CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 81/2024/CV-AGI-IR	*Tp.HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2024*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA**

Mã chứng khoán	: **AGG**
Địa chỉ	: 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM
Điện thoại liên hệ	: 028 3930 3366
Email	: ir@angia.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét bán niên 2024;
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh báo cáo tài chính soát xét bán niên 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2024 tại đường dẫn 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.

Đại diện tổ chức
Người UQ CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



NGUYỄN THÀNH CHÂU

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 80/2024/CV-AGI-IR	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2024

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP,HCM

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") xin được gửi đến Quý Cơ quan lời chào trân trọng và lời cảm ơn đối với những sự quan tâm của Quý Cơ quan trong thời gian qua.

Căn cứ theo Luật Chứng khoán và các quy định về công bố thông tin trên thị trường Chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (Mã chứng khoán: AGG) có ý kiến giải trình biến động kết quả sản xuất kinh doanh cho kỳ báo cáo soát xét bán niên năm 2024 kết thúc ngày 30/06/2024, cụ thể như sau:

Lợi nhuận sau thuế	6 tháng đầu năm 2023 (VND)	6 tháng đầu năm 2024 (VND)	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
Công ty mẹ (BCTC riêng)	50,067,309,800	173,089,233,417	123,021,923,617	246%
Công ty (BCTC Hợp nhất)	145,276,975,132	215,730,105,263	70,453,130,131	48%

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 kết thúc ngày 30/06/2024 tăng 123,021,923,617 VND tương đương mức tăng 246% so với cùng kỳ năm trước do doanh thu tài chính tăng 41% so với cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 kết thúc ngày 30/06/2024 ghi nhận lợi nhuận 215,730,105,263 VND tăng 70,453,130,131 VND tương đương mức tăng 48% so với cùng kỳ năm trước do lợi nhuận gộp giảm so với cùng kỳ năm trước.

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu VT;*

CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

M.S.D.N: 0311500196 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN BÁ SÁNG



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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Building a better working world

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 16 tháng 6 năm 2023.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 60 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	
Ông Louis T Nguyen	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2024
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2024
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau :

Ông Lê Duy Bình	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Louis T Nguyen	Thành viên	bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Đỗ Lê Hùng	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024

BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Ban Điều hành trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 1 năm 2024 miễn nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2024
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Bá Sáng.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH VÀ PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2024.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 11798401/67713417/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.324.047.954.063**	**1.600.367.639.460**
110	***I. Tiền***	***4***	***1.610.273.346***	***5.185.325.305***
111	1. Tiền		1.610.273.346	5.185.325.305
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***36.813.032.636***	***54.530.326.729***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	36.813.032.636	54.530.326.729
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.272.510.327.081***	***1.520.312.978.395***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	24.623.407.625	25.448.302.286
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		296.193.345	126.500.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	12.711.916.000	115.566.916.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.261.878.810.111	1.406.171.260.109
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***4.264.789.151***	***4.261.429.151***
141	1. Hàng tồn kho		4.264.789.151	4.261.429.151
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***8.849.531.849***	***16.077.579.880***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	6.538.670.538	13.602.105.981
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.310.861.311	2.475.473.899
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.351.097.486.838**	**2.309.468.877.691**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***897.621.532.402***	***849.004.465.881***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	329.639.200.000	292.389.200.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	567.982.332.402	556.615.265.881
220	***II. Tài sản cố định***		***24.226.461.647***	***29.895.584.284***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11.1	11.423.358.780	14.271.186.568
222	Nguyên giá		24.369.631.773	28.058.531.773
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.946.272.993)	(13.787.345.205)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11.2	12.803.102.867	15.624.397.716
228	Nguyên giá		19.164.948.082	19.164.948.082
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.361.845.215)	(3.540.550.366)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***20.281.968.138***	***20.521.303.147***
231	1. Nguyên giá		33.011.670.847	33.011.670.847
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.729.702.709)	(12.490.367.700)
250	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***	***13***	***1.403.656.277.430***	***1.403.660.416.183***
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	1.269.009.161.685	1.269.009.161.685
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	72.945.300.000	72.945.300.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	(27.722.884.255)	(27.718.745.502)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	89.424.700.000	89.424.700.000
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***5.311.247.221***	***6.387.108.196***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.311.247.221	6.387.108.196
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.675.145.440.901**	**3.909.836.517.151**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.414.532.169.114**	**1.822.312.478.781**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.413.998.642.364***	***1.259.643.448.805***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.288.015.478	3.072.147.836
312	2. Ứng trước khách hàng ngắn hạn		326.184.270	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	514.228.809	1.519.724.276
	4. Phải trả người lao động		60.000.000	20.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	65.536.965.414	25.185.087.663
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	123.244.246.503	123.023.743.277
320	7. Vay ngắn hạn	18	1.203.029.001.890	1.086.822.745.753
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.14	20.000.000.000	20.000.000.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***533.526.750***	***562.669.029.976***
337	1. Phải trả dài hạn khác		293.526.750	414.029.976
338	2. Vay dài hạn	18	240.000.000	562.255.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.260.613.271.787**	**2.087.524.038.370**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***19.1***	***2.260.613.271.787***	***2.087.524.038.370***
411	1. Vốn cổ phần		1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.251.183.680.000*	*1.251.183.680.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.039.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		830.390.403.587	657.301.170.170
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước*		*657.301.170.170*	*323.493.026.275*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*173.089.233.417*	*333.808.143.895*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.675.145.440.901**	**3.909.836.517.151**

Trần Thị Ái Tiên	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
01	**1. Doanh thu cung cấp dịch vụ**	20.1	**7.272.279.462**	**30.179.347.980**
10	**2. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ**	20.1	**7.272.279.462**	**30.179.347.980**
11	**3. Giá vốn dịch vụ cung cấp**	21	**(21.720.463.437)**	**(42.286.595.382)**
20	**4. Lỗ gộp về cung cấp dịch vụ**		**(14.448.183.975)**	**(12.107.247.402)**
21	**5. Doanh thu hoạt động tài chính**	20.2	**327.010.537.066**	**194.184.718.555**
22	**6. Chi phí tài chính**	22	**(107.165.758.508)**	**(104.484.745.516)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(70.693.265.477)*	*(88.475.001.900)*
25	**7. Chi phí bán hàng**		**(34.741.089)**	**(19.412.390)**
26	**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	23	**(31.548.824.212)**	**(25.203.896.921)**
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**173.813.029.282**	**52.369.416.326**
31	**10. Thu nhập khác**		**11.974.545**	**94**
32	**11. Chi phí khác**	24	**(735.770.410)**	**(2.302.106.620)**
40	**12. Lỗ khác**		**(723.795.865)**	**(2.302.106.526)**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**173.089.233.417**	**50.067.309.800**
51	**14. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	26.1	**-**	**-**
60	**15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN**		**173.089.233.417**	**50.067.309.800**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

Trần Thị Ái Tiên	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**173.089.233.417**	**50.067.309.800**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn		4.678.824.324	2.461.255.548
03	Các khoản dự phòng		4.138.753	3.260.129
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		24.228.117.097	4.372.997.307
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(326.417.267.380)	(193.971.638.725)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	22	73.703.472.417	94.660.802.526
08	**Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(50.713.481.372)**	**(42.406.013.415)**
09	Tăng các khoản phải thu		(1.237.349.871)	(13.926.845.559)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(3.360.000)	690.909.091
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		38.940.358	(35.475.497.625)
12	(Giảm) tăng chi phí trả trước		8.139.296.418	(2.458.021.844)
14	Tiền lãi vay đã trả		(31.506.497.465)	(52.936.716.629)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(75.282.451.932)**	**(146.512.185.981)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.197.274.174)	(1.118.185.434)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		636.363.636	1.345.454.545
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(161.487.697.849)	(136.962.622.707)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		244.809.991.942	683.690.441.125
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(623.619.000.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		300.000.000.000	789.127.747.914
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		161.993.084.318	26.410.792.193
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**544.754.467.873**	**738.874.627.636**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	223.777.276.656	356.342.731.134
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	18	(696.824.786.995)	(1.264.397.031.282)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(473.047.510.339)**	**(908.054.300.148)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(3.575.494.398)**	**(315.691.858.493)**
60	**Tiền đầu kỳ**		**5.185.325.305**	**319.119.950.396**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		442.439	2.693
70	**Tiền cuối kỳ**	**4**	**1.610.273.346**	**3.428.094.596**

Trần Thị Ái Tiên
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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 17 ngày 16 tháng 6 năm 2023.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 60 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 94 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 99 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 13.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đề ngày 29 tháng 8 năm 2024.

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

2.2 *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 do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước 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 riêng giữa niên độ:

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

3.10 *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 giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

3.10 *Các khoản đầu tư* (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 riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 *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 mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 *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.

3.13 *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 giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

3.15 *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 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 *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 giữa niên độ.

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

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

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

3.16 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.17 *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 nói trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tiền mặt	61.506.774	61.090.694
Tiền gửi ngân hàng	1.548.766.572	5.124.234.611
TỔNG CỘNG	**1.610.273.346**	**5.185.325.305**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngân hàng *(TM số 5.1)*	36.813.032.636	54.530.326.729
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPƯĐHL") *(TM số 5.2)*	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	**126.237.732.636**	**143.955.026.729**

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

VND

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Mục đích*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	16.617.864.056	Phong tỏa cho dự án The Star
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	15.000.000.000	
	5.132.170.276	Đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn *(TM số 18.1)*
Ngân hàng TMCP Á Châu	62.998.304	Phong tỏa cho thẻ tín dụng
TỔNG CỘNG	**36.813.032.636**	

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

5.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn*

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

Các công ty phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*		
	Số lượng cổ phần	*Giá trị VND*	*Thời gian mua lại CPƯĐHL*
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000	Không trễ hơn tháng 4 năm 2026
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	2.508.432	25.084.320.000	
TỔNG CỘNG		**89.424.700.000**	

Các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPƯĐHL như sau:

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải thu từ khách hàng	15.157.512.859	15.158.990.259
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	*15.104.932.859*	*15.104.932.859*
Khách hàng khác	*52.580.000*	*54.057.400*
Phải thu từ các bên liên quan *(TM số 27)*	9.465.894.766	10.289.312.027
TỔNG CỘNG	**24.623.407.625**	**25.448.302.286**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**12.711.916.000**	**115.566.916.000**
Cho vay các bên liên quan *(TM số 27)*	11.111.916.000	113.966.916.000
Cho vay các bên khác	1.600.000.000	1.600.000.000
Dài hạn	**329.639.200.000**	**292.389.200.000**
Cho vay các bên liên quan *(TM số 27)*	329.639.200.000	292.389.200.000
TỔNG CỘNG	**342.351.116.000**	**407.956.116.000**

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận được trình bày như sau:

Đối tượng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Thời hạn trả gốc*
	VND	
Ngắn hạn	**12.711.916.000**	
Cho vay ngắn hạn bên liên quan	11.111.916.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	*11.111.916.000*	*Từ ngày 22 tháng 12 năm 2024 đến ngày 7 tháng 2 năm 2025*
Cho vay ngắn hạn bên khác	1.600.000.000	
Công ty TNHH Kinh doanh An Gia Homes	*1.600.000.000*	*Ngày 3 tháng 7 năm 2024*
Dài hạn	**329.639.200.000**	
Cho vay dài hạn các bên liên quan	329.639.200.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR") (ii)	*174.250.000.000*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2026*
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam") (iii)	*116.588.200.000*	*Từ ngày 20 tháng 12 năm 2025 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026*
Gia Linh (i)	*38.801.000.000*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
TỔNG CỘNG	**342.351.116.000**	

(i) Công ty cho Gia Linh vay để công ty này đầu tư vào dự án The Lá Village.

(ii) Công ty cho AGI&HSR vay để công ty này đầu tư vào dự án Lacasa.

(iii) Công ty cho Đông Nam vay để các công ty này đầu tư vào dự án The Gió Riverside.

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**1.261.878.810.111**	**1.406.171.260.109**
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với các bên liên quan *(TM số 27)*	860.729.060.000	1.160.729.060.000
Phải thu tiền lãi các bên liên quan *(TM số 27)*	201.445.575.703	215.678.137.448
Phải thu cổ tức	167.726.911.934	-
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Phải thu tiền lãi	516.276.269	360.240.231
Các khoản phải thu khác	4.460.986.205	2.403.822.430
Dài hạn	**567.982.332.402**	**556.615.265.881**
Vốn góp HĐHTKD với các bên liên quan *(TM số 27)*	470.300.000.000	470.300.000.000
Phải thu tiền lãi với các bên liên quan *(TM số 27)*	97.629.332.402	86.262.265.881
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	53.000.000	53.000.000
TỔNG CỘNG	**1.829.861.142.513**	**1.962.786.525.990**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.802.861.142.513**	**1.935.786.525.990**
Trong đó:		
Phải thu khác bên liên quan (TM số 27)	*1.799.030.880.039*	*1.934.169.463.328*
- *Ngắn hạn*	*1.231.101.547.637*	*1.377.607.197.447*
- *Dài hạn*	*567.929.332.402*	*556.562.265.881*
Phải thu bên khác	*30.830.262.474*	*28.617.062.662*

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí dịch vụ dở dang	4.264.789.151	4.261.429.151

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**6.538.670.538**	**13.602.105.981**
Chi phí thuê văn phòng	6.113.876.171	12.227.752.344
Bản quyền phần mềm và chi phí hỗ trợ	316.603.700	1.328.074.318
Khác	108.190.667	46.279.319
Dài hạn	**5.311.247.221**	**6.387.108.196**
Chi phí cải tạo văn phòng	5.072.678.058	6.181.634.894
Công cụ, dụng cụ	8.029.163	121.073.329
Khác	230.540.000	84.399.973
TỔNG CỘNG	**11.849.917.759**	**19.989.214.177**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

11.1 *Tài sản cố định hữu hình*

VND

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định hữu hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	25.793.327.273	2.105.204.500	160.000.000	28.058.531.773
Thanh lý	(3.688.900.000)	-	-	(3.688.900.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	22.104.427.273	2.105.204.500	160.000.000	24.369.631.773
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	*912.218.182*	*2.105.204.500*	*160.000.000*	*3.177.422.682*
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(11.594.036.556)	(2.038.641.981)	(154.666.668)	(13.787.345.205)
Khấu hao trong kỳ	(1.546.298.615)	(66.562.528)	(5.333.323)	(1.618.194.466)
Thanh lý	2.459.266.678	-	-	2.459.266.678
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(10.681.068.458)	(2.105.204.535)	(160.000.000)	(12.946.272.993)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	14.199.290.717	66.562.519	5.333.332	14.271.186.568
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	11.423.358.780	-	-	11.423.358.780
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 18.3)	*2.405.193.749*	-	-	*2.405.193.749*

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

11.2 *Tài sản cố định vô hình*

VND

	Phần mềm máy tính	*Tài sản cố định vô hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	18.889.448.082	275.500.000	19.164.948.082
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*1.452.561.000*	*275.500.000*	*1.728.061.000*
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(3.265.050.366)	(275.500.000)	(3.540.550.366)
Hao mòn trong kỳ	(2.821.294.849)	-	(2.821.294.849)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(6.086.345.215)	(275.500.000)	(6.361.845.215)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	15.624.397.716	-	15.624.397.716
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	12.803.102.867	-	12.803.102.867

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Căn hộ cho thuê	*Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	29.069.547.451	3.942.123.396	33.011.670.847
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(12.490.367.700)	-	(12.490.367.700)
Khấu hao trong kỳ	(239.335.009)	-	(239.335.009)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(12.729.702.709)	-	(12.729.702.709)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	16.579.179.751	3.942.123.396	20.521.303.147
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	16.339.844.742	3.942.123.396	20.281.968.138

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	859.931.518	617.702.672
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(239.335.009)	(239.271.807)

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Đầu tư vào các công ty con *(TM số 13.1)*	1.269.009.161.685	1.269.009.161.685
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(TM số 5.2)*	89.424.700.000	89.424.700.000
Đầu tư vào các công ty liên kết *(TM số 13.2)*	72.945.300.000	72.945.300.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(27.722.884.255)	(27.718.745.502)
TỔNG CỘNG	**1.403.656.277.430**	**1.403.660.416.183**

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

13.1 *Đầu tư vào các công ty con*

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con (đang hoạt động) như sau:

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
		% sở hữu (%)	*% biểu quyết (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND'000)*	*% sở hữu và biểu quyết (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND'000)*
Công ty TNHH Western City ("Western City")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	703.523.061	99,99	703.523.061
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")		99,96	99,96	320.833.151	99,96	320.833.151
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")		99,99	99,99	224.981.600	99,99	224.981.600
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")		100	100	18.920.000	100	18.920.000
AGI & HSR	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	50,09	751.350	50,09	751.350
TỔNG CỘNG				**1.269.009.162**		**1.269.009.162**
Dự phòng đầu tư vào công ty con				(27.722.884)		(27.718.745)
Giá trị thuần				**1.241.286.278**		**1.241.290.417**

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

13.2 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết (đang hoạt động) như sau:

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
		% sở hữu và biểu quyết (%)	*Giá gốc đầu tư (VND'000)*	*% sở hữu và biểu quyết (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND'000)*
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát	Tư vấn quản lý và đầu tư	40,00	72.000.000	40,00	72.000.000
AGI & HVC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & DDC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & GLC		21,01	315.100	21,01	315.100
TỔNG CỘNG			**72.945.300**		**72.945.300**

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải trả nhà cung cấp	1.288.015.478	3.072.147.836
Công ty TNHH 4 Pixos	*554.610.481*	*554.610.481*
Nhà cung cấp khác	*733.404.997*	*2.517.537.355*
TỔNG CỘNG	**1.288.015.478**	**3.072.147.836**

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thuế thu nhập cá nhân	653.265.414	3.246.952.455	(3.385.989.060)	514.228.809
Thuế giá trị gia tăng	-	840.239.133	(840.239.133)	-
Các thuế khác	866.458.862	817.696.852	(1.684.155.714)	-
TỔNG CỘNG	**1.519.724.276**	**4.904.888.440**	**(5.910.383.907)**	**514.228.809**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí lãi vay	48.388.331.788	8.429.822.508
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Các khoản phải trả khác	2.921.530.889	2.528.162.418
TỔNG CỘNG	**65.536.965.414**	**25.185.087.663**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*45.873.095.304*	*25.185.087.663*
Phải trả bên liên quan (TM số 27)	*19.663.870.110*	*-*

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Lãi vay phải trả	121.169.743.277	121.169.743.277
Nhận ký quỹ ký cược	2.072.800.000	1.854.000.000
Các khoản phải trả khác	1.703.226	-
TỔNG CỘNG	**123.244.246.503**	**123.023.743.277**
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 27)	*123.023.743.277*	*123.023.743.277*
Phải trả bên khác	*220.503.226*	*-*

18. VAY

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**1.203.029.001.890**	**1.086.822.745.753**
Vay dài hạn đơn vị khác đến hạn trả *(TM số 18.2)*	585.810.000.000	-
Vay ngắn hạn bên liên quan *(TM số 27)*	431.331.089.000	521.731.089.000
Vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 18.1)*	185.407.912.890	249.781.913.693
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(TM số 18.3)*	480.000.000	619.950.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	314.689.793.060
Dài hạn	**240.000.000**	**562.255.000.000**
Vay dài hạn ngân hàng *(TM số 18.3)*	240.000.000	480.000.000
Vay dài hạn đơn vị khác *(TM số 18.2)*	-	561.775.000.000
TỔNG CỘNG	**1.203.269.001.890**	**1.649.077.745.753**

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Ngày 1 tháng 1	1.649.077.745.753	2.529.539.603.202
Vay trong kỳ	223.777.276.656	356.342.731.134
Trả nợ gốc vay	(696.824.786.995)	(1.264.397.031.282)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản vay có gốc ngoại tệ	24.228.559.536	4.373.000.000
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.010.206.940	6.185.800.626
Cấn trừ công nợ	-	(99.961.400.000)
Ngày 30 tháng 6	1.203.269.001.890	1.532.082.703.680

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

18. VAY (tiếp theo)

18.1 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

Công ty thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 05/2023/NQ-AGI-PL ngày 4 tháng 4 năm 2023 và số 17/2023/NQ-AGI-PL ngày 5 tháng 10 năm 2023. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*		*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
	VND	*USD*		
The Shanghai Commercial & Saving Bank., Ltd – Chi nhánh Offshore Banking	164.337.940.285	6.451.985	Ngày 25 tháng 4 năm 2025	Thư tín dụng dự phòng đảm bảo bằng tài sản của Công ty con
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11	21.069.972.605		Từ ngày 29 tháng 7 năm 2024 đến ngày 29 tháng 11 năm 2024	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn *(TM số 5.1)*
TỔNG CỘNG	**185.407.912.890**			

18.2 *Vay dài hạn đơn vị khác*

Công ty thực hiện các khoản vay dài hạn từ đơn vị khác với lãi suất thỏa thuận nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động theo Nghị quyết HĐQT số 19/2023/NQ-AGI-PL ngày 15 tháng 11 năm 2023. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*		*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
	VND	*USD*		
Hatra Pte. Ltd.	585.810.000.000	23.000.000	Ngày 27 tháng 6 năm 2025	Tài sản thuộc sở hữu của bên khác
Trong đó:				
Đến hạn trả	*585.810.000.000*			
Dài hạn	-			

18. VAY (tiếp theo)

18.3 *Vay dài hạn ngân hàng*

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Thời hạn thanh toán*	*Mục đích*	*Tài sản đảm bảo*
	VND			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	720.000.000	Từ ngày 9 tháng 9 năm 2024 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải *(TM số 11)*
Trong đó:				
Đến hạn trả	*480.000.000*			
Dài hạn	*240.000.000*			

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.251.183.680.000	179.039.188.200	323.493.026.275	1.753.715.894.475
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	50.067.309.800	50.067.309.800
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.251.183.680.000	179.039.188.200	373.560.336.075	1.803.783.204.275
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.251.183.680.000	179.039.188.200	657.301.170.170	2.087.524.038.370
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	173.089.233.417	173.089.233.417
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.251.183.680.000	179.039.188.200	830.390.403.587	2.260.613.271.787

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*		
	Số lượng cổ phần	*Giá trị VND'000*	*% sở hữu*	*Số lượng cổ phần*	*Giá trị VND'000*	*% sở hữu*
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	30.099.882	300.998.820	24,06	51.349.882	513.498.820	41,04
Ông Nguyễn Bá Sáng	8.635.185	86.351.850	6,90	8.635.185	86.351.850	6,90
Cổ đông khác	86.383.301	863.833.010	69,04	65.133.301	651.333.010	52,06
TỔNG CỘNG	**125.118.368**	**1.251.183.680**	**100**	**125.118.368**	**1.251.183.680**	**100**

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

19.3 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 6	1.251.183.680.000	1.251.183.680.000

19.4 *Cổ phiếu phổ thông*

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	125.118.368	125.118.368
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	125.118.368	125.118.368
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu đang lưu hành	125.118.368	125.118.368
Cổ phiếu phổ thông		

20. DOANH THU

20.1 *Doanh thu về cung cấp dịch vụ*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	6.292.347.944	29.441.645.308
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	979.931.518	737.702.672
TỔNG CỘNG	**7.272.279.462**	**30.179.347.980**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 27)	*6.292.347.944*	*29.441.645.308*
Doanh thu đối với bên khác	*979.931.518*	*737.702.672*

20.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Cổ tức *(TM số 27)*	174.526.911.934	99.961.400.000
Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	137.836.306.166	56.143.716.203
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.647.318.966	38.079.602.352
TỔNG CỘNG	**327.010.537.066**	**194.184.718.555**

21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	21.481.128.428	42.047.323.575
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	239.335.009	239.271.807
TỔNG CỘNG	**21.720.463.437**	**42.286.595.382**

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	73.703.472.417	94.660.802.526
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	32.802.819.308	4.372.997.307
Chi phí khác	659.466.783	5.450.945.683
TỔNG CỘNG	**107.165.758.508**	**104.484.745.516**

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.978.333.997	10.059.989.047
Chi phí nhân viên	9.543.984.796	11.067.072.558
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.101.885.221	1.884.379.646
Công cụ, dụng cụ	193.756.309	516.465.654
Chi phí khác	3.730.863.889	1.675.990.016
TỔNG CỘNG	**31.548.824.212**	**25.203.896.921**

24. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	593.269.686	213.079.830
Chi phí phạt	92.500.000	2.043.684.720
Khác	50.000.724	45.342.070
TỔNG CỘNG	**735.770.410**	**2.302.106.620**

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí nhân viên	29.897.519.967	30.156.271.611
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.612.126.047	33.018.113.569
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.678.824.324	2.461.255.548
Khác	3.115.558.400	1.874.263.965
TỔNG CỘNG	**53.304.028.738**	**67.509.904.693**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**173.089.233.417**	**50.067.309.800**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	34.617.846.684	10.013.461.959
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	192.666.665	415.406.949
Thu nhập từ cổ tức	(34.905.382.387)	(19.992.280.000)
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	94.869.038	11.523.176.447
Khác	-	(1.959.765.355)
Chi phí thuế TNDN	-	-

26.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

26.3 *Lỗ chuyển sang các năm sau*

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 207.185.463.217 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 206.711.118.027 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 06 năm 2024*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024*
2022 (*)	2027	106.554.285.196	-	-	106.554.285.196
2023 (*)	2028	91.771.747.131	-	-	91.771.747.131
2024 (**)	2029	474.345.190	-	-	474.345.190
TỔNG CỘNG		**198.800.377.517**	-	-	**198.800.377.517**

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

(**) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tập đoàn trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Công ty con
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Công ty con
Công ty TNHH Western City ("Western City")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam ("Đông Nam")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")	Có cùng thành viên chủ chốt
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT
Ông Masakazu Yamaguchi (Đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	Thành viên HĐQT
Ông Đỗ Lê Hùng (Đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Vũ Quang Thịnh (Đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Đào Thái Phúc (Đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	Thành viên HĐQT
Ông Lê Duy Bình	Thành viên HĐQT độc lập Trưởng ban Ủy ban kiểm toán
Ông Louis T Nguyễn	Thành viên HĐQT Thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Nguyễn Thanh Sơn (Đến ngày 3 tháng 6 năm 2024)	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Lá Village			
Gia Linh	Thu gốc cho vay	148.435.000.000	-
	Lãi cho vay	4.321.515.557	21.142.419.407
	Cho vay	550.000.000	20.260.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng			
Phước Lộc	Chi phí lãi vay	13.554.333.316	34.282.873.639
	Trả gốc vay	-	727.540.000.000
	Cổ tức	-	99.961.400.000
	Cấn trừ công nợ	-	99.961.400.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89			
AGI & HSR	Lãi cho vay	6.460.628.209	6.101.096.860
Phú Thịnh	Lãi đi vay	1.570.522.877	2.180.553.904
	Trả gốc vay	-	17.200.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard			
Lê Gia	Thu nhập từ cổ tức	174.526.911.934	-
	Thu hồi HĐHTKD	-	203.849.000.000
	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	-	4.947.486.710
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline			
Phú Thuận	Hoàn trả tiền ký quỹ	-	150.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án West Gate			
Western City	Thu hồi HĐHTKD	300.000.000.000	200.000.000.000
	Trả gốc vay	90.400.000.000	-
	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	79.545.618.167	2.798.630.137
	Chi phí lãi vay	4.539.013.917	-
	Thu gốc cho vay	-	101.658.000.000
	Cho vay	-	40.000.000.000
	Lãi cho vay	-	937.153.179

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside			
Lộc Phát	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	18.340.364.382	18.239.593.150
	Lãi cho vay	-	20.827.397
Đông Nam	Cho vay *(i)*	109.280.000.000	47.761.000.000
	Thu gốc cho vay	27.000.000.000	175.500.000.000
	Lãi cho vay	2.975.498.175	7.752.459.479
An Gia Hưng Phát	Lãi HĐHTKD	31.045.659.730	21.318.707.399
	Góp vốn HĐHTKD	-	622.619.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate 2			
Vĩnh Nguyên	Lãi HĐHTKD	8.904.663.887	8.839.298.807
	Góp vốn HĐHTKD	-	1.000.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác			
Nhà An Gia	Doanh thu cung cấp dịch vụ *(i)*	6.292.347.944	29.441.645.308
	Trả gốc vay	-	254.700.000.000
	Chi phí lãi vay	-	2.191.664.795

(i) Theo Nghị quyết HĐQT số 02/2022/NQ-AGI-PL ngày 13 tháng 1 năm 2022.

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
***Phải thu ngắn hạn của khách hàng** (TM số 6)*			
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	9.465.894.766	3.544.312.027
Gia Linh	Cung cấp dịch vụ	-	6.745.000.000
		9.465.894.766	**10.289.312.027**
***Phải thu về cho vay ngắn hạn** (TM số 7)*			
Gia Linh	Cho vay	11.111.916.000	113.966.916.000
***Phải thu ngắn hạn khác** (TM số 8)*			
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD *(i)*	622.619.000.000	622.619.000.000
	Lợi nhuận từ HĐHTKD	83.751.187.955	52.705.528.225
Vĩnh Nguyên	Góp vốn HĐHTKD *(ii)*	238.110.060.000	238.110.060.000
	Lợi nhuận từ HĐHTKD, lãi cho vay	27.233.692.481	38.721.182.918
Lê Gia Western City	Phải thu cổ tức	167.726.911.934	-
	Lợi nhuận từ HĐHTKD	35.365.618.167	-
	Góp vốn HĐHTKD	-	300.000.000.000
Gia Linh	Lãi cho vay	27.483.759.294	71.288.865.209
Lộc Phát	Lợi nhuận từ HĐHTKD	27.611.317.806	46.153.224.655
	Lãi cho vay	-	52.627.399
Đông Nam	Lãi cho vay	-	6.756.709.041
Khác	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	1.200.000.000	1.200.000.000
		1.231.101.547.637	**1.377.607.197.447**

(i) Công ty và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác để thực hiện dịch vụ tư vấn, môi giới và marketing cho dự án The Gió Riverside trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 26 tháng 4 năm 2024.

(ii) Công ty và Vĩnh Nguyên đồng ý hợp tác để phát triển dự án Westgate 2 trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2023.

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
***Phải thu về cho vay dài hạn** (TM số 7)*			
AGI & HSR	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
Đông Nam	Cho vay	116.588.200.000	34.308.200.000
Gia Linh	Cho vay	38.801.000.000	83.831.000.000
		329.639.200.000	**292.389.200.000**
***Phải thu dài hạn khác** (TM số 8)*			
Lộc Phát	Góp vốn HĐHTKD *(i)*	350.300.000.000	350.300.000.000
Gia Hưng	Góp vốn HĐHTKD *(ii)*	120.000.000.000	120.000.000.000
AGI&HSR	Lãi cho vay	75.614.512.462	69.153.884.253
Gia Linh	Lãi cho vay	12.211.971.986	10.281.031.849
Đông Nam	Lãi cho vay	9.802.847.954	6.827.349.779
		567.929.332.402	**556.562.265.881**
***Chi phí phải trả ngắn hạn** (TM số 16)*			
Phước Lộc	Lãi vay	13.554.333.316	-
Western City	Lãi vay	4.539.013.917	-
Phú Thịnh	Lãi vay	1.570.522.877	-
		19.663.870.110	**-**
***Phải trả ngắn hạn khác** (TM số 17)*			
Phước Lộc	Lãi vay	77.192.273.916	77.192.273.916
Phú Thịnh	Lãi vay	41.119.219.536	41.119.219.536
Phú Thuận	Nhận đặt cọc	1.854.000.000	1.854.000.000
Western City	Lãi vay	1.801.748.866	1.801.748.866
Nhà An Gia	Lãi vay	1.056.500.959	1.056.500.959
		123.023.743.277	**123.023.743.277**

(i) Công ty và Lộc Phát hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió Riverside trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 14 tháng 9 năm 2022.

(ii) Công ty và Gia Hưng hợp tác để đầu tư cải tạo Dự án The Sóng để vận hành cho thuê, kinh doanh và phân chia lợi nhuận trong thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2023.

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
***Vay ngắn hạn** (TM số 18)*			
Phước Lộc	Vay tín chấp (*)	323.284.600.000	323.284.600.000
Western City	Vay tín chấp (*)	70.991.489.000	161.391.489.000
Phú Thịnh	Vay tín chấp (*)	37.055.000.000	37.055.000.000
		431.331.089.000	**521.731.089.000**

(*) Đây là khoản vay cho mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động và chịu lãi suất áp dụng theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Đối tượng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Thời hạn thanh toán*	*Tài sản thế chấp*
Phước Lộc	323.284.600.000	Từ ngày 8 tháng 11 năm 2024 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tín chấp
Western City	70.991.489.000	Ngày 4 tháng 12 năm 2024	Tín chấp
Phú Thịnh	37.055.000.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2024	Tín chấp

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

Tên	*Thu nhập*	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Ông Nguyễn Thanh Sơn	1.268.665.631	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	747.210.000	246.600.000
Ông Nguyễn Thành Châu	538.974.000	489.348.000
Bà Nguyễn Mai Giang	503.134.783	507.600.000
Ông Đỗ Lê Hùng	249.999.998	266.666.664
Ông Vũ Quang Thịnh	249.999.998	266.666.664
Ông Đào Thái Phúc	249.999.998	266.666.664
Ông Louis T Nguyen	37.500.000	-
Ông Lê Duy Bình	33.333.333	
Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	-	136.100.000
TỔNG CỘNG	**3.878.817.741**	**2.179.647.992**

28. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Đến 1 năm	14.005.149.523	13.450.527.578
Trên 1 - 5 năm	37.234.378.513	44.514.264.247
TỔNG CỘNG	**51.239.528.036**	**57.964.791.825**

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Đến 1 năm	1.967.655.472	1.785.615.462
Trên 1 - 5 năm	2.430.570.225	2.524.566.885
TỔNG CỘNG	**4.398.225.697**	**4.310.182.347**

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

Theo Nghị quyết HĐQT số 13/2024/NQ-AGI/HĐQT ngày 12 tháng 6 năm 2024, Công ty đã phát hành 31.278.913 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.

Vào ngày 20 tháng 8 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 5289/UBCK-QLCB do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam ban hành về việc chấp thuận báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu nói trên.

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

Trần Thị Ái Tiên	Nguyễn Thành Châu	Nguyễn Bá Sáng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024