

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 41

311
CÓN
CỔ P
Ư VÀ
ĐỒ
N
YÓ H

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; sân 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 Đường 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	
Ông Louis T Nguyễn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025
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	
Ông Lê Duy Bình	Thành viên	
Ông Louis T Nguyễn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025

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 TNHH 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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để ngày 30 tháng 3 năm 2026.

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

Đại diện 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/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11798401/68579797

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Công ty. 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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.

THÀNH TỰU



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn 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 ĐÒI KẾ TOÁN RIÊNG
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		785.556.998.533	949.906.543.923
110	<i>I. Tiền</i>	4	2.964.886.835	21.271.212.200
111	1. Tiền		2.964.886.835	21.271.212.200
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		22.111.309.456	30.103.957.263
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	22.111.309.456	30.103.957.263
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		731.045.172.037	891.926.403.441
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	21.434.876.332	16.039.362.834
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	294.700.000	16.227.434.385
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	736.315.595.705	886.659.606.222
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	8	13.832.215.312	4.340.177.878
141	1. Hàng tồn kho		13.832.215.312	4.340.177.878
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		15.603.414.893	2.264.793.141
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	15.403.549.525	2.178.919.141
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		199.865.368	85.874.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.270.101.332.887	2.186.985.643.677
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		730.353.000.000	838.913.387.402
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	174.250.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	730.353.000.000	664.663.387.402
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		11.107.524.798	20.150.732.378
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10.1	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	10.2	5.311.175.421	10.081.542.004
228	Nguyên giá		19.615.189.634	19.164.948.082
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.304.014.213)	(9.083.406.078)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	11	8.416.548.149	9.706.013.729
231	1. Nguyên giá		10.019.469.059	11.102.800.561
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.602.920.910)	(1.396.786.832)
240	<i>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</i>		723.000.000	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		723.000.000	-
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>		1.515.139.662.149	1.314.243.853.298
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	1.470.017.451.685	1.269.009.161.685
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	72.945.300.000	72.945.300.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12	(27.823.089.536)	(117.135.308.387)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	-	89.424.700.000
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		4.361.597.791	3.971.656.870
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	4.361.597.791	3.971.656.870
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.055.658.331.420	3.136.892.187.600

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		692.700.575.558	918.598.235.746
310	I. Nợ ngắn hạn		692.623.467.308	918.450.387.496
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	5.153.677.153	2.372.665.123
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	2.055.495.752	2.537.172.707
314	3. Phải trả người lao động		11.541.339.720	160.000.000
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	44.583.230.379	18.274.361.434
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	1.694.986.676	107.824.318.303
320	6. Vay ngắn hạn	17	623.122.212.113	767.281.869.929
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.13	4.472.525.515	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		77.108.250	147.848.250
337	1. Phải trả dài hạn khác		77.108.250	147.848.250
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.362.957.755.862	2.218.293.951.854
410	I. Vốn chủ sở hữu	18.1	2.362.957.755.862	2.218.293.951.854
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		558.637.757.662	413.973.953.654
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		413.973.953.654	283.204.040.170
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		144.663.804.008	130.769.913.484
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.055.658.331.420	3.136.892.187.600

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Ái Tiên
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	145.281.574.120	54.385.984.992
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	145.281.574.120	54.385.984.992
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(104.725.988.365)	(56.822.914.519)
20	4. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		40.555.585.755	(2.436.929.527)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	253.457.341.053	447.274.934.027
22	6. Chi phí tài chính	21	(81.161.941.982)	(245.281.573.683)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(59.707.719.331)	(115.872.641.041)
25	7. Chi phí bán hàng		(87.638.928)	(614.113.950)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(68.013.975.329)	(65.881.457.034)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		144.749.370.569	133.060.859.833
31	10. Thu nhập khác	23	712.513.976	102.182.190
32	11. Chi phí khác	23	(798.080.537)	(2.393.128.539)
40	12. Lỗ khác		(85.566.561)	(2.290.946.349)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		144.663.804.008	130.769.913.484
51	14. Thu nhập thuế TNDN hiện hành	25.1	-	-
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		144.663.804.008	130.769.913.484

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Ai Tiên

Trần Thị Ai Tiên
Người lập

Nguyễn Thành Châu

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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		144.663.804.008	130.769.913.484
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10.1, 10.2, 11	7.990.421.976	8.875.506.978
03	Các khoản dự phòng	21	112.481.149	89.416.562.885
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		18.997.855.332	26.429.996.093
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(253.444.679.288)	(458.455.809.203)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ		59.707.719.331	118.882.847.981
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(21.972.397.492)	(84.080.981.782)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		11.741.403.699	(3.304.670.769)
10	Tăng hàng tồn kho		(9.492.037.434)	(78.748.727)
11	Tăng các khoản phải trả		1.365.710.741	851.938.714
12	Tăng (giảm) chi phí trả trước		(13.614.571.305)	13.838.638.166
14	Tiền lãi vay đã trả		(138.785.502.997)	(137.455.101.496)
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		(174.743.529.553)	(210.228.925.894)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.285.500.000)	(1.197.274.174)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		2.775.176.326	22.786.798.713
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(11.165.289.725)	(534.308.622.476)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		193.407.937.532	792.441.107.942
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(309.008.440.000)	(272.000.000.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		155.370.150.000	538.110.060.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		289.500.683.203	591.718.821.641
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		319.594.717.336	1.137.550.891.646

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán năm 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			
33	Tiền thu từ đi vay	17	23.984.782.643	276.180.496.555
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	17	(187.142.440.459)	(1.187.417.044.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(163.157.657.816)	(911.236.548.045)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(18.306.470.033)	16.085.417.707
60	Tiền đầu năm		21.271.212.200	5.185.325.305
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		144.668	469.188
70	Tiền cuối năm	4	2.964.886.835	21.271.212.200

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Ái Tiên
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 thẩm 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 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 12.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đề ngày 30 tháng 3 năm 2026.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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 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

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua 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 gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm 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, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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 số 3.14, 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 riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ kế toán 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.

3.8 *Chi phí đi vay*

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

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng theo nguyên tắc sau:

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

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

3.13 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.

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê căn hộ

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.15 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 năm.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**3.15 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.16 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	58.874.899	35.718.681
Tiền gửi ngân hàng	2.906.011.936	21.235.493.519
TỔNG CỘNG	2.964.886.835	21.271.212.200

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng thương mại (TM số 5.1)	22.111.309.456	30.103.957.263
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	-	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)
GIÁ TRỊ THUẬN	22.111.309.456	30.103.957.263

5.1 Tiền gửi ngân hàng thương mại

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

	VND	
Ngân hàng	Số cuối năm	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 17.1)
Ngân hàng TMCP Á Châu	65.904.165	Phong tỏa cho thẻ tín dụng
TỔNG CỘNG	22.111.309.456	

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

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

5.2 Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL")

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

Các công ty 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 của CPUĐHL 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;
- 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 thứ tự cổ phần đang lưu hành của Các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông 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.

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Phải thu từ khách hàng	15.066.633.619	15.196.052.099
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	15.066.633.619	15.174.052.099
<i>Khách hàng khác</i>	-	22.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 26)	6.368.242.713	843.310.735
TỔNG CỘNG	21.434.876.332	16.039.362.834

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Trả trước cho người bán		
<i>Công ty Cổ phần Phát triển</i>		
<i>Nhà Văn Phòng Địa Chỉ Việt</i>	-	16.024.826.385
<i>Các khoản trả trước khác</i>	294.700.000	202.608.000
TỔNG CỘNG	294.700.000	16.227.434.385

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	736.315.595.705	886.659.606.222
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ('HĐHTKD') với các bên liên quan (TM số 26)	587.249.000.000	742.619.000.000
Phải thu tiền lãi các bên liên quan (TM số 26)	84.543.941.662	115.332.130.321
Phải thu cổ tức được nhận	37.075.331.961	-
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Phải thu tiền lãi các bên thứ ba	194.044.635	214.238.223
Các khoản phải thu khác	253.277.447	1.494.237.678
Dài hạn	730.353.000.000	664.663.387.402
Vốn góp HĐHTKD với các bên liên quan (TM số 26)	730.300.000.000	622.300.000.000
Phải thu tiền lãi với các bên liên quan (TM số 26)	-	42.310.387.402
Khác	53.000.000	53.000.000
TỔNG CỘNG	1.466.668.595.705	1.551.322.993.624
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.439.668.595.705	1.524.322.993.624
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác bên liên quan (TM số 26)</i>	<i>1.439.294.261.070</i>	<i>1.523.521.487.001</i>
- Ngắn hạn	708.994.261.070	858.911.099.599
- Dài hạn	730.300.000.000	664.610.387.402
<i>Phải thu bên khác</i>	<i>27.374.334.635</i>	<i>27.801.506.623</i>

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dịch vụ dở dang	13.832.215.312	4.340.177.878

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	15.403.549.525	2.178.919.141
Chi phí thuê văn phòng	14.955.647.376	-
Bản quyền phần mềm và chi phí hỗ trợ	447.902.149	2.144.432.474
Khác	-	34.486.667
Dài hạn	4.361.597.791	3.971.656.870
Chi phí cải tạo văn phòng	3.356.368.465	3.752.816.264
Chi phí thuê bảng quảng cáo	648.555.560	-
Bản quyền phần mềm và chi phí hỗ trợ	277.466.503	-
Công cụ, dụng cụ	17.921.550	16.893.939
Khác	61.285.713	201.946.667
TỔNG CỘNG	19.765.147.316	6.150.576.011

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

B09-DN

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

10.1 Tài sản cố 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
Mua mới	-	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 RIÊNG (tiếp theo)

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

10.2 Tài sản cố định vô hình

	VND		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	18.889.448.082	275.500.000	19.164.948.082
Mua mới	650.000.000	-	650.000.000
Xóa sổ	(199.758.448)	-	(199.758.448)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>19.339.689.634</u>	<u>275.500.000</u>	<u>19.615.189.634</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>2.638.264.000</i>	<i>275.500.000</i>	<i>2.913.764.000</i>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(8.807.906.078)	(275.500.000)	(9.083.406.078)
Xóa sổ	29.963.766	-	29.963.766
Hao mòn trong năm	(5.250.571.901)	-	(5.250.571.901)
Số cuối năm	<u>(14.028.514.213)</u>	<u>(275.500.000)</u>	<u>(14.304.014.213)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>10.081.542.004</u>	<u>-</u>	<u>10.081.542.004</u>
Số cuối năm	<u>5.311.175.421</u>	<u>-</u>	<u>5.311.175.421</u>

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nằm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	8.235.158.350	2.867.642.211	11.102.800.561
Thanh lý trong năm	(1.083.331.502)	-	(1.083.331.502)
Số cuối năm	<u>7.151.826.848</u>	<u>2.867.642.211</u>	<u>10.019.469.059</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(1.396.786.832)	-	(1.396.786.832)
Khấu hao trong năm	(206.134.078)	-	(206.134.078)
Số cuối năm	<u>(1.602.920.910)</u>	<u>-</u>	<u>(1.602.920.910)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>6.838.371.518</u>	<u>2.867.642.211</u>	<u>9.706.013.729</u>
Số cuối năm	<u>5.548.905.938</u>	<u>2.867.642.211</u>	<u>8.416.548.149</u>

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	694.728.211	1.183.804.749
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(206.134.078)	(593.828.069)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 27.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào 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.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (TM số 12.1)	1.470.017.451.685	1.269.009.161.685
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 12.2)	72.945.300.000	72.945.300.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 5.2)	-	89.424.700.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(27.823.089.536)	(117.135.308.387)
TỔNG CỘNG	<u>1.515.139.662.149</u>	<u>1.314.243.853.298</u>

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

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

12.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm		
		Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc đầu tư
		(%)		(VND'000)	(%)		(VND'000)
Công ty TNHH Western City ("Western City")		99,99	99,99	703.523.061	99,99	99,99	703.523.061
Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh") (*)	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	299.448.253	99,96	99,96	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")		99,99	99,99	224.981.600	99,99	99,99	224.981.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") (**)		99,96	99,96	21.384.898	99,96	99,96	320.833.151
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")		100	100	18.920.000	100	100	18.920.000
AGI & HSR (**)	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,98	99,98	201.759.640	50,09	99,98	751.350
TỔNG CỘNG				1.470.017.452			1.269.009.162
Dự phòng đầu tư vào công ty con				(27.999.910)			(27.710.609)
GIÁ TRỊ THUẬN				1.442.017.542			1.241.298.553

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") đã được chia tách thành Phước Lộc và Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh") theo Nghị quyết số 4/2025/NQ-AGI-PL ngày 3 tháng 3 năm 2025. Việc chia tách đã được Sở Tài chính Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp GCNĐKDN cho hai công ty lần lượt vào ngày 18 tháng 3 năm 2025 và ngày 26 tháng 3 năm 2025.

(**) Theo Quyết định số 14/2025/BBH-AGI-PL ngày 25 tháng 6 năm 2025, Công ty 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, Công ty đã mua 20.025.994 cổ phần do AGI & HSR phát hành thêm với giá trị đầu tư 200.259.940.000 đồng, qua đó nâng tổng giá trị đầu tư vào AGI & HSR lên 201.759.640.000 đồng. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong AGI & HSR đã tăng từ 50,09% lên 99,98%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

12.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	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 (*)	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

(*) Theo Nghị quyết số 3/2025/NQ-AGI-PL ngày 25 tháng 2 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư Đông Nam Land ("Đông Nam Land") đã được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát"). Việc sáp nhập 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. Việc sáp nhập đã làm giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Lộc Phát từ 40% xuống 39,98%.

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.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp		
Công ty Cổ phần Đầu tư Bizman	1.623.972.383	-
Công ty TNHH Hệ thống Thông tin FPT	1.275.656.271	1.275.656.271
Công ty TNHH Truyền thông Hưng Thịnh	-	531.111.600
Nhà cung cấp khác	2.254.048.499	565.897.252
TỔNG CỘNG	5.153.677.153	2.372.665.123

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập cá nhân	1.215.943.457	11.528.300.583	(10.688.748.288)	2.055.495.752
Thuế giá trị gia tăng	-	17.133.960.419	(17.133.960.419)	-
Các thuế khác	1.321.229.250	1.593.015.780	(2.914.245.030)	-
TỔNG CỘNG	2.537.172.707	30.255.276.782	(30.736.953.737)	2.055.495.752

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	27.285.140.405	1.659.164.366
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Chi phí bán quyền phần mềm	2.057.876.429	-
Các khoản phải trả khác	1.013.110.808	2.388.094.331
TỔNG CỘNG	44.583.230.379	18.274.361.434

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	1.104.693.277	105.808.452.982
Nhận ký quỹ, ký cược	37.740.000	1.905.000.000
Các khoản phải trả khác	552.553.399	110.865.321
TỔNG CỘNG	1.694.986.676	107.824.318.303
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 26)</i>	<i>1.104.693.277</i>	<i>107.662.452.982</i>
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>590.293.399</i>	<i>161.865.321</i>

17. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn đơn vị khác đến hạn trả (TM số 17.2)	606.671.000.000	587.673.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 17.1)	16.451.212.113	163.888.380.929
Vay ngắn hạn các bên liên quan (TM số 26)	-	15.240.489.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	-	480.000.000
TỔNG CỘNG	623.122.212.113	767.281.869.929

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	767.281.869.929	1.649.077.745.753
Vay trong năm	23.984.782.643	276.180.496.555
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại gốc vay	18.998.000.000	26.430.465.281
Trả nợ gốc vay	(187.142.440.459)	(869.717.044.600)
Trả gốc trái phiếu	-	(317.700.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.010.206.940
Số cuối năm	623.122.212.113	767.281.869.929

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

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

17. VAY (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND			
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	<u>16.451.212.113</u>		Ngày 26 tháng 6 năm 2026	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (TM số 5.1)

17.2 Vay dài hạn đơn vị khác

Công ty thực hiện các khoản vay dài hạn đơn vị khác nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

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

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

B09-DN

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	657.301.170.170	2.087.524.038.370
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	-	-	130.769.913.484	130.769.913.484
Số cuối năm	1.625.280.810.000	179.039.188.200	413.973.953.654	2.218.293.951.854
Năm nay				
Số đầu năm	1.625.280.810.000	179.039.188.200	413.973.953.654	2.218.293.951.854
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	144.663.804.008	144.663.804.008
Số cuối năm	1.625.280.810.000	179.039.188.200	558.637.757.662	2.362.957.755.862

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Nguyễn Bá Sáng	42.508.891	425.088.910	26,15	42.508.891	425.088.910	26,15
Cổ đông 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 đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

18.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND 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	1.625.280.810.000	1.625.280.810.000

18.4 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 RIÊNG (tiếp theo)

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

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	145.281.574.120	54.385.984.992
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị</i>	143.283.789.489	30.687.313.863
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	1.103.056.420	22.274.866.380
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	894.728.211	1.423.804.749
Doanh thu thuần	145.281.574.120	54.385.984.992
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (TM số 26)</i>	143.475.789.489	30.687.313.863
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	1.805.784.631	23.698.671.129

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức (TM số 26)	147.024.809.446	224.526.911.934
Lãi từ HĐHTKD (TM số 26)	94.434.479.455	196.473.990.828
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.997.956.614	26.274.031.265
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	95.538	-
TỔNG CỘNG	253.457.341.053	447.274.934.027
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu tài chính đối với bên liên quan (TM số 26)</i>	252.677.649.542	445.188.269.540
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	779.841.511	2.086.664.487

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	103.458.583.913	45.789.710.265
Giá vốn bất động sản	1.061.270.374	10.439.376.185
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	206.134.078	593.828.069
TỔNG CỘNG	104.725.988.365	56.822.914.519

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

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	59.707.719.331	115.872.641.041
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	20.648.576.675	35.087.288.234
Dự phòng các khoản đầu tư	112.481.149	89.416.562.885
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	3.010.206.940
Khác	693.164.827	1.894.874.583
TỔNG CỘNG	<u>81.161.941.982</u>	<u>245.281.573.683</u>

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.098.520.825	30.815.487.110
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
Khác	3.787.876.893	7.219.362.015
TỔNG CỘNG	<u>68.013.975.329</u>	<u>65.881.457.034</u>

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	712.513.976	102.182.190
Tiền phạt thu được	500.000.000	-
Khác	212.513.976	102.182.190
Chi phí khác	798.080.537	2.393.128.539
Lỗ thanh lý nhượng bán tài sản sổ định	54.352.273	593.269.686
Chi phí phạt	734.848.632	814.106.000
Khác	8.879.632	985.752.853
LỖ KHÁC	<u>(85.566.561)</u>	<u>(2.290.946.349)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.441.828.457	37.711.469.701
Chi phí nhân viên	61.409.391.447	58.037.636.161
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM số 10.1, 10.2, 11)	7.990.421.978	8.875.506.978
Chi phí bán bất động sản	1.061.270.374	10.439.376.185
Khác	3.924.690.388	7.654.627.220
TỔNG CỘNG	<u>172.827.602.622</u>	<u>122.718.616.245</u>

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>144.663.804.008</u>	<u>130.769.913.484</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	28.932.760.802	26.153.982.697
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	766.023.586	19.240.317.085
Thu nhập từ cổ tức	(29.404.961.889)	(44.905.382.387)
Lỗ năm trước chuyển sang	(293.822.499)	(488.917.395)
Thu nhập thuế TNDN	<u>-</u>	<u>-</u>

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 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 Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

25.3 Lỗ chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với số tiền là 194.412.332.858 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 195.881.445.354 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 tháng 12 năm 2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
2022	2027	106.554.285.196	(3.913.699.469)	-	102.640.585.727
2023	2028	91.771.747.131	-	-	91.771.747.131
TỔNG CỘNG		198.326.032.327	(3.913.699.469)	-	194.412.332.858

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

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

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty 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 Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Công ty con
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Công ty con
Công ty TNHH Western City ("Western City")	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh") (từ ngày 26 tháng 3 năm 2025)	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	Công ty liên kết gián tiếp
Công Ty TNHH Đầu tư Đông Nam Land ("Đông Nam Land") (đến ngày 26 tháng 3 năm 2025)	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát")	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trong yếu với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Lá Village</i>			
Gia Linh	Thu gốc cho vay	-	484.497.916.000
	Cho vay	-	286.700.000.000
	Lãi cho vay (iv)	-	7.067.290.349
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng</i>			
Phước Lộc	Cổ tức (ii)	102.049.477.485	50.000.000.000
	Trả gốc vay	-	323.284.600.000
	Chi phí lãi vay	-	20.938.608.453
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án River Panorama và Sky 89</i>			
Phú Thịnh	Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	192.000.000	-
	Trả gốc vay	-	48.055.000.000
	Vay	-	11.000.000.000
	Lãi đi vay	-	2.688.826.164
AGI & HSR	Góp vốn	201.008.290.000	-
	Thu gốc cho vay	174.250.000.000	-
	Lãi cho vay (iv)	11.218.360.641	13.156.503.149
<i>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard</i>			
Lê Gia	Cổ tức (ii)	21.407.749.650	174.526.911.934

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

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giao dịch với bên liên quan cho dự án West Gate			
Western City	Cổ tức (ii)	23.567.582.311	-
	Trả gốc vay	15.240.489.000	146.151.000.000
	Lãi vay	419.999.970	6.525.393.404
	Lãi từ HĐHTKD (iii)	-	79.545.618.167
	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	-	300.000.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside			
Lộc Phát	Lãi từ HĐHTKD (iii)	36.781.499.998	36.882.271.230
Đông Nam	Góp vốn HĐHTKD	108.000.000.000	-
	Thu gốc cho vay	-	176.768.200.000
	Cho vay	-	142.480.000.000
	Lãi cho vay (iv)	-	3.963.573.280
An Gia Hưng Phát	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	155.370.000.000	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	142.392.757.848	-
	Thu tiền đặt cọc	89.000.000.000	-
	Hoàn trả tiền cọc	89.000.000.000	-
	Lãi từ HĐHTKD (iii)	51.603.664.389	62.432.480.556
	Thu nhập khác	8.879.630	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án West Gate 2			
Vinh Nguyễn	Góp vốn HĐHTKD	-	272.000.000.000
	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	-	238.110.060.000
	Lãi từ HĐHTKD (iii)	-	17.613.620.875
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline			
An Gia Phú Thuận	Hoàn trả tiền cọc	1.854.000.000	-
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác			
Gia Hưng	Lãi từ HĐHTKD (iii)	6.049.315.068	-
Nhà An Gia	Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	891.031.641	30.687.313.863
<i>(i) Doanh thu cho các bên liên quan (TM số 19.1)</i>			
		143.475.789.489	30.687.313.863
<i>(ii) Cổ tức (TM số 19.2)</i>			
		147.024.809.446	224.526.911.934
<i>(iii) Lãi từ HĐHTKD cho các bên liên quan (TM số 19.2)</i>			
		94.434.479.455	196.473.990.828
<i>(iv) Lãi cho vay các bên liên quan (TM số 19.2)</i>			
		11.218.360.641	24.187.366.778

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6.1)			
Gia Linh	Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.368.242.713	-
Nhà An Gia	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	843.310.735
		6.368.242.713	843.310.735
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 7)			
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD (i)	467.249.000.000	622.619.000.000
	Lãi từ HĐHTKD	74.123.673.170	104.838.008.781
Gia Hưng	Góp vốn HĐHTKD (ii)	120.000.000.000	120.000.000.000
	Lãi từ HĐHTKD	1.149.315.068	-
Western City	Tạm ứng	23.567.582.311	-
Lê Gia	Cổ tức	13.507.749.650	-
Lộc Phát	Lãi từ HĐHTKD	9.270.953.424	9.270.953.424
Vĩnh Nguyên	Lãi từ HĐHTKD, lãi cho vay	-	1.223.168.116
Khác	Tạm ứng	125.987.447	959.969.278
		708.994.261.070	858.911.099.599

(i) Công ty 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 cho đến ngày 26 tháng 4 năm 2026.

(ii) Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

			VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu về cho vay dài hạn				
AGI & HSR	Cho vay	-	174.250.000.000	
Phải thu dài hạn khác (TM số 7)				
Lộc Phát	Góp vốn HĐHTKD (i)	350.300.000.000	350.300.000.000	
Vĩnh Nguyên	Góp vốn HĐHTKD (ii)	272.000.000.000	272.000.000.000	
Đông Nam	Góp vốn HĐHTKD (iii)	108.000.000.000	-	
AGI&HSR	Lãi cho vay	-	42.310.387.402	
		730.300.000.000	664.610.387.402	
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 16)				
Phú Thịnh	Lãi vay	1.022.744.178	13.568.045.700	
Western City	Lãi vay	81.949.099	6.525.393.404	
Phước Lộc	Lãi vay	-	85.715.013.878	
Phú Thuận	Nhận đặt cọc	-	1.854.000.000	
		1.104.693.277	107.662.452.982	

(i) Công ty và Lộc Phát hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2024.

(ii) Công ty và Vĩnh Nguyên hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án West Gate 2 trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2024.

(iii) Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn (TM số 17)			
Western City	Vay tín chấp	-	15.240.489.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban 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:			
Ông Nguyễn Thành Châu	1.781.200.000	1.253.674.000	
Bà Nguyễn Mai Giang	2.057.200.000	1.239.734.783	
Ông Nguyễn Thanh Sơn	-	1.268.665.631	
TỔNG CỘNG	8.207.353.336	7.269.090.963	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

27. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	16.451.212.114	16.024.826.386
Trên 1 - 5 năm	17.647.899.166	35.295.798.331
TỔNG CỘNG	34.099.111.280	51.320.624.717

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	723.289.932	772.773.932
Trên 1 - 5 năm	611.732.000	1.246.844.513
TỔNG CỘNG	1.335.021.932	2.019.618.445

Các khoản cam kết góp vốn

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

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

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

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

Ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh số 12.2, 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 riêng của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Ái Tiên
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