

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 54

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025
Ông Louis T Nguyễn	Thành viên	
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đỗ Lê Hùng	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2025
Ông Lê Duy Bình	Thành viên	
Ông Louis T Nguyễn	Thành viên	

BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Ban Điều hành trong năm 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 năm 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

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Điều hành cần phải:

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

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

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11798401/68579797-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

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

Phạm Xuân Tuấn
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4639-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.610.367.769.615	5.819.046.786.567
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	90.780.442.281	167.279.797.712
111	1. Tiền		90.780.442.281	162.779.797.712
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	4.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		22.111.309.456	30.103.957.263
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	22.111.309.456	30.103.957.263
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.104.142.022.157	4.717.488.994.753
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	123.881.248.534	509.574.796.122
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	3.294.700.000	16.399.380.201
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31	-	2.558.058.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.003.966.073.623	1.660.456.818.430
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho		347.822.703.790	775.943.980.525
141	1. Hàng tồn kho	10	347.822.703.790	775.943.980.525
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		45.511.291.931	128.230.056.314
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	42.736.227.570	111.949.117.158
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.775.064.361	16.280.939.156

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.866.577.236.363	1.216.437.180.660
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.816.901.536.393	1.086.855.587.946
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	31	-	260.410.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	3.816.901.536.393	826.445.587.946
220	II. Tài sản cố định		11.180.441.465	20.150.732.378
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	5.796.349.377	10.069.190.374
222	Nguyên giá		20.136.231.773	24.369.631.773
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.339.882.396)	(14.300.441.399)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	5.384.092.088	10.081.542.004
228	Nguyên giá		19.732.189.634	19.238.448.082
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.348.097.546)	(9.156.906.078)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	22.933.417.735	31.815.070.727
231	1. Nguyên giá		25.360.967.118	33.763.369.303
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.427.549.383)	(1.948.298.576)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		723.000.000	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		723.000.000	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	-	-
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(89.424.700.000)
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	-	89.424.700.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		14.838.840.770	77.615.789.609
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	4.399.154.488	4.038.714.419
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	10.439.686.282	73.577.075.190
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.476.945.005.978	7.035.483.967.227

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.961.947.389.780	3.898.395.385.751
310	I. Nợ ngắn hạn		1.591.376.546.864	3.210.829.019.083
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	22.412.481.897	285.989.018.321
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	113.680.067.003	479.847.003.827
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	55.878.023.658	197.216.134.730
314	4. Phải trả người lao động		11.541.339.720	160.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	110.505.489.649	436.493.893.230
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	25.910.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	455.836.403.779	745.067.978.046
320	8. Vay ngắn hạn	21	810.679.212.113	1.046.029.080.929
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	6.371.003.530	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.16	4.472.525.515	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		370.570.842.916	687.566.366.668
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	114.911.238.149	114.628.783.880
338	2. Vay dài hạn	21	192.741.700.000	371.116.500.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	6.434.616.881	129.223.717.807
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	22	56.483.287.886	72.599.364.981
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.514.997.616.198	3.137.088.581.476
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	3.514.997.616.198	3.137.088.581.476
411	1. Vốn cổ phần		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.039.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.710.580.648.549	1.291.766.446.760
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.331.385.149.176	994.265.898.841
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		379.195.499.373	297.500.547.919
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		96.969.449	41.002.136.516
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.476.945.005.978	7.035.483.967.227

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

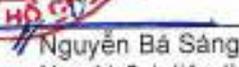
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	829.088.530.750	1.913.398.478.509
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	829.088.530.750	1.913.398.478.509
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(245.747.075.421)	(1.319.924.910.206)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		583.341.455.329	593.473.568.303
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	109.939.418.849	381.241.546.277
22	6. Chi phí tài chính	26	(148.457.110.431)	(330.556.810.713)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(114.307.097.940)	(128.271.344.441)
24	7. Phần lỗ trong công ty liên kết	15	-	-
25	8. Chi phí bán hàng	27	(123.814.632.896)	(246.175.817.079)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(71.623.874.273)	(91.153.939.505)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		349.385.256.578	306.828.547.283
31	11. Thu nhập khác	28	24.698.946.048	15.802.206.988
32	12. Chi phí khác	28	(13.711.665.577)	(21.011.224.801)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	28	10.987.280.471	(5.209.017.813)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		360.372.537.049	301.619.529.470
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(41.360.727.199)	(156.803.581.857)
52	16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	30.1	59.651.712.018	116.187.954.051
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		378.663.521.868	261.003.901.664
61	18. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ		379.195.499.373	297.500.547.919
62	19. Lỗ thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23.1	(531.977.505)	(36.496.646.255)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.5	2.333	1.830
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23.5	2.333	1.830

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026


Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập


Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		360.372.537.049	301.619.529.470
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	29	8.465.842.961	9.834.507.910
03	(Hoàn nhập) dự phòng		(9.745.073.565)	96.621.833.345
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		20.048.542.851	34.445.196.093
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(115.762.569.013)	(348.770.478.318)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	26	114.307.097.940	131.281.551.381
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		377.686.378.223	225.032.139.881
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		427.360.001.262	(85.119.270.872)
10	Giảm hàng tồn kho		428.121.276.734	1.018.198.575.136
11	Giảm các khoản phải trả		(1.236.036.793.391)	(1.882.769.252.765)
12	Giảm chi phí trả trước		71.448.921.550	150.859.683.926
14	Tiền lãi vay đã trả		(141.918.332.092)	(196.592.940.187)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(166.325.546.105)	(174.249.623.983)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.986.134.765)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(243.650.228.584)	(944.640.688.864)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.318.000.000)	(1.197.274.174)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		14.823.063.627	69.510.593.446
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(26.595.000.000)	(3.092.995.622.476)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		35.802.937.532	3.343.993.107.942
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.434.500.000.000)	(472.000.000.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.883.561.463.607	238.110.060.000
27	Tiền thu lãi cho vay		129.109.560.054	559.953.428.471
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		600.884.024.820	645.374.293.209

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát		40.060.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	21	568.334.061.300	745.680.496.555
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(1.002.107.030.116)	(1.051.309.944.600)
36	Cổ tức đã trả		-	(232.612.403)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(433.732.908.816)	(305.862.060.448)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(76.499.112.580)	(605.128.456.103)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		167.279.797.712	772.407.784.627
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(242.851)	469.188
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	90.780.442.281	167.279.797.712

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 94 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 103).

Cơ cấu tổ chức

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,98	50,09	99,98	50,09
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh")		99,96	-	99,96	-
Công ty TNHH Western City ("Western City")		99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")		99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")		99,99	99,99	99,99	99,99

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (1) công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1) như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con gián tiếp					
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Kinh doanh bất động sản	99,998	50,09	99,998	99,998

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có hai (2) công ty liên kết được trình bày ở Thuyết minh số 15 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2)

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

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 năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cân trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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 năm.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.15 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tái chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê

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 hợp nhất 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 Tập đoàn được xác lập.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại 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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.19 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính 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 năm 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 năm.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn, tiếp thị và các hoạt động khác. Ban Điều hành xác định bộ phận dựa theo các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM

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

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

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

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

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

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

Theo Quyết định số 14/2025/BBH-AGI-PL ngày 25 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn hoàn tất nhận chuyển nhượng 74.850 cổ phần của AGI & HSR. Theo Quyết định số 19/2025/QĐ-AGI-PL ngày 26 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn đã mua 20.025.994 cổ phần do AGI & HSR phát hành thêm với giá trị đầu tư 200.259.940.000 VND, qua đó nâng tổng giá trị đầu tư vào AGI & HSR lên 201.759.640.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn AGI & HSR đã tăng từ 50,09% lên 99,98%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	299.655.565	924.677.841
Tiền gửi ngân hàng (*)	90.480.786.716	161.855.119.871
Các khoản tương đương tiền	-	4.500.000.000
TỔNG CỘNG	90.780.442.281	167.279.797.712

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:		
Chuyển từ cho vay sang góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	2.905.248.000.000	-
Chuyển từ thu lãi hợp HĐHTKD sang góp vốn HĐHTKD	163.972.000.000	225.000.000.000

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 6.1)	22.111.309.456	30.103.957.263
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 6.2)	-	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	22.111.309.456	119.528.657.263
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(89.424.700.000)
TỔNG CỘNG	22.111.309.456	30.103.957.263

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	VND Mục đích
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	11.245.405.291	Phong tỏa cho dự án The Star
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	8.800.000.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.000.000.000	Đảm bảo cho khoản vay (TM số 22.1)
Ngân hàng TMCP Á Châu	65.904.165	Phong tỏa cho thẻ tín dụng
TỔNG CỘNG	<u>22.111.309.456</u>	

6.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đào hạn dài hạn (tiếp theo)

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

- Đối với bất kỳ khoản thanh toán cổ tức nào khi Các công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của Các công ty phát hành, các cổ đông sở hữu CPUĐHL 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 CPUĐHL 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 thủ tục cổ phần đang lưu hành của Các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào thủ tục ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ không được quyền nhận phân chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của Các công ty phát hành.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	116.951.145.466	508.187.374.087
<i>Trong đó:</i>		
- Khách hàng cá nhân mua căn hộ	115.729.658.983	503.490.415.570
- Khách hàng khác	1.221.486.483	4.696.958.517
Phải thu các bên liên quan (TM số 31)	6.930.103.068	1.387.422.035
TỔNG CỘNG	123.881.248.534	509.574.796.122

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý Đầu tư Apex	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Văn Phòng		
Địa Chỉ Việt – Tiền thuê văn phòng	-	16.024.826.385
Người bán khác	294.700.000	374.553.816
TỔNG CỘNG	3.294.700.000	16.399.380.201

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.003.966.073.623	1.660.456.818.430
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (TM số 31)	587.249.000.000	961.619.000.000
Phải thu tiền lãi với bên liên quan (TM số 31)	101.311.064.950	368.389.839.514
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	274.459.379.883	274.489.379.883
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	<i>274.456.379.883</i>	<i>274.456.379.883</i>
<i>Khác</i>	<i>3.000.000</i>	<i>33.000.000</i>
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Tam ứng cho nhân viên	6.480.811.139	-
Tam ứng cho Ban Quản lý dự án (TM số 31)	6.319.405.830	25.613.346.378
Phải thu tiền lãi với bên khác	194.044.635	216.087.539
Khác	952.367.186	3.129.165.116
Dài hạn	3.816.901.536.393	826.445.587.946
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (TM số 31)	3.816.828.536.393	822.300.000.000
Phải thu tiền lãi với bên liên quan (TM số 31)	-	4.072.587.946
Khác	73.000.000	73.000.000
TỔNG CỘNG	4.820.867.610.016	2.486.902.406.376
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	4.793.867.610.016	2.459.902.406.376
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ bên liên quan (TM số 31)</i>	<i>4.511.708.007.173</i>	<i>2.181.994.773.838</i>
- <i>Ngắn hạn</i>	<i>694.879.470.780</i>	<i>1.355.622.185.892</i>
- <i>Dài hạn</i>	<i>3.816.828.536.393</i>	<i>826.372.587.946</i>
<i>Phải thu từ bên khác</i>	<i>309.159.602.843</i>	<i>304.907.632.538</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	326.843.315.006	739.183.031.999
<i>Dự án Signal</i>	194.813.717.032	194.813.717.033
<i>Dự án West Gate (*)</i>	80.181.551.883	352.627.378.581
<i>Dự án The Standard</i>	27.059.463.563	153.049.553.618
<i>Dự án The Sóng</i>	24.788.582.528	29.922.519.759
<i>Dự án Sky 89</i>	-	8.769.863.008
Chi phí dịch vụ dở dang	13.832.215.312	4.346.723.331
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	7.147.173.472	32.312.501.197
Hàng hóa	-	101.723.998
TỔNG CỘNG	<u>347.822.703.790</u>	<u>775.943.980.525</u>

(*) Một số căn hộ tại các dự án này đang được sử dụng là tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn (TM số 21.3).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	42.736.227.570	111.949.117.158
Chi phí hoa hồng môi giới	27.332.878.045	109.770.198.017
Chi phí thuê văn phòng	14.955.647.376	-
Chi phí khác	447.902.149	2.178.919.141
Dài hạn	4.399.154.488	4.038.714.419
Chi phí cải tạo văn phòng	3.356.368.465	3.752.816.264
Chi phí khác	1.042.786.023	285.898.155
TỔNG CỘNG	<u>47.135.382.058</u>	<u>115.987.831.577</u>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	VND
Nguyên giá				
Số đầu năm	22.104.427.273	2.105.204.500	160.000.000	24.369.631.773
Tăng trong năm	-	42.500.000	-	42.500.000
Thanh lý	(4.275.900.000)	-	-	(4.275.900.000)
Số cuối năm	17.828.527.273	2.147.704.500	160.000.000	20.136.231.773
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				
Số đầu năm	(12.035.236.899)	(2.105.204.500)	(160.000.000)	(14.300.441.399)
Khấu hao trong năm	(2.530.174.329)	(3.541.668)	-	(2.533.715.997)
Thanh lý	2.494.275.000	-	-	2.494.275.000
Số cuối năm	(12.071.136.228)	(2.108.746.168)	(160.000.000)	(14.339.882.396)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	10.069.190.374	-	-	10.069.190.374
Số cuối năm	5.757.391.045	38.958.332	-	5.796.349.377

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Hệ thống phần mềm</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	18.962.948.082	275.500.000	19.238.448.082
Tăng trong năm	725.000.000	-	725.000.000
Thanh lý	(231.258.448)	-	(231.258.448)
Số cuối năm	<u>19.456.689.634</u>	<u>275.500.000</u>	<u>19.732.189.634</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.638.264.000	275.500.000	2.913.764.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(8.881.406.078)	(275.500.000)	(9.156.906.078)
Hao mòn trong năm	(5.252.655.234)	-	(5.252.655.234)
Thanh lý	61.463.766	-	61.463.766
Số cuối năm	<u>(14.072.597.546)</u>	<u>(275.500.000)</u>	<u>(14.348.097.546)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>10.081.542.004</u>	-	<u>10.081.542.004</u>
Số cuối năm	<u>5.384.092.088</u>	-	<u>5.384.092.088</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	30.895.727.092	2.867.642.211	33.763.369.303
Thanh lý	(8.402.402.185)	-	(8.402.402.185)
Số cuối năm	<u>22.493.324.907</u>	<u>2.867.642.211</u>	<u>25.360.967.118</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(1.948.298.576)	-	(1.948.298.576)
Khấu hao trong năm	(679.471.730)	-	(679.471.730)
Thanh lý	200.220.923	-	200.220.923
Số cuối năm	<u>(2.427.549.383)</u>	<u>-</u>	<u>(2.427.549.383)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	28.947.428.516	2.867.642.211	31.815.070.727
Số cuối năm	<u>20.065.775.524</u>	<u>2.867.642.211</u>	<u>22.933.417.735</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.851.713.548	3.515.986.566
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(633.350.131)	(1.560.830.139)

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá gốc đầu tư
		(%)	(VND'000)	(%)	(VND'000)
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát ("Lộc Phát") (TM số 4.1) (*)	} Tư vấn quản lý và đầu tư	39,98	72.000.000	40,00	72.000.000
AGI & GLC		21,01	945.300	21,01	945.300
TỔNG CỘNG			72.945.300		72.945.300

(*) Căn cứ theo Quyết định số 03/2026/QĐ-AGI-PL ngày 24 tháng 3 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng thêm 5.405.600 cổ phần phổ thông của Lộc Phát từ các cổ đông hiện hữu của Lộc Phát. Giao dịch này dự kiến sẽ được thực hiện vào Quý 2 năm 2026.

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

	VND Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>72.945.300.000</u>
Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>(72.945.300.000)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>-</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	20.407.014.823	236.798.474.128
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	13.400.297.260	224.539.388.342
Các bên khác	7.006.717.563	12.259.085.786
Phải trả các bên liên quan (TM số 31)	2.005.467.074	49.190.544.193
TỔNG CỘNG	22.412.481.897	285.989.018.321

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khách hàng	108.206.726.512	389.241.719.955
<i>Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án</i>	<i>108.206.726.512</i>	<i>389.241.719.955</i>
Phải trả bên liên quan (TM số 31)	5.473.340.491	90.605.283.872
TỔNG CỘNG	<u>113.680.067.003</u>	<u>479.847.003.827</u>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	172.018.708.087	41.360.727.199	(166.325.546.105)	47.053.889.181
Thuế giá trị gia tăng	22.660.253.936	20.512.556.347	(39.824.069.812)	3.348.740.471
Thuế thu nhập cá nhân	1.215.943.457	11.258.980.693	(10.419.428.398)	2.055.495.752
Thuế khác	1.321.229.250	12.545.095.969	(10.446.426.965)	3.419.898.254
TỔNG CỘNG	<u>197.216.134.730</u>	<u>85.677.360.208</u>	<u>(227.015.471.280)</u>	<u>55.878.023.658</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án	59.973.515.449	393.750.383.669
Chi phí lãi vay	32.064.261.226	23.392.399.374
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Các khoản phải trả khác	7.080.610.237	7.964.007.450
TỔNG CỘNG	<u>110.505.489.649</u>	<u>436.493.893.230</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác - ngắn hạn</i>	<i>110.505.489.649</i>	<i>417.166.099.458</i>
<i>Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 31)</i>	<i>-</i>	<i>19.327.793.772</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	455.836.403.779	745.067.978.046
Phí bảo tri (i)	207.972.815.611	208.992.710.761
Phải trả thanh lý hợp đồng	183.920.486.416	247.243.020.484
Tạm ứng tiền khách hàng làm sổ	35.250.850.496	219.594.701.600
Lãi vay phải trả	21.461.774.222	57.744.870.226
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	5.486.006.604	8.192.746.326
Khác	1.744.470.430	3.299.928.649
Dài hạn	114.911.238.149	114.626.783.880
Phí bảo tri	113.527.729.899	112.963.535.630
Nhận kỳ quỹ, kỳ cước	1.383.508.250	1.663.248.250
TỔNG CỘNG	570.747.641.928	859.694.761.926
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>389.133.875.935</i>	<i>603.247.417.688</i>
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 31)</i>	<i>181.613.765.993</i>	<i>256.447.344.238</i>

(i) Số dư này sẽ được Tập đoàn chuyển cho ban quản trị các dự án mà Tập đoàn xây dựng và phát triển ngay khi ban quản trị tại các dự án này được chính thức thành lập theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023. Kế hoạch chuyển giao quỹ bảo tri đã được Ban Điều hành chuẩn bị trong phương án tài chính của Tập đoàn vào các năm tiếp theo.

21. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	810.679.212.113	1.046.029.080.929
Vay dài hạn đơn vị khác đến hạn trả (TM số 21.2)	606.671.000.000	587.673.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.1)	199.824.212.113	163.888.380.929
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 21.3)	4.184.000.000	480.000.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 31)	-	293.987.700.000
Dài hạn	192.741.700.000	371.116.500.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 21.3)	192.741.700.000	171.116.500.000
Vay dài hạn đơn vị khác	-	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.003.420.912.113	1.417.145.580.929

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.417.145.580.929	1.460.319.156.753
Vay trong năm	568.334.061.300	745.680.496.555
Chuyển từ kỳ quỹ, kỳ cược sang vay ngắn hạn	-	225.000.000.000
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.010.206.940
Trả nợ gốc vay	(1.002.107.030.116)	(1.051.309.944.600)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản vay gốc ngoại tệ	<u>20.048.300.000</u>	<u>34.445.665.281</u>
Số cuối năm	<u>1.003.420.912.113</u>	<u>1.417.145.580.929</u>

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Tại sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	160.000.000.000	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2026 đến ngày 28 tháng 7 năm 2026	Đảm bảo bằng tài sản của công ty liên kết
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	23.373.000.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2026 đến ngày 11 tháng 12 năm 2026	Đảm bảo bằng tài sản của công ty con
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	16.451.212.113	Ngày 26 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (TM số 6.1)
TỔNG CỘNG	199.824.212.113		

21.2 Vay đơn vị khác

Tập đoàn thực hiện các khoản vay từ đơn vị khác nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	USD	Thời hạn thanh toán	Tại sản đảm bảo
Hatra Pte. Ltd.	606.671.000.000	23.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài sản thuộc sở hữu của bên khác
Trong đó: Dài hạn	606.671.000.000			

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay dài hạn ngân hàng

Tập đoàn thực hiện các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	105.000.000.000	Ngày 27 tháng 5 năm 2028	Đảm bảo bằng tài sản của công ty liên kết
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	91.925.700.000	Từ ngày 26 tháng 11 năm 2026 đến ngày 21 tháng 5 năm 2027	Các căn hộ tại dự án Westgate (TM số 11)
TỔNG CỘNG	196.925.700.000		
Trong đó:			
Dài hạn	192.741.700.000		
Đến hạn trả	4.184.000.000		

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Năm trước					
Số đầu năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	1.368.363.028.841	77.535.544.600	2.876.121.441.641
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(36.761.829)	(36.761.829)
Cổ tức công bố	312.789.130.000	-	(312.789.130.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	61.308.000.000	-	(61.308.000.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	297.500.547.919	(36.496.646.255)	261.003.901.664
Số cuối năm	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.291.766.446.760	41.002.136.516	3.137.088.581.476
Năm nay					
Số đầu năm	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.291.766.446.760	41.002.136.516	3.137.088.581.476
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát (Thuyết minh số 4.3)	-	-	39.618.702.416	(40.326.992.416)	(708.290.000)
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(46.197.146)	(46.197.146)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	379.195.499.373	(531.977.505)	378.663.521.868
Số cuối năm	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.710.580.648.549	96.969.449	3.514.997.616.198

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND'000	% sở hữu
Ông Nguyễn Bá Sáng	42.508.891	425.088.910	26,15	42.508.891	425.088.910	26,15
Các cổ đồng khác	120.019.190	1.200.191.900	73,85	120.019.190	1.200.191.900	73,85
TỔNG CỘNG	162.528.081	1.625.280.810	100	162.528.081	1.625.280.810	100

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

23.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.625.280.810.000	1.251.183.680.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	312.789.130.000
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	-	61.308.000.000
Số cuối năm	<u>1.625.280.810.000</u>	<u>1.625.280.810.000</u>

23.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	162.528.081	162.528.081
Cổ phiếu đã bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	162.528.081	162.528.081
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	162.528.081	162.528.081

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.5 Lãi trên cổ phiếu

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

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	379.195.499.373	297.500.547.919
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu	379.195.499.373	297.500.547.919
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm	162.528.081	162.528.081
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	2,333	1.830
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	2,333	1.830

Không có các giao dịch cổ phần phổ thông hoặc giao dịch cổ phần phổ thông tiềm năng nào phát sinh cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	672.427.998.618	1.860.441.053.547
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	143.283.789.489	30.687.313.863
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	13.376.742.643	22.270.111.099
TỔNG CỘNG	829.088.530.750	1.913.398.478.509
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	674.284.859.683	1.837.964.577.583
Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 31)	154.803.671.067	75.433.900.926

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lợi nhuận từ HĐHTKD	109.064.616.442	119.065.358.962
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	874.799.262	262.176.129.240
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.145	58.075
TỔNG CỘNG	109.939.418.849	381.241.546.277
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu tài chính đối với bên liên quan (TM số 31)	109.064.616.442	379.118.136.882
Doanh thu đối với bên khác	874.802.407	2.123.409.395

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	136.648.033.917	1.262.544.141.947
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	106.797.636.847	48.109.349.884
Khác	2.301.404.657	9.271.418.375
TỔNG CỘNG	245.747.075.421	1.319.924.910.206

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	114.307.097.940	128.271.344.441
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	21.698.781.137	43.102.488.234
Chiết khấu thanh toán	3.723.843.415	13.228.170.233
Dự phòng các khoản đầu tư	-	89.424.700.000
Chi phí phải trả cho HĐHTKD	-	37.921.095.889
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	3.010.206.940
Khác	8.727.387.939	15.598.804.976
TỔNG CỘNG	148.457.110.431	330.556.810.713

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	123.814.632.896	246.175.817.079
Chi phí hoa hồng môi giới	94.413.418.150	207.418.691.021
Chi phí hỗ trợ lãi suất	24.456.139.198	29.482.978.947
Chi phí quà tặng, khuyến mãi	1.795.495.897	2.875.654.726
Chi phí khác	3.149.579.651	6.398.492.385
Chi phí quản lý doanh nghiệp	71.623.874.273	91.153.939.505
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.102.165.508	41.356.470.593
Chi phí nhân viên	21.617.828.713	19.693.841.596
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.380.471.657	7.915.349.326
Công cụ, dụng cụ	129.277.241	237.416.987
Chi phí khác	6.394.131.154	21.950.861.003
TỔNG CỘNG	195.438.507.169	337.329.756.584

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	24.698.946.048	15.802.206.988
Hoàn trích chi phí bảo hành dự án	11.468.962.048	-
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	7.195.506.010	10.979.484.232
Thu nhập khác	6.034.477.990	4.822.722.756
Chi phí khác	(13.711.665.577)	(21.011.224.801)
Chi phí phạt	(12.430.118.247)	(18.218.827.164)
Lỗ thanh lý tài sản cố định	(54.352.273)	(593.269.686)
Chi phí khác	(1.227.195.057)	(2.199.127.951)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	10.987.280.471	(5.209.017.813)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ (TM số 25)	136.648.033.917	1.262.544.141.947
Chi phí dịch vụ mua ngoài	158.121.302.507	287.532.287.671
Chi phí nhân viên	128.415.465.560	67.803.191.480
Chi phí khấu hao và hao mòn	8.465.842.961	9.834.507.910
Khác	9.534.937.644	29.540.537.781
TỔNG CỘNG	441.185.582.589	1.657.254.666.789

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	47.752.044.994	171.885.086.589
Hoàn nhập thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	(2.831.973.091)	(15.381.504.732)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) từ các năm trước	(3.559.344.704)	300.000.000
Chi phí thuế TNDN hiện hành	41.360.727.199	156.803.581.857
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(59.651.712.018)	(116.187.954.051)
TỔNG CỘNG	(18.290.984.819)	40.615.627.806

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	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	360.372.537.049	301.619.529.470
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	72.074.507.410	60.323.905.894
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	3.251.664.802	32.804.170.334
Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	1.812.463.701	7.938.731.740
Thuế TNDN trích (thiếu) thừa từ các năm trước	(3.559.344.704)	300.000.000
Thu nhập từ thay đổi giá trị hợp lý của các khoản đầu tư	(91.569.456.758)	(60.262.262.767)
Chuyển lỗ và chi phí lãi vay vượt ngưỡng	(300.819.270)	(488.917.395)
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN	(18.290.984.819)	40.615.627.806

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả, cùng với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	9.322.798.198	69.604.602.521	(60.281.804.323)	(4.548.618.029)
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	894.263.427	3.726.236.519	(2.831.973.092)	(15.381.504.732)
Lợi nhuận chưa thực hiện	222.624.657	246.236.150	(23.611.493)	(415.936.707)
	10.439.686.282	73.577.075.190	(63.137.388.908)	(20.346.059.468)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ sáp nhập		- 106.866.412.300	106.866.412.300	96.357.875.410
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh và vốn hóa chi phí lãi vay	6.434.616.881	22.357.305.507	15.922.688.626	40.176.138.109
	6.434.616.881	129.223.717.807	122.789.100.926	136.534.013.519
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			59.651.712.018	116.187.954.051

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang 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 năm, Tập đoàn có các khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 374.506.004.450 sVND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 389.499.012.455 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế (*)	VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2021	2026	40.748.616.086	(14.876.171.449)	-	25.872.444.637
2022	2027	138.542.596.883	(5.957.492.851)	-	132.585.104.032
2023	2028	146.453.503.526	-	-	146.453.503.526
2024	2029	39.701.795.814	-	-	39.701.795.814
2025	2030	9.059.492.141	-	-	9.059.492.141
TỔNG CỘNG		374.506.004.450	(20.833.664.300)	-	353.672.340.150

(*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Lá Village			
Gia Linh	Chuyển từ cho vay sang góp vốn HĐHTKD	2.795.000.000.000	-
	Thu hoàn vốn HĐHTKD	1.309.191.463.607	-
	Góp vốn HĐHTKD	982.450.000.000	-
	Cho vay	15.795.000.000	2.445.937.000.000
	Thu gốc cho vay	10.550.000.000	1.479.747.916.000
	Lãi cho vay	-	168.999.586.275
	Cung cấp dịch vụ	-	6.745.000.000
Nhà An Gia	Thu gốc cho vay	6.095.000.000	1.136.292.000.000
	Lãi cho vay	17.450.068	63.183.919.463
	Cho vay	-	5.600.000.000
Gia Ân	Chi phí từ HĐHTKD	30.000.000.000	37.921.095.889
	Thu hoàn vốn HĐHTKD	-	765.000.000.000
	Góp vốn HĐHTKD	-	58.931.220.528
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió			
Đông Nam	Vay	141.000.000.000	-
	Trả nợ gốc vay	141.000.000.000	-
	Góp vốn HĐHTKD	108.000.000.000	-
	Lãi vay	533.095.890	-
	Thu gốc cho vay	-	296.908.200.000
	Cho vay	-	205.500.000.000
	Lãi cho vay	-	10.227.906.432
Lộc Phát	Lãi từ HĐHTKD (ii)	36.781.499.998	36.882.271.230
An Gia Hưng Phát	Thu hoàn vốn HĐHTKD	355.370.000.000	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	142.401.637.478	-
	Thu tiền đặt cọc	89.000.000.000	-
	Hoàn tiền đặt cọc	89.000.000.000	-
	Lãi từ HĐHTKD (ii)	66.233.801.376	64.569.466.857
	Góp vốn HĐHTKD	-	200.000.000.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án River Panorama và Sky89			
Hoosiars	Trả nợ gốc vay	70.038.000.000	-
	Trả lãi vay	-	24.149.000.000
	Lãi vay	-	9.157.811.140
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án Westgate 2			
Vĩnh Nguyên	Góp vốn HĐHTKD	344.050.000.000	272.000.000.000
	Chuyển từ cho vay sang góp vốn HĐHTKD	274.220.000.000	-
	Thu hoàn vốn HĐHTKD	219.000.000.000	-
	Cho vay	-	76.110.000.000
	Thu hồi cho vay	-	287.780.060.000
	Lãi cho vay	-	17.641.365.750
	Lãi từ HĐHTKD (ii)	-	17.613.620.875

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ trong yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác			
Nhà An Gia	Thanh toán phí dịch vụ	15.506.603.922	141.830.551.092
	Cung cấp dịch vụ (i)	3.718.305.176	75.433.900.926
Hiền Đức	Hoàn trả gốc vay	225.000.000.000	-
	Thanh toán phí dịch vụ	46.164.020.879	-
	Lãi vay	15.286.808.221	-
	Cung cấp dịch vụ (i)	8.683.728.413	-
Gia Hưng	Lãi từ HĐHTKD (ii)	6.049.315.068	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Hoàn trả tạm ứng	42.233.136.154	62.064.783.896
	Thanh lý hợp đồng	26.561.767.265	-
	Hỗ trợ lãi suất	5.627.022.715	-
	Cổ tức	1.500.000	-
	Tạm ứng mua căn hộ	-	19.734.993.070
Bà Nguyễn Hương Giang	Thanh lý hợp đồng	33.658.897.700	-
	Hoàn trả tạm ứng	29.943.363.549	17.659.924.000
	Hỗ trợ lãi suất	1.849.450.625	-
	Cổ tức	19.703.155	-
	Tạm ứng mua căn hộ	-	10.338.115.232
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Bán căn hộ	-	9.748.840.978
	Hoàn trả tạm ứng	32.578.271.687	15.152.813.790
	Thanh toán mua căn hộ	3.759.434.159	15.624.559.188
	Hỗ trợ lãi suất	2.905.102.081	-
	Cổ tức	19.703.155	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Hoàn trả tạm ứng	31.229.476.783	33.659.917.638
	Hỗ trợ lãi suất	3.026.669.338	-
	Cổ tức	1.500.000	-
Ông Nguyễn Thành Châu	Tạm ứng mua căn hộ	11.827.000.000	-
	Mua căn hộ	11.744.597.047	-
	Hoàn trả tạm ứng	5.833.981.831	-
(i) Doanh thu cho các bên liên quan (TM số 24.1)		<u>154.803.671.067</u>	<u>75.433.900.926</u>
(ii) Lãi từ HĐHTKD cho các bên liên quan (TM số 24.2)		<u>109.064.616.442</u>	<u>379.118.136.882</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>			
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)</i>			
An Gia Hưng Phát	Cung cấp dịch vụ	6.368.242.713	-
Bà Nguyễn Hương Giang	Doanh thu bán căn hộ	544.111.300	544.111.300
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Doanh thu bán căn hộ	17.749.055	-
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	-	843.310.735
		6.930.103.068	1.387.422.035
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>			
Gia Linh	Cho vay	-	2.295.523.000.000
Vĩnh Nguyên	Cho vay	-	256.440.000.000
Nhà An Gia	Cho vay	-	6.095.000.000
		-	2.558.058.000.000
<i>Phải thu cho vay dài hạn</i>			
Gia Linh	Cho vay		260.410.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)</i>			
An Gia Hưng Phát (i)	Góp vốn HĐHTKD	467.249.000.000	622.619.000.000
	Lãi từ HĐHTKD	90.890.796.458	622.619.000.000
Gia Hưng (ii)	Góp vốn HĐHTKD	120.000.000.000	120.000.000.000
	Lãi từ HĐHTKD	1.149.315.068	816.453.886
Vĩnh Nguyên	Góp vốn HĐHTKD	-	219.000.000.000
	Lãi cho vay	-	19.015.766.743
Nhà An Gia	Lãi cho vay	-	262.820.136
Gia Linh	Lãi cho vay	-	231.185.656.818
Lộc Phát	Lãi từ HĐHTKD	9.270.953.424	9.270.953.424
Đông Nam	Lãi cho vay	-	863.193.425
Ban quản lý dự án	Tam ứng	6.319.405.830	25.613.346.378
		694.879.470.780	1.355.622.185.892

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
Phải thu dài hạn khác (TM số 9)			
Gia Linh (iii)	Góp vốn HĐHTKD	2.468.258.536.393	-
	Lãi từ HĐHTKD	-	4.072.587.946
Vĩnh Nguyên (iv)	Góp vốn HĐHTKD	890.270.000.000	272.000.000.000
Lộc Phát (v)	Góp vốn HĐHTKD	350.300.000.000	350.300.000.000
Đông Nam (vi)	Góp vốn HĐHTKD	108.000.000.000	-
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD	-	200.000.000.000
		3.816.828.536.393	826.372.587.946
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 16)			
Hien Duc	Phí môi giới	1.078.089.986	37.690.009.611
Nhà An Gia	Phí môi giới	927.377.088	11.500.534.582
		2.005.467.074	49.190.544.193

- (i) Tập đoàn và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác để thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới, marketing và phân chia lợi nhuận cho dự án The Gió đến ngày 26 tháng 4 năm 2026.
- (ii) Tập đoàn và Gia Hưng hợp tác để đầu tư cải tạo Dự án The Sóng để vận hành cho thuê, kinh doanh trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2023.
- (iii) Tập đoàn và Gia Linh đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản và phân chia lợi nhuận dự án The Lá Village khi bắt đầu có doanh thu trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 15 tháng 3 năm 2025.
- (iv) Tập đoàn và Vĩnh Nguyên đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản và phân chia lợi nhuận dự án West Gate 2 khi bắt đầu có doanh thu trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2024.
- (v) Tập đoàn và Lộc Phát đồng ý hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió đến ngày 30 tháng 9 năm 2027.
- (vi) Tập đoàn và Đông Nam hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 19 tháng 6 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i>
			<i>Số đầu năm</i>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 17)</i>			
Ông Nguyễn Bá Sáng	Tạm ứng mua căn hộ	-	24.184.463.951
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Tạm ứng mua căn hộ	5.473.340.491	21.974.382.095
Bà Nguyễn Hương Giang	Tạm ứng mua căn hộ	-	30.653.491.406
Bà Nguyễn Mai Giang	Tạm ứng mua căn hộ	-	13.205.716.526
Ông Nguyễn Thành Châu	Tạm ứng mua căn hộ	-	587.229.894
		5.473.340.491	90.605.283.872
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 19)</i>			
Hoosiers	Lãi vay	-	19.327.793.772
<i>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 20)</i>			
Gia Ân	Chi phí hợp đồng HĐHTKD	14.701.034.609	44.701.034.609
Hiền Đức	Lãi vay	6.227.643.723	-
Đông Nam	Lãi vay	533.095.890	-
Ông Nguyễn Bá Sáng	Thanh lý hợp đồng Chia cổ tức	64.194.471.983	79.865.840.872
		1.500.000	-
Bà Nguyễn Quỳnh Giang	Thanh lý hợp đồng Chia cổ tức	46.602.319.614	70.957.765.608
		29.356.881	-
Bà Nguyễn Mai Giang	Thanh lý hợp đồng Chia cổ tức	17.984.258.666	32.933.418.917
		1.500.000	-
Bà Nguyễn Hương Giang	Thanh lý hợp đồng Chia cổ tức	31.309.227.746	27.989.284.232
		29.356.881	-
		181.613.765.993	256.447.344.238
<i>Vay ngắn hạn (TM số 21)</i>			
Hiền Đức	Vay ngắn hạn	-	225.000.000.000
Hoosiers	Vay ngắn hạn	-	68.987.700.000
		-	293.987.700.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành:

Tên	Thu nhập		VND
	Năm nay	Năm trước	
Hội đồng Quản trị:			
Ông Nguyễn Bá Sáng	3.323.120.000	2.263.961.000	
Ông Đỗ Lê Hùng	666.666.672	388.888.888	
Ông Lê Duy Bình	266.666.664	166.666.665	
Ông Louis T Nguyễn	112.500.000	187.500.000	
Ông Vũ Quang Thịnh	-	249.999.998	
Ông Đào Thái Phúc	-	249.999.998	
Ban Điều hành:			
Bà Nguyễn Mai Giang	2.057.200.000	1.239.734.783	
Ông Nguyễn Thành Châu	1.781.200.000	1.253.674.000	
Ông Nguyễn Thanh Sơn	-	1.268.665.631	
TỔNG CỘNG	8.207.353.336	7.269.090.963	

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Dịch vụ bất động sản	Dịch vụ môi giới tư vấn	Khác	Tổng cộng
				VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Doanh thu				
- Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	676.493.204.694	143.283.789.489	9.311.536.567	829.088.530.750
Kết quả				
- Lợi nhuận thuần trước thuế	329.383.528.531	19.905.892.541	11.083.115.976	360.372.537.048
- Chi phí thuế TNDN	40.434.685.052	-	926.042.147	41.360.727.199
- Lợi nhuận thuần sau thuế	346.748.471.204	19.905.892.541	12.009.158.123	378.663.521.868
Các thông tin bộ phận khác				
- Khấu hao và hao mòn	2.083.333	7.784.287.898	679.471.730	8.465.842.961
- Phân bổ chi phí trả trước	93.414.288.675	20.817.789.084	-	114.232.077.759

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tài sản và công nợ				
Tổng tài sản	4.748.669.666.108	598.709.476.653	129.565.863.217	5.476.945.005.978
Tổng công nợ	1.280.686.470.358	680.646.071.172	614.848.250	1.961.947.389.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

	Dịch vụ bất động sản	Dịch vụ môi giới tư vấn	Khác	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Doanh thu	1.864.017.507.789	30.687.313.863	18.693.656.857	1.913.398.478.509
Tổng doanh thu				
Kết quả	317.699.929.429	(23.878.793.494)	7.798.393.536	301.619.529.470
Lợi nhuận thuần trước thuế	155.304.202.196	-	1.499.379.661	156.803.581.857
Chi phí thuế TNDN	277.329.796.516	(23.878.793.494)	7.552.898.643	261.003.901.664
Lợi nhuận thuần sau thuế				
Các thông tin bộ phận khác		8.515.218.584	911.800.138	9.427.018.722
Khấu hao	-	19.389.264.107	-	221.350.624.344
Hao mòn/phần bỏ chi phí trả trước	201.961.340.237	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Tài sản và công nợ	6.102.903.639.866	802.799.313.632	129.781.013.729	7.035.483.967.227
Tổng tài sản	2.991.234.412.256	906.901.419.438	259.554.057	3.898.395.385.751
Tổng công nợ				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	16.451.212.114	16.024.826.386
Từ 1 - 5 năm	17.647.899.166	35.295.798.331
TỔNG CỘNG	<u>34.099.111.280</u>	<u>51.320.624.717</u>

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

Tập đoàn hiện đang cho thuê khu thương mại theo các hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	723.289.932	772.773.932
Trên 1 - 5 năm	611.732.000	1.246.844.513
TỔNG CỘNG	<u>1.335.021.932</u>	<u>2.019.618.445</u>

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có các nghĩa vụ nhận chuyển nhượng vốn đầu tư đối với cổ đông của các công ty khác như sau:

	VND
	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
<i>Cổ đông công ty</i>	<i>Cam kết nhận chuyển nhượng</i>
Lộc Phát	108.000.000.000
AGI&GLC	20.939.775.000
Vĩnh Nguyên	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>129.939.775.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM

Ngoài sự kiện nêu ở Thuyết minh số 15, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2025


Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập


Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn