG CỘNG	796.554.714.253	47.135.382.058

14. TÀI SẢN KHÁC

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn đang bị phong tỏa tại ngân hàng

Ngắn hạn

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Mục đích	Ngày 01 tháng 01 năm 2026	Mục đích
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	8.709.803.874	Phong tỏa cho dự án The Star	11.245.405.291	Phong tỏa cho dự án The Star
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	8.800.000.000		8.800.000.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.600.000.000	Đảm bảo cho khoản vay	2.000.000.000	Đảm bảo cho khoản vay
Ngân hàng TMCP Á Châu	68.803.948	Phong tỏa cho thẻ tín dụng	65.904.165	Phong tỏa cho thẻ tín dụng
TỔNG CỘNG	21.178.607.822		22.111.309.456	

Dài hạn

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng và Tài sản khác	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 01/01/2026	17.828.527.273	2.307.704.500	19.732.189.634	25.360.967.118	65.229.388.525
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	300.000.000	-	300.000.000
Tại 30/06/2026	17.828.527.273	2.307.704.500	20.032.189.634	25.360.967.118	65.529.388.525
Hao mòn lũy kế					
Tại 01/01/2026	(12.071.136.228)	(2.268.746.168)	(14.348.097.546)	(2.427.549.383)	(31.115.529.325)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	(8.333.333)	-	(8.333.333)
Trích khấu hao	(1.086.924.666)	(7.083.336)	(2.757.127.740)	(292.095.661)	(4.143.231.403)
Tại 30/06/2026	(13.158.060.894)	(2.275.829.504)	(17.113.558.619)	(2.719.645.044)	(35.267.094.061)
Giá trị còn lại					
Tại 01/01/2026	5.757.391.045	38.958.332	5.384.092.088	22.933.417.735	34.113.859.200
Tại 30/06/2026	4.670.466.379	31.874.996	2.918.631.015	22.641.322.074	30.262.294.464

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

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

VND
Giá trị

Giá gốc đầu tư:	
Tại 01/01/2026	72.945.300.000
Giảm giá gốc đầu tư do hợp nhất kinh doanh khi đạt quyền kiểm soát	(72.000.000.000)
Tại 30/06/2026	945.300.000
Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Tại 01/01/2026	(72.945.300.000)
Giảm phần lỗ lũy kế do hợp nhất kinh doanh khi đạt quyền kiểm soát	72.000.000.000
Tại 30/06/2026	(945.300.000)
Giá trị còn lại	
Tại 01/01/2026	-
Tại 30/06/2026	-

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Phải trả nhà cung cấp khác	52.750.623.593	20.407.014.823
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	30.078.178.749	13.400.297.260
Công ty CP Xây dựng Nền móng Long Giang	17.100.938.556	-
Công ty CP Đầu Tư Bizman	-	1.623.972.383
Công ty TNHH TK và XD DB Plus	923.761.237	923.761.237
Nhà cung cấp khác	4.647.745.051	4.458.983.943
Phải trả bên liên quan (TM số 35)	75.907.710.722	2.005.467.074
Công Ty Cổ Phần Phát Triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát")	74.999.446.240	-
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức ("Hiền Đức")	-	1.078.089.986
Nhà An Gia	908.264.482	927.377.088
TỔNG CỘNG	128.658.334.315	22.412.481.897

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Bên liên quan (TM số 35)	5.795.587.541	5.473.340.491
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	3.411.727.817.027	108.206.726.512
Khách hàng khác	4.885.000	-
TỔNG CỘNG	3.417.528.289.568	113.680.067.003

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.586.983.352	47.053.889.181
Thuế giá trị gia tăng	136.642.945.039	3.348.740.471
Thuế thu nhập cá nhân	2.130.609.444	2.055.495.752
Các thuế khác	1.655.436.715	3.419.898.254
TỔNG CỘNG	204.015.974.550	55.878.023.658

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Chi phí phát triển dự án	58.779.210.995	59.973.515.449
Chi phí lãi vay	57.645.476.442	32.064.261.226
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Các khoản phải trả khác	6.686.940.274	4.240.610.237
TỔNG CỘNG	137.338.730.448	110.505.489.649

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026 (Trình bày lại)
Ngắn hạn	1.522.632.417.297	455.768.899.182
Nhận góp vốn đầu tư vào Hợp đồng BCC	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Tư vấn Đầu tư Minh Giang	300.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Quản lý Tâm An	200.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Tư vấn Đầu tư Thiên Giang	300.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Quản lý Và Phát triển Đức Minh	200.000.000.000	-
Thu hộ phí bảo trì, phí quản lý các dự án	204.373.527.630	203.308.740.650
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	191.369.659.688	183.920.486.416
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	5.969.304.094	5.486.006.604
Lãi vay phải trả	91.444.833.603	21.461.774.222
Tạm ứng tiền khách hàng làm sổ	14.822.357.953	35.250.850.496
Các khoản phải trả khác	14.652.734.329	6.341.040.794
Dài hạn	117.920.721.277	114.911.238.149
Thu hộ phí bảo trì các dự án	113.480.313.027	113.527.729.899
Nhận ký quỹ ký cược	4.440.408.250	1.383.508.250
TỔNG CỘNG	1.640.553.138.574	570.680.137.331
Trong đó		
Phải trả bên khác	1.466.440.277.403	388.676.016.275
Phải trả khác bên liên quan (TM số 35)	174.112.861.171	182.066.535.653

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

22. VAY

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ngắn hạn	1.676.807.065.546	1.003.420.912.113
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 22.1)	976.397.365.546	392.565.912.113
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 22.2)	91.925.700.000	4.184.000.000
Vay dài hạn bên khác đến hạn trả (TM số 22.3)	602.784.000.000	606.671.000.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 35)	5.700.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.676.807.065.546	1.003.420.912.113

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Năm trước
Số đầu năm	1.003.420.912.113	1.417.145.580.929
Vay trong kỳ	174.934.285.546	568.334.061.300
Trả nợ gốc vay	(282.252.612.113)	(1.002.107.030.116)
Tăng do hợp nhất kinh doanh (TM số 4)	784.591.480.000	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(3.887.000.000)	20.048.300.000
Số cuối kỳ	1.676.807.065.546	1.003.420.912.113

22.1 Vay ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Thời hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (*)	702.563.080.000	Từ 30/9/2026 đến 3/3/2029	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty con
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	125.000.000.000	Từ ngày 15/07/2026 đến ngày 28/07/2026	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	133.983.845.990	Từ 28/3/2027 đến ngày 08/05/2027	Các Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	14.850.439.556	Từ ngày 28/07/2026 đến 25/12/2026	Đảm bảo một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
TỔNG CỘNG	976.397.365.546		

(*) Theo quy định về phân loại tài sản và nợ phải trả tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC, Tập đoàn phân loại khoản vay này là nợ phải trả ngắn hạn do khoản vay được sử dụng để tài trợ cho chu kỳ kinh doanh thông thường của Dự án The Gió Riverside và dự kiến được thanh toán trong chu kỳ kinh doanh đó, mặc dù thời hạn thanh toán theo hợp đồng vượt quá 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

22. VAY (Tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Thời hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	91.925.700.000	Từ ngày 26/11/2026 đến ngày 21/05/2027	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
TỔNG CỘNG	91.925.700.000		
Trong đó			
Vay dài hạn đến hạn trả	91.925.700.000		
Vay dài hạn	-		

22.3 Vay dài hạn khác

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Thời hạn trả gốc
Hatra Pte. Ltd.	602.784.000.000	Ngày 31/12/2026
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	602.784.000.000	

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VNĐ Tổng cộng
Kỳ trước					
Số đầu kỳ	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.291.766.446.760	41.002.136.516	3.137.088.581.476
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(42.406.310)	(42.406.310)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	39.618.702.416	(40.367.052.416)	(748.350.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	90.867.493.023	(518.341.347)	90.349.151.676
Số cuối kỳ	<u>1.625.280.810.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>1.422.252.642.199</u>	<u>74.336.443</u>	<u>3.226.646.976.842</u>
Kỳ này					
Số đầu kỳ	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.710.580.648.549	96.969.449	3.514.997.616.198
Biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát do đạt quyền kiểm soát	-	-	-	92.053.900	92.053.900
Thay đổi phần vốn của cổ đông không kiểm soát khi đạt quyền kiểm soát	-	-	-	253.156.638	253.156.638
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(49.664.463)	(49.664.463)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	287.662.239.362	(4.542.939)	287.657.696.423
Số cuối kỳ	<u>1.625.280.810.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>1.998.242.887.911</u>	<u>387.972.585</u>	<u>3.802.950.858.697</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp	1.625.280.810.000	1.625.280.810.000

24.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Cổ phần được phép phát hành	162.528.081	162.528.081
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phần phổ thông	162.528.081	162.528.081
Cổ phần đang lưu hành Cổ phần phổ thông	162.528.081	162.528.081

24.4 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 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	287.662.239.362	90.867.493.023
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	162.528.081	156.397.281
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	162.528.081	156.397.281
Lãi trên cổ phiếu (VNĐ)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.770	581
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.770	581

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

25. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ	26.676.749.167	131.236.605.738	91.025.137.443	300.177.300.807
Doanh thu dịch vụ tư vấn	63.636.363.636	45.151.258.920	63.636.363.636	64.462.834.169
Doanh thu dịch vụ khác	4.906.076.309	3.319.619.918	7.821.584.929	6.839.394.551
TỔNG CỘNG	95.219.189.112	179.707.484.576	162.483.086.008	371.479.529.527

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Giá vốn bán và cho thuê căn hộ	25.370.707.603	1.377.264.088	55.331.285.512	105.768.350.363
Giá vốn dịch vụ tư vấn	34.106.202.258	19.219.604.994	34.199.665.377	30.448.318.051
Giá vốn dịch vụ khác	2.017.796.244	594.276.220	2.239.748.326	1.296.703.069
TỔNG CỘNG	61.494.706.105	21.191.145.303	91.770.699.214	137.513.371.483

27. LÃI CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN, THANH LÝ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ ("BĐSDT")

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	-	14.198.847.320	-	14.198.847.320
Giá trị còn lại của BĐSĐT	-	(7.337.971.907)	-	(7.337.971.907)
LÃI CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN, THANH LÝ BĐSĐT	-	6.860.875.413	-	6.860.875.413

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ đánh giá lại các khoản đầu tư khi hợp nhất (TM số 4)	165.054.810.554	-	165.054.810.554	-
Thu nhập phát sinh liên quan hợp đồng BCC	7.338.821.019	29.099.044.933	30.822.590.883	60.901.527.126
Lãi tiền gửi, cho vay	12.291.965.717	221.834.922	12.465.575.487	600.213.264
Lãi/(Lỗ) chênh lệch tỷ giá	(1.080.986.915)	2.583	3.887.085.753	2.583
TỔNG CỘNG	183.604.610.375	29.320.882.438	212.230.062.677	61.501.742.973

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	25.108.750.481	25.400.878.630	47.743.586.153	59.784.698.880
Chi phí cố định phải trả do thực hiện HĐHTKD	10.106.301.372	-	10.106.301.372	-
Chiết khấu thanh toán	34.913.856	1.214.132.774	222.290.887	2.631.959.425
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	11.266.699.044	-	19.927.827.753
Chi phí khác	2.548.308.863	2.253.882.289	4.987.402.566	4.626.193.509
TỔNG CỘNG	37.798.274.572	40.135.592.737	63.059.580.978	86.970.679.567

VND

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới	7.486.676.103	18.854.375.400	18.160.385.584	39.728.997.616
Chi phí hỗ trợ lãi suất	4.630.767.242	5.878.990.059	9.920.357.445	12.110.017.981
Quà tặng, khuyến mãi	104.122.387	1.029.540.409	230.726.588	1.029.540.409
Chi phí khác	1.094.036.816	742.697.350	1.851.804.988	1.544.038.892
TỔNG CỘNG	13.315.602.548	26.505.603.218	30.163.274.605	54.412.594.898

VND

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	5.989.497.381	6.666.935.159	11.983.430.099	11.332.548.069
Chi phí đồ dùng văn phòng	65.444.760	48.699.112	102.100.716	62.976.385
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.800.854.754	1.876.768.293	3.601.709.508	3.783.500.347
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.853.895.980	7.914.242.711	21.615.629.414	17.994.833.274
Chi phí khác	5.668.721.325	2.184.737.018	6.787.421.759	4.115.788.133
TỔNG CỘNG	28.378.414.200	18.691.382.293	44.090.291.496	37.289.646.208

VND

32. THU NHẬP KHÁC

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	5.315.481.016	842.019.529	5.842.070.511	5.362.093.661
Lãi từ giao dịch mua rẻ (TM số 4)	139.504.700.605	-	139.504.700.605	-
Thu nhập khác	403.021.437	1.441.271.013	1.056.048.390	2.590.764.286
TỔNG CỘNG	145.223.203.058	2.283.290.542	146.402.819.506	7.952.857.947

VND

33. CHI PHÍ KHÁC

	Quý II		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí khoản phạt	509.635.095	6.322.733.551	958.570.380	6.647.733.551
Chi phí khác	1.675.355.099	129.215.001	1.679.685.820	147.465.001
TỔNG CỘNG	2.184.990.194	6.451.948.552	2.638.256.200	6.795.198.552

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

	Kỳ Nay	VNĐ Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.229.008.084	24.625.648.160
Trích/(Hoàn trích) 1% thuế TNDN	33.185.398.583	(893.955.389)
Thu nhập thuế (thu nhập)/chi phí hoãn lại	(35.678.237.392)	10.732.670.706
TỔNG CỘNG	1.736.169.275	34.464.363.477

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

	Kỳ Nay	VNĐ Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	289.393.865.698	124.813.515.153
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	57.878.773.140	24.962.703.031
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	1.978.655.544	1.845.297.552
Thay đổi giá trị hợp lý của các khoản đầu tư	(60.911.902.231)	8.169.486.766
Lỗi thuế trong kỳ chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	4.729.918.522	378.955.574
Lỗi từ các năm khác chuyển sang	(1.939.275.700)	(892.079.446)
Chi phí thuế TNDN	1.736.169.275	34.464.363.477

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo tình hình kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	9.787.475.454	9.545.422.855	242.052.599	(18.297.929.769)
Thuế TNDN tạm nộp 1% và lợi nhuận chưa thực hiện	34.079.662.010	894.263.427	33.185.398.583	(914.150.647)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	43.867.137.464	10.439.686.282	33.427.451.182	(19.212.080.416)
Chênh lệch hợp nhất kinh doanh (TM số 04)	(390.018.569.051)	-	-	-
Phân bổ giá trị hợp lý của của tài sản từ hợp nhất	(4.183.830.671)	(6.434.616.881)	2.250.786.210	8.479.409.710
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(394.202.399.722)	(6.434.616.881)	2.250.786.210	8.479.409.710
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			35.678.237.392	(10.732.670.706)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

35. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ		
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Lá Village				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	340.470.850.000	15.795.000.000
		Thu gốc cho vay	4.260.000.000	10.550.000.000
		Lãi cho vay	7.190.072.341	2.972.247.452
		Chuyển gốc cho vay sang hợp đồng HTKD	-	2.795.000.000.000
		Thu hoàn vốn HTKD	1.380.129.969.969	179.520.000.000
		Góp vốn HTKD	538.070.000.000	161.330.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside				
Lộc Phát (Hợp nhất kinh doanh từ 28/5/2026)	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	12.092.547.945	18.239.593.150
		Góp vốn HTKD	140.030.000.000	-
		Thu hoàn vốn HTKD	490.330.000.000	-
Đông Nam (Hợp nhất kinh doanh từ 28/5/2026)	Công ty liên kết	Vay	267.200.000.000	-
		Hoàn trả gốc Vay	267.200.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	50.909.090.909	-
		Lãi vay	300.673.973	-
		Góp vốn HTKD	108.000.000.000	-
		Thu hoàn vốn HTKD	2.500.000.000	-
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Thu hoàn vốn HTKD	-	331.870.000.000
		Lãi hợp đồng HTKD	18.730.042.938	42.661.933.976
		Cung cấp dịch vụ	35.821.637.755	64.000.000.000
		Thu phí dịch vụ	6.368.242.713	-
		Thanh toán phí dịch vụ	725.171.000.000	-
		Thu tiền đặt cọc	47.470.850.000	89.000.000.000
		Hoàn trả tiền cọc	-	89.000.000.000
		Điều chuyển công nợ khách mua dự án	985.053.560.440	-
		Vay	5.700.000.000	-
		Hoàn trả gốc Vay	79.142.000.000	-
Lãi vay	100.428.575	-		
Gia Hưng	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	2.663.013.698	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate 2				
Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	50.529.863
		Chuyển gốc cho vay sang hợp đồng HTKD	-	274.220.000.000
		Góp vốn HTKD	-	327.300.000.000
		Thu hoàn vốn HTKD	512.990.000.000	219.000.000.000
Nam Đức	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	561.000.000.000	-
		Thu hoàn vốn HTKD	399.900.000.000	-
An Minh	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	400.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

35. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác

Nhà An Gia	Bên liên quan	Thanh toán phí dịch vụ	1.247.377.088	12.130.609.533
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.116.604.074	1.035.629.579
Hiền Đức	Bên liên quan	Thanh toán phí dịch vụ	1.078.089.986	5.198.285.781
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	19.547.843.356
		Lãi vay	-	12.831.164.385

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

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	6.368.242.713
		Cung cấp hàng hóa Bất động sản		
Các bên liên quan khác			1.111.836.285	561.860.355
TỔNG CỘNG			1.111.836.285	6.930.103.068
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn				
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Lãi cho vay	11.693.866.625	-
Gia Hưng	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	-	120.000.000.000
		Lãi cho vay	512.328.766	1.149.315.068
Gia Linh	Bên liên quan	Cho Vay	1.563.756.586.233	-
		Lãi cho vay	65.099.378.922	-
TỔNG CỘNG			1.641.062.160.546	121.149.315.068
Đầu tư ngắn hạn khác				
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	467.249.000.000	467.249.000.000
Nam Đức	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	1.025.763.767	-
TỔNG CỘNG			468.274.763.767	467.249.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị dài hạn khác				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn HTKD	-	350.300.000.000
An Minh	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	400.000.000	-
Nam Đức	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	441.100.000.000	-
Vinh Nguyên	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	377.280.000.000	890.270.000.000
Gia Hưng	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	120.000.000.000	-
Đông Nam	Công ty liên kết	Góp vốn HTKD	-	108.000.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	1.906.254.566.424	2.468.258.536.393
TỔNG CỘNG			2.845.034.566.424	3.816.828.536.393
Phải thu ngắn hạn khác				
Lộc phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	-	9.270.953.424
Gia Hưng	Bên liên quan	Đặt cọc	30.000.000.000	-
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	32.346.839.396	90.890.796.458
		Phải thu tiền nhận giữ chỗ của khách hàng	205.294.855.054	-
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải thu khác	146.705.933.352	6.285.115.830
TỔNG CỘNG			414.347.627.802	106.446.865.712

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

			VNĐ	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Phải trả người bán ngắn hạn				
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	74.999.446.240	-
Hiền Đức	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	-	1.078.089.986
Nhà An Gia	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	908.264.482	927.377.088
TỔNG CỘNG			75.907.710.722	2.005.467.074
Người mua trả trước ngắn hạn				
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Trả trước tiền mua căn hộ	5.795.587.541	5.473.340.491
TỔNG CỘNG			5.795.587.541	5.473.340.491
Phải trả khác				
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	13.203.696.603	-
Đồng Nam	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	-	533.095.890
Gia Ân	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	-	14.701.034.609
Hiền Đức	Bên liên quan	Lãi vay	-	6.227.643.723
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải trả khác	160.909.164.568	160.604.761.431
			174.112.861.171	182.066.535.653
Phải trả cổ tức, lợi nhuận				
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	117.169.058	61.713.762
Vay ngắn hạn				
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Vay ngắn hạn	5.700.000.000	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	VNĐ	
		Thu nhập	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	1.247.820.000	1.247.820.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	828.600.000	680.600.000
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	816.600.000	624.600.000
Ông Louis T. Nguyen	Thành viên	-	112.500.000
Ông Lê Duy Bình	Thành viên	133.333.332	133.333.332
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	333.333.336	333.333.336
TỔNG CỘNG		3.359.686.668	3.132.186.668

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	Dịch vụ bất động sản	Dịch vụ môi giới tư vấn	Khác	VNĐ Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	92.246.037.066	63.636.363.636	6.600.685.306	162.483.086.008
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế	306.729.952.540	(15.383.988.751)	(1.952.098.091)	289.393.865.698
Chi phí thuế TNDN/hoãn lại	(1.736.169.275)	-	-	(1.736.169.275)
Lợi nhuận thuần sau thuế	304.993.783.265	(15.383.988.751)	(1.952.098.091)	287.657.696.423
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026				
Tài sản và công nợ				
Tổng tài sản	10.917.014.937.166	543.117.934.368	9.365.905.875	11.469.498.777.409
Tổng công nợ	6.843.880.800.453	822.552.270.009	114.848.250	7.666.547.918.712
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	302.278.399.853	64.462.834.169	5.841.351.925	372.582.585.947
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế	139.250.913.676	(16.728.895.642)	2.291.497.119	124.813.515.153
Chi phí thuế TNDN/hoãn lại	(34.464.363.477)	-	-	(34.464.363.477)
Lợi nhuận thuần sau thuế	104.786.550.199	(16.728.895.642)	2.291.497.119	90.349.151.676
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tổng tài sản	4.748.669.666.108	598.709.476.653	129.565.863.217	5.476.945.005.978
Tổng công nợ	1.280.686.470.358	680.646.071.172	614.848.250	1.961.947.389.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết đi thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang đi thuê văn phòng kinh doanh theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Đến 1 năm	17.049.555.640	16.451.212.114
Trên 1 - 5 năm	8.823.949.583	17.647.899.166
TỔNG CỘNG	25.873.505.223	34.099.111.280

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Đến 1 năm	583.657.966	723.289.932
Trên 1 - 5 năm	972.145.628	611.732.000
Trên 5 năm	10.805.556	-
TỔNG CỘNG	1.566.609.150	1.335.021.932

38. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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



Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 19 tháng 07 năm 2026



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

