

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 riêng giữa niên độ

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



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	4
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 26

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		846.272.140.743	785.556.998.533
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V. 1	2.430.502.085	2.964.886.835
1.	Tiền	111		2.430.502.085	2.964.886.835
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		467.964.629.477	588.592.359.703
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V. 2	715.629.477	210.768.059.703
2.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V. 2	-	(89.424.700.000)
3.	Đầu tư ngắn hạn khác	125	V. 9	467.249.000.000	467.249.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		346.953.960.103	142.452.812.334
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V. 3	45.306.729.619	21.434.876.332
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		470.853.433	294.700.000
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V. 4	328.176.377.051	147.723.236.002
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V. 4	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	V. 5	-	13.832.215.312
1.	Hàng tồn kho	141		-	13.832.215.312
V.	Tài sản ngắn hạn khác	160		28.923.049.078	37.714.724.349
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V. 6	7.744.441.256	15.403.549.525
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		-	199.865.368
3.	Tài sản ngắn hạn khác	165	V. 7	21.178.607.822	22.111.309.456
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.005.436.589.483	2.270.101.332.887
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		53.000.000	53.000.000
1.	Phải thu dài hạn khác	215	V. 4	53.000.000	53.000.000
II.	Tài sản cố định	220	V. 8	7.318.889.052	11.107.524.798
1.	Tài sản cố định hữu hình	221		4.702.341.375	5.796.349.377
	Nguyên giá	222		20.136.231.773	20.136.231.773
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.433.890.398)	(14.339.882.396)
2.	Tài sản cố định vô hình	227		2.616.547.677	5.311.175.421
	Nguyên giá	228		19.615.189.634	19.615.189.634
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(16.998.641.957)	(14.304.014.213)
III.	Bất động sản đầu tư	240	V. 8	8.313.481.109	8.416.548.149
	Nguyên giá	241		10.019.469.059	10.019.469.059
	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.705.987.950)	(1.602.920.910)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	250		1.108.800.000	723.000.000
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.108.800.000	723.000.000
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		2.984.855.241.778	2.245.439.662.149
1.	Đầu tư vào công ty con	261	V. 9	2.605.364.295.047	1.470.017.451.685
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V. 9	945.300.000	72.945.300.000
3.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	263	V. 9	406.400.000.000	730.300.000.000
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V. 2&9	(117.279.053.269)	(27.823.089.536)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V. 2	89.424.700.000	-
V.	Tài sản dài hạn khác	270		3.787.177.544	4.361.597.791
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V. 6	3.787.177.544	4.361.597.791
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		3.851.708.730.226	3.055.658.331.420

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		836.946.774.395	692.700.575.558
I.	Nợ ngắn hạn	310		836.869.666.145	692.623.467.308
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V. 10	3.010.813.028	5.153.677.153
2.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V. 11	3.922.791.024	2.055.495.752
3.	Phải trả người lao động	315		-	11.541.339.720
4.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V. 12	73.753.957.633	44.583.230.379
5.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V. 13	91.293.399	1.694.986.676
6.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V. 14	751.618.285.546	623.122.212.113
7.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.472.525.515	4.472.525.515
II.	Nợ dài hạn	330		77.108.250	77.108.250
1.	Phải trả dài hạn khác	338		77.108.250	77.108.250
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V. 15	3.014.761.955.831	2.362.957.755.862
1.	Vốn cổ phần	411		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.039.188.200	179.039.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.210.441.957.631	558.637.757.662
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420A		558.637.757.662	413.973.953.654
	- Lợi nhuận kỳ này	420B		651.804.199.969	144.663.804.008
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.851.708.730.226	3.055.658.331.420

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 29... Tháng 7... 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II năm 2026	Quý II năm 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
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI. 1	70.567.959.075	45.384.075.650	70.740.918.150	64.933.306.339
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	VI. 2	(37.737.281.232)	(18.475.318.415)	(37.882.277.871)	(28.857.765.900)
3. Lãi gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.830.677.843	26.908.757.235	32.858.640.279	36.075.540.439
4. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI. 3	-	41.786.046		41.786.046
5. Doanh thu hoạt động tài chính <i>Trong đó: Lợi nhuận được chia</i>	22 22A	VI. 4	520.246.967.752 510.065.878.656	25.044.040.786 -	687.339.018.034 649.625.417.025	155.068.083.601 102.049.477.485
6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	23 24	VI. 5	(18.022.387.547) (16.910.309.167)	(26.200.767.115) (14.839.737.924)	(30.411.590.533) (30.380.326.800)	(51.297.893.456) (31.601.699.233)
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI. 6	(22.605.606.451)	(17.494.612.919)	(38.015.745.005)	(35.655.501.987)
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		512.449.651.597	8.299.204.033	651.770.322.775	104.232.014.643
10. Thu nhập khác	31	VI. 7	74.035.005	569.824.370	114.944.100	601.642.555
11. Chi phí khác	32	VI. 8	(81.066.906)	(407.388.986)	(81.066.906)	(732.388.986)
12. (Lỗ) lãi khác	40		(7.031.901)	162.435.384	33.877.194	(130.746.431)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		512.442.619.696	8.461.639.417	651.804.199.969	104.101.268.212
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI. 9	-	-	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		512.442.619.696	8.461.639.417	651.804.199.969	104.101.268.212

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 29 Tháng 7 năm 2026

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 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		651.804.199.969	104.101.268.212
Khấu hao và hao mòn	2		3.891.702.786	4.103.457.388
Các khoản dự phòng	3		31.263.733	125.501.643
(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(3.887.085.753)	17.226.806.410
(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(683.448.984.814)	(153.482.593.197)
Chi phí đi vay	6		30.380.326.800	31.601.699.233
(Lỗ) lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		(1.228.577.279)	3.676.139.689
(Tăng) các khoản phải thu	9		(24.234.646.192)	(26.604.201.381)
Giảm (Tăng) hàng tồn kho	10		13.832.215.312	(34.702.480.436)
(Giảm) tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(9.979.044.452)	8.828.202.827
Giảm (Tăng) chi phí chờ phân bổ	12		8.233.528.516	(5.155.461.638)
Chi phí đi vay đã trả	14		(4.711.156.944)	(92.005.461.568)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	20		(18.087.681.039)	(145.963.262.507)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(325.800.000)	(868.000.000)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	1.047.903.599
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.767.298.366)	(205.864.224)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.700.000.000	3.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.217.776.843.362)	(748.500.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		598.330.000.000	131.870.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		504.010.078.831	137.733.214.319
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(114.829.862.897)	271.828.753.694
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		169.234.285.546	5.882.849.187
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(36.851.212.113)	(151.328.318.125)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	40		132.383.073.433	(145.445.468.938)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(534.470.503)	(19.579.977.751)
Tiền đầu kỳ	60		2.964.886.835	21.271.212.200
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		85.753	193.590
Tiền cuối kỳ	70		2.430.502.085	1.691.428.038

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 29 Tháng 7 năm 2026

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

I. 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.

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

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

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

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.

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho Kỳ kế toán Quý II năm 2026.

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

2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 hành theo:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

4. Kỳ kế toán năm

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

5. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC

Từ năm 2026, Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. 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. Tuy nhiên, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính 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.

Báo cáo tình hình tài chính 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 Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện như sau:

VND

Báo cáo tình hình tài chính Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025			
	Số đã báo cáo	Thay đổi	Số trình bày lại
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	785.556.998.533	-	785.556.998.533
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	587.443.044.635	1.149.315.068	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	587.249.000.000	(120.000.000.000)	467.249.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	143.602.127.402	(1.149.315.068)	142.452.812.334
Phải thu ngắn hạn khác	736.315.595.705	(588.592.359.703)	147.723.236.002
VI. Tài sản ngắn hạn khác	37.714.724.349	-	37.714.724.349
Chi phí trả trước ngắn hạn	15.403.549.525	(15.403.549.525)	-
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	-	15.403.549.525	15.403.549.525
Tài sản ngắn hạn khác	-	22.111.309.456	22.111.309.456
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	2.270.101.332.887	-	2.270.101.332.887
I. Các khoản phải thu dài hạn	730.353.000.000	(730.300.000.000)	53.000.000
Phải thu dài hạn khác	730.353.000.000	(730.300.000.000)	53.000.000
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.515.139.662.149	730.300.000.000	2.245.439.662.149
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	-	730.300.000.000	730.300.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	4.361.597.791	-	4.361.597.791
Chi phí trả trước dài hạn	4.361.597.791	(4.361.597.791)	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	-	4.361.597.791	4.361.597.791
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	3.055.658.331.420	-	3.055.658.331.420
A - NỢ PHẢI TRẢ	692.700.575.558	-	692.700.575.558
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	2.362.957.755.862	-	2.362.957.755.862
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	3.055.658.331.420	-	3.055.658.331.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

III TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán Quý II năm 2025 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 kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ được thể hiện trong bảng sau:

				VND
				Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
				Cho kỳ kế toán sáu 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	66.036.362.759	(1.103.056.420)	64.933.306.339	
Giá vốn hàng bán	(29.919.036.274)	1.061.270.374	(28.857.765.900)	
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		41.786.046	41.786.046	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	104.232.014.643		104.232.014.643	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	104.101.268.212		104.101.268.212	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	104.101.268.212		104.101.268.212	
				VND
				Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
				Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
	Số đã báo cáo	Thay đổi	Số trình bày lại	
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	(155.139.833.413)	155.139.833.413	-	
(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính	-	(153.482.593.197)	(153.482.593.197)	
Chi phí lãi vay	31.601.699.233	(31.601.699.233)	-	
Chi phí đi vay	-	31.601.699.233	31.601.699.233	
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	2.018.899.473	1.657.240.216	3.676.139.689	
(Tăng) chi phí trả trước	(5.155.461.638)	5.155.461.638	-	
(Tăng) chi phí chờ phân bổ	-	(5.155.461.638)	(5.155.461.638)	
Tiền lãi vay đã trả	(92.005.461.568)	92.005.461.568	-	
Chi phí đi vay đã trả	-	(92.005.461.568)	(92.005.461.568)	
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	(147.620.502.723)	1.657.240.216	(145.963.262.507)	
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	137.739.733.192	(6.518.873)	137.733.214.319	
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư	271.835.272.567	(6.518.873)	271.828.753.694	
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	7.533.570.530	(1.650.721.343)	5.882.849.187	
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	(143.794.747.595)	(1.650.721.343)	(145.445.468.938)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(19.579.977.751)	-	(19.579.977.751)	

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

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

IV TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- Chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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 riêng khi phát sinh.

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

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

7. Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

8. Chi phí đi vay

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

9. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng 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 chờ phân bổ để phân bổ dần từ 1 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

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

10. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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 riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

12. Các khoản dự phòng

Công ty 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 Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính riêng 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 Công ty 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 Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

14. 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.

15. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê căn hộ

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

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.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

16. 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời 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 riêng.

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.

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

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

17. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	59.893.099	58.874.899
Tiền gửi ngân hàng	2.370.608.986	2.906.011.936
Trong đó:		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	628.364.769	2.115.560.987
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	552.501.227	503.532.729
Ngân hàng TMCP Á Châu	491.317.335	63.396.899
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	360.355.576	199.428.474
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	323.006.647	7.403.999
Khác	15.063.432	16.688.848
TỔNG CỘNG	2.430.502.085	2.964.886.835

2. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	715.629.477	210.768.059.703
Vốn đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh với bên liên quan (TM số VII)	-	120.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")	-	120.000.000.000
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh với bên liên quan (TM số VII)	512.328.766	1.149.315.068
Lãi tiền gửi tiết kiệm	203.300.711	194.044.635
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL")	-	89.424.700.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	89.424.700.000	-
Đầu tư vào CPUĐHL (TM số 2.1)	89.424.700.000	-
TỔNG CỘNG	90.140.329.477	210.768.059.703
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	(89.424.700.000)	(89.424.700.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	715.629.477	121.343.359.703

2.1 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 6 năm 2026			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng	Giá trị ghi sổ VND
Công ty CP Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	8.942.470	89.424.700.000	(89.424.700.000)	-
TỔNG CỘNG	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 trên 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 ưu đãi hoàn lại 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 ưu đãi hoàn lại 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 ưu đãi hoàn lại 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 đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPUĐHL đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán hoặc bất kỳ tài sản nào của các công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ bất kỳ cổ phần đang lưu hành của các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ không được quyền nhận phần chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của các công ty phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu từ khách hàng	15.498.489.619	15.066.633.619
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	15.066.633.619	15.066.633.619
<i>Khách hàng khác</i>	431.856.000	-
Phải thu từ bên liên quan (TM số VII)	29.808.240.000	6.368.242.713
TỔNG CỘNG	45.306.729.619	21.434.876.332

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Ngắn hạn	328.176.377.051	147.723.236.002
Phải thu tiền lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	18.929.716.108	83.394.626.594
Phải thu cổ tức được nhận	281.606.878.656	37.075.331.961
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	609.782.287	223.277.447
Các khoản phải thu khác	30.000.000	30.000.000
Dài hạn	53.000.000	53.000.000
Khác	53.000.000	53.000.000
TỔNG CỘNG	328.229.377.051	147.776.236.002
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	301.229.377.051	120.776.236.002
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	27.577.360.000	27.180.290.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số VII)</i>	300.652.017.051	120.595.946.002
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (TM số VII)</i>	-	-

5. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí dịch vụ dở dang	-	13.832.215.312
TỔNG CỘNG	-	13.832.215.312

6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Ngắn hạn	7.744.441.256	15.403.549.525
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	3.787.177.544	4.361.597.791
Chi phí cải tạo văn phòng	2.772.216.368	3.356.368.465
Công cụ dụng cụ	28.438.138	17.921.550
Chi phí thuê bảng quảng cáo	498.888.896	648.555.560
Chi phí khác	487.634.142	338.752.216
TỔNG CỘNG	11.531.618.800	19.765.147.316

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

7. TÀI SẢN KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng thương mại (TM số 7.1)	21.178.607.822	22.111.309.456
TỔNG CỘNG	21.178.607.822	22.111.309.456

7.1 Tiền gửi ngân hàng thương mại

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 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
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11	8.800.000.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.600.000.000	Đảm bảo cho khoản vay
Ngân hàng TMCP Á Châu	68.803.948	Phong tỏa cho thẻ tín dụng
TỔNG CỘNG	21.178.607.822	

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

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 31/12/2025	17.828.527.273	2.307.704.500	19.615.189.634	10.019.469.059	49.770.890.466
Tại 30/6/2026	17.828.527.273	2.307.704.500	19.615.189.634	10.019.469.059	49.770.890.466
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2025	(12.071.136.228)	(2.268.746.168)	(14.304.014.213)	(1.602.920.910)	(30.246.817.519)
Trích khấu hao	(1.086.924.666)	(7.083.336)	(2.694.627.744)	(103.067.040)	(3.891.702.786)
Tại 30/6/2026	(13.158.060.894)	(2.275.829.504)	(16.998.641.957)	(1.705.987.950)	(34.138.520.305)
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2025	5.757.391.045	38.958.332	5.311.175.421	8.416.548.149	19.524.072.947
Tại 30/6/2026	4.670.466.379	31.874.996	2.616.547.677	8.313.481.109	15.632.370.161

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Ngắn hạn	467.249.000.000	467.249.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác (TM số 9.3)	467.249.000.000	467.249.000.000
Vốn đầu tư vào Hợp đồng BCC với Bên liên quan (TM số VII)	467.249.000.000	467.249.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát") (iii)	467.249.000.000	467.249.000.000
Dài hạn	3.012.709.595.047	2.273.262.751.685
Đầu tư vào các công ty con (TM số 9.1)	2.605.364.295.047	1.470.017.451.685
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 9.2)	945.300.000	72.945.300.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 9.3)	406.400.000.000	730.300.000.000
Vốn đầu tư vào Hợp đồng BCC với Bên liên quan (TM số VII)	406.400.000.000	730.300.000.000
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	-	350.300.000.000
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") (i)	272.000.000.000	272.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng (iii)	120.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đồng Nam ("Đồng Nam") (ii)	14.400.000.000	108.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.479.958.595.047	2.740.511.751.685
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	(27.854.353.269)	(27.823.089.536)
GIÁ TRỊ THUẬN	3.452.104.241.778	2.712.688.662.149

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Kinh doanh bất động sản	99,96	21.384.897.585	21.384.897.585
Công ty Cổ phần Xây Dựng Lan Minh ("Lan Minh")	Kinh doanh bất động sản	99,96	299.448.253.100	299.448.253.100
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Kinh doanh bất động sản	99,99	224.981.600.000	224.981.600.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100,00	18.920.000.000	18.920.000.000
Công ty TNHH Western City ("Western City")	Kinh doanh bất động sản	99,99	703.523.061.000	703.523.061.000
Công ty Cổ Phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,98	201.759.640.000	201.759.640.000
Công ty TNHH An Gia Services ("An Gi Services") (*)	Dịch vụ BĐS	100,00	600.000.000	-
Lộc Phát (**)	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,99	1.134.746.843.362	-
TỔNG CỘNG			2.605.364.295.047	1.470.017.451.685

(*) Công ty góp vốn thành lập công ty con An Gia Services theo Quyết định số 05/2026/QĐ-AGI-PL ngày 15 tháng 4 năm 2026 và được Sở tài chính TP. HCM cấp GCNĐKDN lần đầu ngày 24 tháng 04 năm 2026.

(**) Công ty mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại Lộc Phát từ 39,98% lên 99,99% theo Nghị quyết số 11/2026/NQ-AGI-PL ngày 28 tháng 5 năm 2026. Lộc Phát trở thành công con và được Sở tài chính TP. HCM cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 5 ngày 18 tháng 06 năm 2026.

9.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
AGI & GLC	Tư vấn quản lý và đầu tư	21,01	945.300.000	945.300.000
Lộc Phát		-	-	72.000.000.000
TỔNG CỘNG			945.300.000	72.945.300.000

9.3 Đầu tư phát triển dự án

(i) Dự án Westgate 2:

Công ty đầu tư vào Công ty Vĩnh Nguyên để hợp tác phát triển Dự án Westgate 2 với thời hạn hợp tác 36 tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2024. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã góp đủ vốn đầu tư theo thỏa thuận hợp đồng là 272.000.000.000 VND. 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 đã được Ủy ban Nhân dân thành phố phê duyệt chấp thuận theo Thông báo số 257/TB-UBND cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại vào ngày 18 tháng 12 năm 2025. Theo kế hoạch, khoản đầu tư này dự kiến sẽ được chuyển thành khoản đầu tư vào công ty con trong Quý III/2026.

(ii) Dự án The Gió Riverside:

Công ty đầu tư vào Công ty Đông Nam để hợp tác kinh doanh nhằm phát triển Dự án The Gió Riverside với thời hạn 36 tháng kể từ ngày Công ty chuyển Khoản vốn hợp tác đầu tiên. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng vốn đầu tư theo hợp đồng là 250.000.000.000 VND, trong đó số vốn góp còn lại là 14.400.000.000 VND. Theo thỏa thuận, lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn. Bên nhận đầu tư có toàn quyền quản lý và kinh doanh dự án.

Đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, dự án đang trong giai đoạn hoàn thành phần hầm móng và đã được cấp thông báo đủ điều kiện huy động vốn đối với nhà ở hình thành trong tương lai theo Thông báo số 9973/SXD-PTĐT ngày 27/03/2026.

(iii) Hoạt động phân phối – Dự án The Gió Riverside:

Công ty 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 tháng 6 năm 2026, tổng số tiền đã đầu tư là 587.249.000.000 VND, trong đó bao gồm 120.000.000.000 VND thông qua Công ty Gia Hưng và 467.249.000.000 VND 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả nhà cung cấp	3.010.813.028	5.153.677.153
Công ty CP Đầu tư Bizman	-	1.623.972.383
CN Công ty TNHH FPT IS tại TP. HCM	1.275.656.271	1.275.656.271
Công ty TNHH Tư vấn Kỹ thuật Tin học và TM Việt C.A.D	574.280.000	
Nhà cung cấp khác	1.160.876.757	2.254.048.499
TỔNG CỘNG	3.010.813.028	5.153.677.153

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2026
Thuế thu nhập cá nhân	2.055.495.752	6.798.252.001	(6.729.916.087)	2.123.831.666
Thuế giá trị gia tăng	-	7.121.262.318	(5.322.302.960)	1.798.959.358
TỔNG CỘNG	2.055.495.752	13.919.514.319	(12.052.219.047)	3.922.791.024

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí lãi vay	54.059.003.538	27.285.140.405
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	5.467.851.358	3.070.987.237
TỔNG CỘNG	73.753.957.633	44.583.230.379
Trong đó		
Phải trả bên khác	73.753.957.633	18.274.361.434

13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Lãi vay phải trả	-	1.104.693.277
Các khoản phải trả khác	91.293.399	590.293.399
TỔNG CỘNG	91.293.399	1.694.986.676
Trong đó		
Phải trả bên khác	91.293.399	590.293.399
Phải trả bên liên quan (TM số VII)	-	1.104.693.277

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

14. VAY

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
VND		
Ngắn hạn	751.618.285.546	623.122.212.113
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 14.1)	148.834.285.546	16.451.212.113
Vay dài hạn bên khác đến hạn trả (TM số 14.2)	602.784.000.000	606.671.000.000
TỔNG CỘNG	751.618.285.546	623.122.212.113

Tình hình tăng giảm các khoản vay 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
VND		
Số đầu kỳ	623.122.212.113	767.281.869.929
Vay trong kỳ	169.234.285.546	7.533.570.530
Trả nợ gốc vay	(36.851.212.113)	(151.328.318.125)
(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(3.887.000.000)	17.227.000.000
Số cuối kỳ	751.618.285.546	640.714.122.334

14.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Thời hạn trả gốc
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm	14.850.439.556	Từ ngày 28/7/2026 đến ngày 25/12/2026
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	133.983.845.990	Từ ngày 28/3/2027 đến ngày 8/5/2027
TỔNG CỘNG	148.834.285.546	

14.2 Vay dài hạn bên khác

Khoản vay dài hạn bên khác của Công ty nhằm mục đích đầu tư phát triển dự án Westgate 2. Chi tiết như sau:

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.625.280.810.000	179.039.188.200	413.973.953.654	2.218.293.951.854
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	104.101.268.212	104.101.268.212
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.625.280.810.000	179.039.188.200	518.075.221.866	2.322.395.220.066
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.625.280.810.000	179.039.188.200	558.637.757.662	2.362.957.755.862
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	651.804.199.969	651.804.199.969
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.210.441.957.631	3.014.761.955.831

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

15.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
Vốn góp cuối năm	<u>1.625.280.810.000</u>	<u>1.625.280.810.000</u>

15.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Cổ phiếu được phép phát hành	162.528.081	162.528.081
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	162.528.081	162.528.081
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	162.528.081	162.528.081

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

			VND	
			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
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025		
Doanh thu dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	70.000.000.000	45.151.258.920	70.000.000.000	64.462.834.169
Doanh thu dịch vụ khác	567.959.075	232.816.730	740.918.150	470.472.170
TỔNG CỘNG	70.567.959.075	45.384.075.650	70.740.918.150	64.933.306.339

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

			VND	
			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
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025		
Giá vốn dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	37.685.747.712	18.423.784.895	37.779.210.831	28.754.698.862
Giá vốn dịch vụ khác	51.533.520	51.533.520	103.067.040	103.067.038
TỔNG CỘNG	37.737.281.232	18.475.318.415	37.882.277.871	28.857.765.900

3. LÃI THANH LÝ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			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
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025		
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	-	1.103.056.420	-	1.103.056.420
Giá trị còn lại BĐS đầu tư	-	(1.061.270.374)	-	(1.061.270.374)
LÃI CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN/THANH LÝ BĐS ĐẦU TƯ	-	41.786.046	-	41.786.046

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

			VND	
			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
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025		
Lãi/(Hoàn nhập) lãi tiền gửi, cho vay	(50.882.607)	3.177.872.567	3.003.924.373	6.747.215.977
Cổ tức	510.065.878.656	-	649.625.417.025	102.049.477.485
Lãi hợp đồng BCC	10.231.971.703	21.866.168.219	30.822.590.883	46.271.390.139
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	3.887.085.753	-
TỔNG CỘNG	520.246.967.752	25.044.040.786	687.339.018.034	155.068.083.601

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý II năm 2026	Quý II năm 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
Chi phí lãi vay	16.910.309.167	14.839.737.924	30.380.326.800	31.601.699.233
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.080.986.915	10.983.200.623	-	18.877.527.753
Chi phí khác	31.091.465	377.828.568	31.263.733	818.666.470
TỔNG CỘNG	18.022.387.547	26.200.767.115	30.411.590.533	51.297.893.456

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý II năm 2026	Quý II năm 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
Chi phí nhân viên	5.989.497.381	6.666.935.159	11.983.430.099	11.332.548.069
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.828.330.582	7.717.309.159	20.473.635.909	17.573.061.733
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.800.854.754	1.876.768.293	3.601.709.508	3.783.500.347
Chi phí đồ dùng văn phòng	65.444.760	48.699.112	102.100.716	62.976.385
Chi phí khác	921.478.974	1.184.901.196	1.854.868.773	2.903.415.453
TỔNG CỘNG	22.605.606.451	17.494.612.919	38.015.745.005	35.655.501.987

7. THU NHẬP KHÁC

VND

	Quý II năm 2026	Quý II năm 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
Thu nhập khác	74.035.005	569.824.370	114.944.100	601.642.555
TỔNG CỘNG	74.035.005	569.824.370	114.944.100	601.642.555

8. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý II năm 2026	Quý II năm 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
Chi phí bị phạt và bồi thường	81.066.906	407.388.986	81.066.906	732.388.986
TỔNG CỘNG	81.066.906	407.388.986	81.066.906	732.388.986

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Chi phí thuế TNDN

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:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	651.804.199.969	104.101.268.212
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	130.360.839.994	20.820.253.642
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	1.503.519.111	477.328.630
Cổ tức miễn thuế	(129.925.083.405)	(20.409.895.497)
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.939.275.700)	-
Lỗ thuế trong kỳ	-	(887.686.775)
Chi phí thuế TNDN	-	-

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VII. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán	VND
			sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside				
Lộc Phát	Công ty con	Lãi hợp đồng BCC	12.092.547.945	18.239.593.150
		Góp vốn	1.062.746.843.362	-
		Thu gốc BCC	490.330.000.000	-
		Góp vốn BCC	140.030.000.000	-
Đồng Nam	Công ty con	Thu gốc BCC	108.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	70.000.000.000	-
		Góp vốn BCC	14.400.000.000	-
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Thu gốc BCC	-	131.870.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	64.000.000.000
		Lãi BCC	18.730.042.938	28.031.796.989
		Thu tiền đặt cọc	-	89.000.000.000
		Hoàn trả tiền cọc	-	89.000.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng				
Phước Lộc	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	-	102.049.477.485
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard				
Lê Gia	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	139.559.538.369	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate				
Western City	Công ty con	Trả gốc vay	-	8.900.000.000
		Chi phí lãi vay	-	338.050.871
		Thu nhập từ cổ tức	510.065.878.656	-
Giao dịch với bên liên quan cho cụm dự án River Panorama và Sky 89				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	98.400.000	96.000.000
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	-	6.229.900.718
		Góp vốn	-	748.350.000
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	462.834.169
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Gia Hưng ("Gia Hưng")	Bên liên quan	Lãi hợp đồng BCC	2.663.013.698	-
An Gia Services	Công ty con	Góp vốn	600.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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 31 tháng 12 năm 2025	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn					
Gia Hưng	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	-	120.000.000.000	
		Lãi hợp đồng BCC	512.328.766	1.149.315.068	
TỔNG CỘNG			512.328.766	121.149.315.068	
Đầu tư ngắn hạn khác					
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	467.249.000.000	467.249.000.000	
TỔNG CỘNG			467.249.000.000	467.249.000.000	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Đông Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	29.700.000.000	-	
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	108.240.000	-	
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	6.368.242.713	
TỔNG CỘNG			29.808.240.000	6.368.242.713	
Phải thu ngắn hạn khác					
Lê Gia	Công ty con	Cổ tức được nhận	-	13.507.749.650	
Western	Công ty con	Cổ tức được nhận	281.606.878.656	23.567.582.311	
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Lãi hợp đồng BCC	18.929.716.108	74.123.673.170	
Lộc Phát	Công ty con	Lãi hợp đồng BCC	-	9.270.953.424	
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng	115.422.287	125.987.447	
TỔNG CỘNG			300.652.017.051	120.595.946.002	
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác					
Lộc Phát	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	-	350.300.000.000	
Vinh Nguyễn	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	272.000.000.000	272.000.000.000	
Đông Nam	Công ty con	Vốn đầu tư BCC	14.400.000.000	108.000.000.000	
Gia Hưng	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	120.000.000.000	-	
TỔNG CỘNG			406.400.000.000	730.300.000.000	
Phải trả ngắn hạn khác					
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	1.022.744.178	
Western City	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	81.949.099	
TỔNG CỘNG			-	1.104.693.277	

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	VND	
		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 độc lập	133.333.332	133.333.332
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	333.333.336	333.333.336
TỔNG CỘNG		3.359.686.668	3.132.186.668

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý II kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VIII. CÁC CAM KẾT

Cam kết đi thuê hoạt động

Công ty hiện đang đi thuê văn phòng kinh doanh theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đến 1 năm	17.049.555.640	16.451.212.114
Trên 1 - 5 năm	8.823.949.583	17.647.899.166
TỔNG CỘNG	25.873.505.223	34.099.111.280

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê căn hộ cho thuê theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
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

IX. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 29 Tháng 7 năm 2026

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo
pháp luật

