

AGG: Bất động sản An Gia: Lợi nhuận khởi sắc, vốn nghìn tỷ “mắc kẹt” ở Dự án The Lá Village

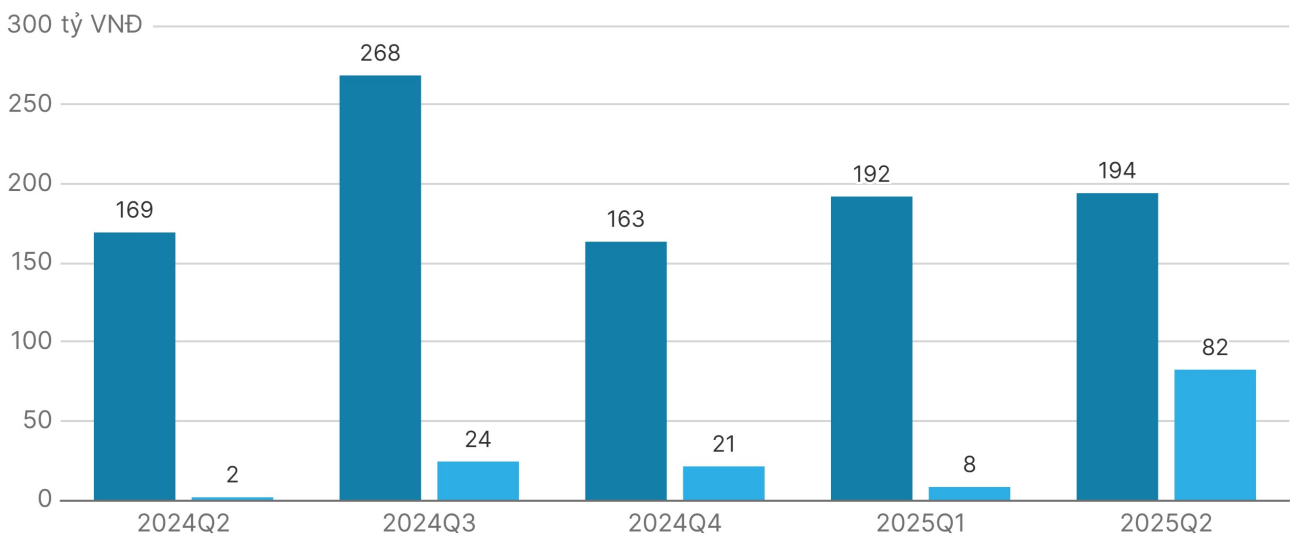
CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (Mã: AGG | Sàn: HSX)

1. Kết quả kinh doanh

📌 Q2/2025:

Chỉ tiêu	Q2/2025	So với cùng kỳ 2024
Doanh thu thuần	194 tỷ đồng	+15%
Doanh thu dịch vụ tư vấn	45 tỷ đồng	Gấp 14 lần
Lãi gộp	165 tỷ đồng	
Biên lãi gộp	85%	+69 điểm %
Doanh thu tài chính	29.3 tỷ đồng	-73%
Chi phí tài chính, bán hàng & quản lý	85 tỷ đồng	-34%
Lãi ròng	81 tỷ đồng	Gấp 3.2 lần

Doanh thu thuần, Lợi nhuận sau thuế (AGG)



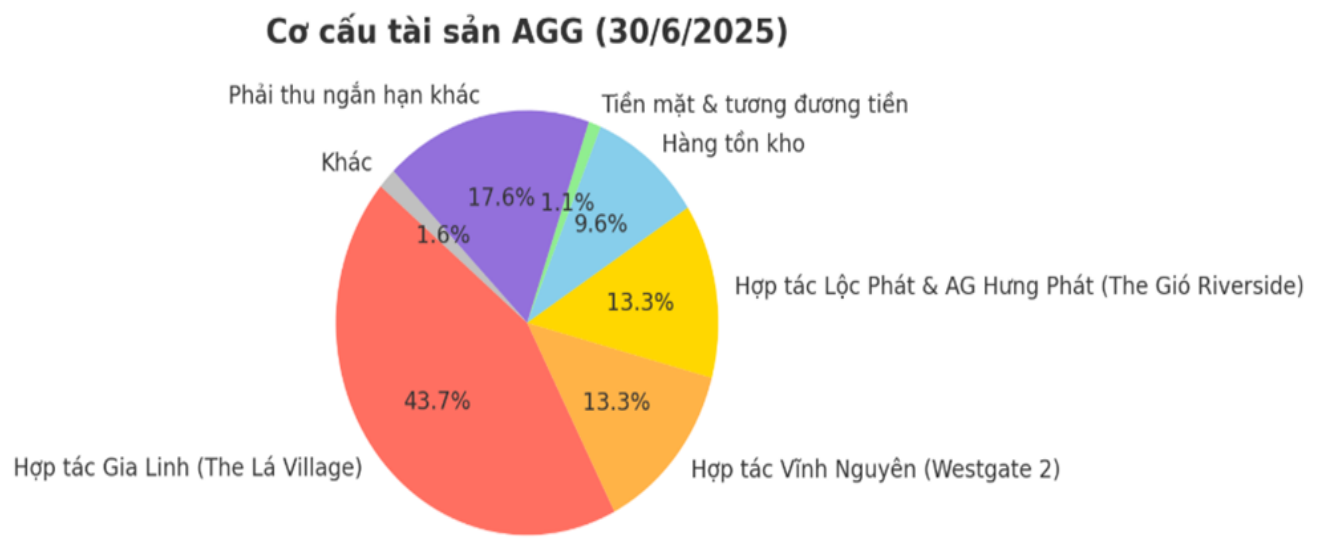
Nguồn, tổng hợp: BCTC AGG, fireant.vn.

📌 6T/2025:

Chỉ tiêu	6th/2025	Tỷ lệ hoàn thành
Doanh thu thuần	386 tỷ đồng	Hoàn thành 48% kế hoạch năm
Lãi ròng	91 tỷ đồng	Hoàn thành 27% kế hoạch năm

2. Tình hình tài chính (30/06/2025)

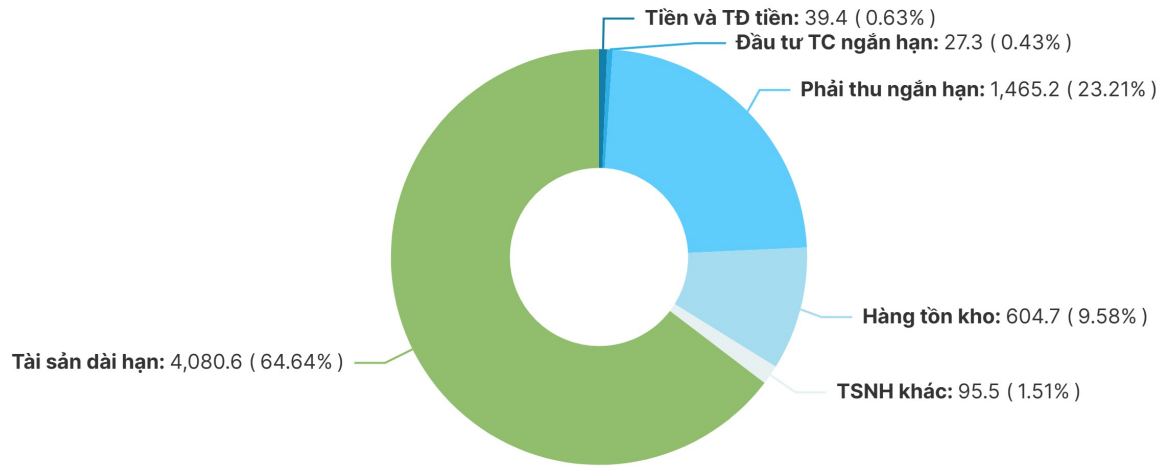
- 💰 Tổng tài sản: **6,313 tỷ đồng** (-10% so đầu năm), trong đó:
- Khoản hợp tác phát triển Dự án The Lá Village với Công ty Gia Linh: **2,756 tỷ đồng** (tương đương **43.6%** tổng tài sản)
 - CTCP Vĩnh Nguyên để phát triển Westgate 2, dự án chưa khởi công: **837.5 tỷ đồng**
 - Lộc Phát và An Gia Hưng Phát cho The Gió Riverside: **1,170 tỷ đồng**
 - Bảo lãnh khoản vay cho Lộc Phát tại TPBank: **200 tỷ đồng**



Các khoản đầu tư và cho vay khổng lồ này khiến thanh khoản ngắn hạn của AGG xuống mức báo động:

- Tiền mặt: chỉ còn **66 tỷ đồng**, chưa tới **1%** tổng tài sản
- Phải thu: chiếm tới **86%**
- Dòng tiền hoạt động: âm liên tiếp 5 quý, riêng quý II/2025 âm **540 tỷ đồng**.

Tổng Tài Sản (2025Q2) (AGG)

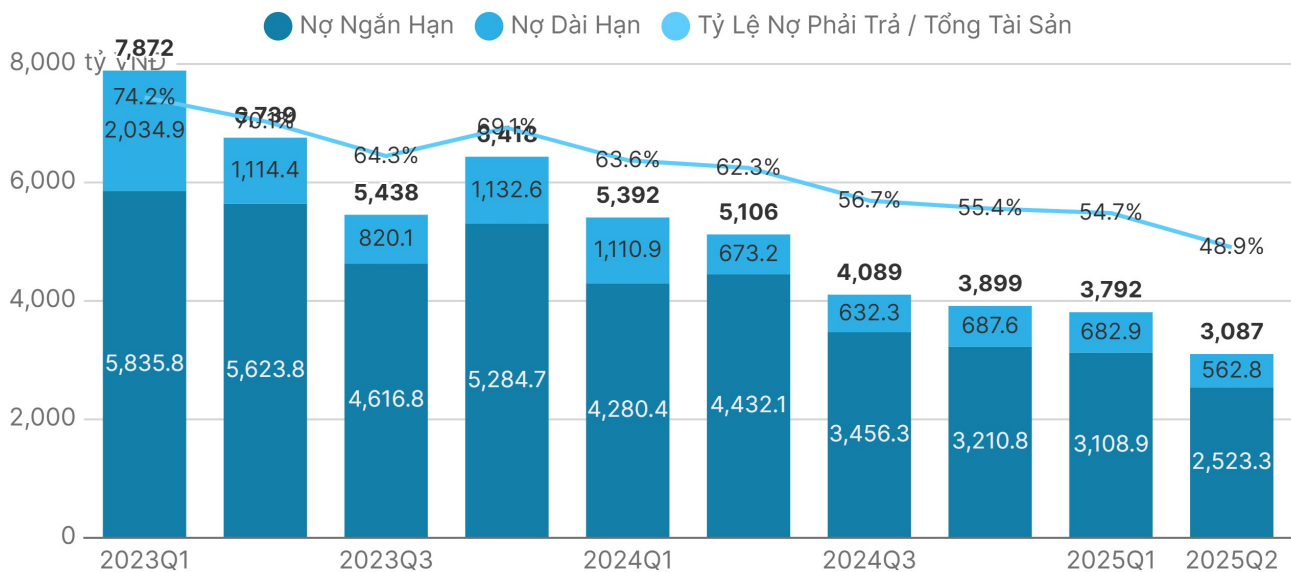


Nguồn, tổng hợp: BCTC AGG, fireant.vn.

💰 **Nợ phải trả: 3,086 tỷ đồng (49% tổng tài sản)**

- Nợ vay tài chính: **1,231 tỷ đồng** chủ yếu ngắn hạn
- Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu: gần **1 lần**, cho thấy đòn bẩy tài chính cao

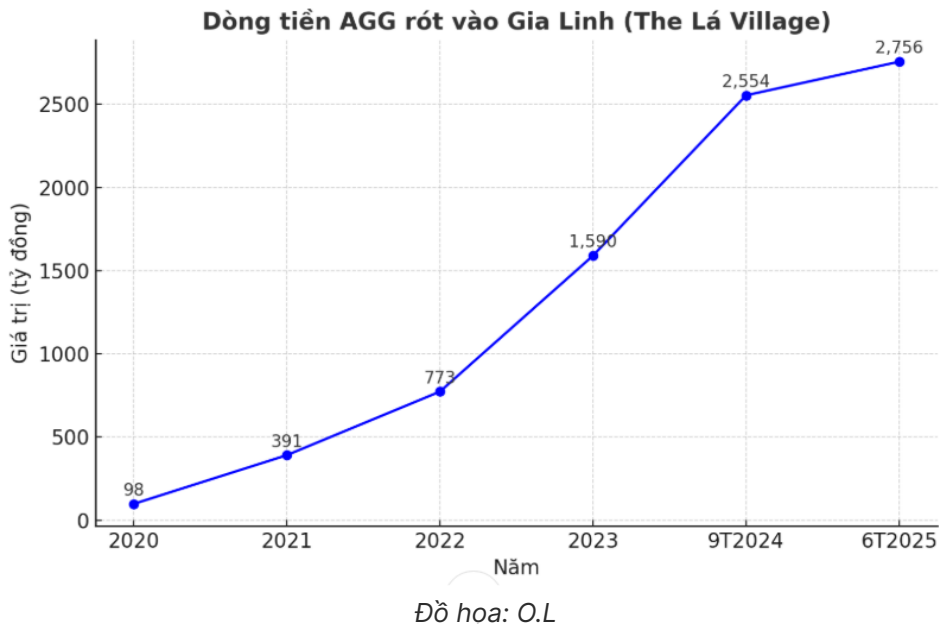
Nợ phải trả (AGG)



Nguồn, tổng hợp: BCTC AGG, fireant.vn.

3. Dự án The Lá Village

- Từ năm 2023, An Gia đã bơm vốn liên tục cho Gia Linh để triển khai dự án
- Ban đầu, các khoản hỗ trợ được ghi nhận dưới dạng cho vay ngắn hạn và dài hạn, với số dư cuối năm 2024 lên tới hơn **2,560 tỷ đồng**



- 30/06/2025: số dư cho Gia Linh đã tăng lên khoảng **2,756 tỷ đồng - tương đương 43.6%** tổng tài sản của An Gia.
- Trong quý II/2025, An Gia chuyển toàn bộ khoản cho vay sang hình thức “Hợp đồng hợp tác kinh doanh” (BCC) với Gia Linh
- Dự án hiện mới ở giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý, **chưa thể mở bán**
 ❌ Điều này khiến khả năng thu hồi vốn của An Gia phụ thuộc hoàn toàn vào tiến độ phê duyệt và triển khai dự án

4. Tổng quan về Công ty Gia Linh

- Thành lập tháng 05/2018,
- Vốn điều lệ ban đầu chỉ 20 tỷ đồng
- Cơ cấu cổ đông gồm: An Gia nắm 1%, Dương Văn Hồng nắm 50%, Phạm Minh Tiến nắm 40%, trong đó ông **Dương Văn Hồng** (sinh năm 1986) làm CEO.
- Vị trí của ông Hồng về sau chuyển cho ông **Nguyễn Trung Tiến** (sinh năm 1979) rồi tới bà **Nguyễn Hương Giang** (sinh năm 1979).
- Tháng 1/2025, doanh nghiệp thực hiện **sáp nhập CTCP Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng và CTCP Phát triển Bất động sản Đăng Dương** với vốn điều lệ tăng từ **352 tỷ đồng lên 997 tỷ đồng**.