

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT  
TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA  
AN GIA REAL ESTATE INVESTMENT AND  
DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số: 20/2026/CV-AGI-IR  
No.: 20/2026/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2026  
HCMC, 24<sup>th</sup> April, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG  
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh  
To: - The State Securities Commission  
- Ho Chi Minh City Stock Exchange

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA  
Organization: AN GIA REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Mã chứng khoán/ Stock ID : AGG  
Địa chỉ : 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM  
Address : 60 Nguyen Dinh Chieu, Tan Dinh Ward, HCMC  
Điện thoại liên hệ/Phone : 028 3930 3366  
Email : [ir@angia.com.vn](mailto:ir@angia.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố/ Disclosure Content:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý I năm 2026  
Separate and consolidated financial statements Quarter I 2026
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh báo cáo tài chính Quý I năm 2026  
Explanation of fluctuations in business performance in Q1 2026 financial statements

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/04/2026 tại đường dẫn <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

This information was published on the Company's website on 24/04/2026 at the following link:  
<https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided above is true and assume full legal responsibility for the content of the disclosed information.

Đại diện tổ chức  
Người UQ CBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)  
Organization Representative Authorized  
Representative for Information Disclosure  
(Sign, full name, and stamped)



# ANGIA

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	1 - 2
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 30

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

VNĐ

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
					(Trình bày lại)
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.403.149.172.740</b>	<b>1.607.367.769.615</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	46.390.210.765	87.780.442.281
1.	Tiền	111		46.390.210.765	87.780.442.281
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		468.178.862.589	588.592.359.703
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	929.862.589	210.768.059.703
2.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	6	-	(89.424.700.000)
3.	Đầu tư ngắn hạn khác	125	7	467.249.000.000	467.249.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		506.408.878.942	515.549.662.454
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	98.909.842.731	123.881.248.534
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	3.000.000.000	3.294.700.000
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	10	431.499.036.211	415.373.713.920
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	11	328.721.559.702	347.822.703.790
1.	Hàng tồn kho	141		328.721.559.702	347.822.703.790
V.	Tài sản ngắn hạn khác	160		53.449.660.742	67.622.601.387
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	29.344.385.695	42.736.227.570
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		2.926.667.225	2.775.064.361
3.	Tài sản ngắn hạn khác	165	13	21.178.607.822	22.111.309.456
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.993.430.267.677</b>	<b>3.869.577.236.363</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		73.000.000	73.000.000
1.	Phải thu dài hạn khác	215	10	73.000.000	73.000.000
II.	Tài sản cố định	220		9.279.873.593	11.180.441.465
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	5.249.345.376	5.796.349.377
	Nguyên giá	222		20.136.231.773	20.136.231.773
	Giá trị khấu hao lũy kế	223		(14.886.886.397)	(14.339.882.396)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	14	4.030.528.217	5.384.092.088
	Nguyên giá	228		19.732.189.634	19.732.189.634
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.701.661.417)	(14.348.097.546)
III.	Bất động sản đầu tư	240	14	22.787.369.905	22.933.417.735
	Nguyên giá	241		25.360.967.118	25.360.967.118
	Giá trị khấu hao lũy kế	242		(2.573.597.213)	(2.427.549.383)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	250		1.027.721.063	723.000.000
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.027.721.063	723.000.000
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		3.943.758.536.393	3.816.828.536.393
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	262	15	-	-
2.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	263	7	3.943.758.536.393	3.816.828.536.393
3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	264	6	(89.424.700.000)	-
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	6	89.424.700.000	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	270		16.503.766.723	17.838.840.770
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	3.357.147.955	4.399.154.488
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	32.3	10.146.618.768	10.439.686.282
3.	Tài sản dài hạn khác	274		3.000.000.000	3.000.000.000
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>5.396.579.440.417</b>	<b>5.476.945.005.978</b>

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

VNĐ

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.876.582.348.345</b>	<b>1.961.947.389.780</b>
I.	Nợ ngắn hạn	310		1.697.970.253.807	1.784.118.246.864
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	5.986.796.001	22.412.481.897
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	77.286.874.597	113.680.067.003
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		81.461.947	67.504.597
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	52.018.949.412	55.878.023.658
5.	Phải trả người lao động	315		-	11.541.339.720
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	121.881.468.551	110.505.489.649
7.	Phải trả ngắn hạn khác	320	20	423.305.156.631	455.768.899.182
8.	Vay ngắn hạn	321	21	1.006.564.333.826	1.003.420.912.113
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		6.372.687.327	6.371.003.530
10.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		4.472.525.515	4.472.525.515
II.	Nợ dài hạn	330		178.612.094.538	177.829.142.916
1.	Phải trả dài hạn khác	338	20	115.287.653.789	114.911.238.149
2.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	32.3	6.842.836.660	6.434.616.881
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	343	22	56.481.604.089	56.483.287.886
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.519.997.092.072</b>	<b>3.514.997.616.198</b>
I.	Vốn chủ sở hữu	410	23	3.519.997.092.072	3.514.997.616.198
1.	Vốn cổ phần	411		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
2.	Thặng dư vốn	412		179.039.188.200	179.039.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.715.595.750.865	1.710.580.648.549
	- LNST chưa phân phối lũy kế năm trước	420a		1.710.580.648.549	1.331.385.149.176
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		5.015.102.316	379.195.499.373
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		81.343.007	96.969.449
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>5.396.579.440.417</b>	<b>5.476.945.005.978</b>

Nguyễn Thị Ý Nhi  
 Người lập

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

Nguyễn Thành Châu  
 Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
 Người đại diện theo pháp luật



BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I/2026	Quý I/2025	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	67.263.896.896	191.772.044.951	67.263.896.896	191.772.044.951
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	67.263.896.896	191.772.044.951	67.263.896.896	191.772.044.951
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	(30.275.993.109)	(116.322.226.180)	(30.275.993.109)	(116.322.226.180)
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36.987.903.787	75.449.818.771	36.987.903.787	75.449.818.771
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	26	28.625.452.302	32.180.860.535	28.625.452.302	32.180.860.535
6. Chi phí tài chính	23	27	(25.261.306.406)	(46.835.086.830)	(25.261.306.406)	(46.835.086.830)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(22.634.835.672)	(34.383.820.250)	(22.634.835.672)	(34.383.820.250)
7. Lỗ trong công ty liên kết	24	12.1	-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	28	(16.847.672.057)	(27.906.991.680)	(16.847.672.057)	(27.906.991.680)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	(15.711.877.296)	(18.598.263.915)	(15.711.877.296)	(18.598.263.915)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.792.500.330	14.290.336.881	7.792.500.330	14.290.336.881
11. Thu nhập khác	31	30	1.179.616.448	5.669.567.405	1.179.616.448	5.669.567.405
12. Chi phí khác	32	31	(453.266.006)	(343.250.000)	(453.266.006)	(343.250.000)
13. Lợi nhuận khác	40		726.350.442	5.326.317.405	726.350.442	5.326.317.405
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.518.850.772	19.616.654.286	8.518.850.772	19.616.654.286
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32	(2.804.130.254)	(13.336.838.660)	(2.804.130.254)	(13.336.838.660)
16. Thu nhập/(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại	52	32	(701.287.293)	1.792.001.484	(701.287.293)	1.792.001.484
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.013.433.225	8.071.817.111	5.013.433.225	8.071.817.111
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		5.015.102.316	10.268.615.200	5.015.102.316	10.268.615.200
19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.669.091)	(2.196.798.089)	(1.669.091)	(2.196.798.089)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23.4	31	63	31	63
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	23.4	31	63	31	63

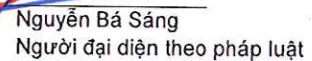


Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập  
Ngày 24 tháng 04 năm 2026



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>8.518.850.772</b>	<b>19.616.654.286</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
Khấu hao và hao mòn	2		2.046.615.702	2.200.527.780
Các khoản dự phòng	3		-	271.909.442
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(4.968.072.668)	8.660.674.410
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(23.657.379.634)	(39.008.490.490)
Chi phí đi vay	6		22.634.835.672	34.383.820.250
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>4.574.849.844</b>	<b>26.125.095.678</b>
Tăng các khoản phải thu	9		25.115.859.725	(102.519.032.014)
Giảm hàng tồn kho	10		19.101.144.088	79.988.568.275
Giảm các khoản phải trả	11		(79.606.203.543)	(75.187.103.004)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		14.433.848.408	6.304.921.563
Chi phí đi vay đã trả	14		(30.705.974.840)	(15.128.987.477)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.057.427.820)	(35.283.629.578)
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(51.143.904.138)</b>	<b>(115.700.166.556)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(304.721.063)	(1.171.184.181)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	13.095.790.900
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.600.000.000)	(7.745.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.700.000.000	57.595.000.000
Tiền chi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(23.543.352.202)	(273.182.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		16.620.000.000	84.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay	27		7.770.251.506	261.182.848.901
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.642.178.241</b>	<b>133.775.455.620</b>

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		10.111.421.713	5.882.849.187
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.000.000.000)	(13.496.810.701)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	40		8.111.421.713	(7.613.961.514)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(41.390.304.184)	10.461.327.550
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		87.780.442.281	164.279.797.712
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		72.668	469.188
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		46.390.210.765	174.741.594.450

Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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-SGDCK do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2012.

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; 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 tại Số 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh  
Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 88 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 94).

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có bảy (7) công ty con và hai (2) công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Công ty con</b>					
Dự án The Sóng					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh")	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Dự án The Standard					
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Dự án Westgate					
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Dự án Riverside, Skyline					
động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Khu cụm dự án River Panorama 1, River Panorama 2, Sky 89					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,98	99,98	99,98	99,98
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
<b>Công ty liên kết</b>					
Dự án The Lá Village					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	Kinh doanh bất động sản	21,01	21,01	21,01	21,01
Dự án The Gió Riverside					
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Kinh doanh bất động sản	39,98	39,98	39,98	39,98

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập kiêm chủ tịch Ủy ban kiểm toán

**BAN ĐIỀU HÀNH**

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

Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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

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

**2.2 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 bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (Tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cùng kỳ kế toán.

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 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, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này 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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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.

**3. TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÁC NĂM TRƯỚC**

Từ năm 2026, Tập đoàn áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm thay đổi các chính sách kế toán đang áp dụng và không ảnh hưởng trọng yếu đến số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ so sánh đã được phân loại và trình bày lại nhằm phù hợp với quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC; việc trình bày lại này không làm thay đổi tổng tài sản, tổng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty được trình bày lại để thực hiện việc điều chỉnh phân loại trình bày từ việc áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC nêu trên. Những thay đổi trong một số khoản mục của bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong bảng sau:

<b>Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất</b>			
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>			
	Số đã báo cáo	Thay đổi	Số trình bày lại
	VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1.610.367.769.615</b>	<b>(3.000.000.000)</b>	<b>1.607.367.769.615</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>90.780.442.281</b>	<b>(3.000.000.000)</b>	<b>87.780.442.281</b>
Tiền	90.780.442.281	(3.000.000.000)	87.780.442.281
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>22.111.309.456</b>	<b>566.481.050.247</b>	<b>588.592.359.703</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	22.111.309.456	(22.111.309.456)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	210.768.059.703	210.768.059.703
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(89.424.700.000)	(89.424.700.000)
Đầu tư ngắn hạn khác	-	467.249.000.000	467.249.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>1.104.142.022.157</b>	<b>(588.592.359.703)</b>	<b>515.549.662.454</b>
Phải thu ngắn hạn khác	1.003.966.073.623	(588.592.359.703)	415.373.713.920
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>45.511.291.931</b>	<b>22.111.309.456</b>	<b>67.622.601.387</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	42.736.227.570	(42.736.227.570)	-
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	-	42.736.227.570	42.736.227.570
Tài sản ngắn hạn khác	-	22.111.309.456	22.111.309.456
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>3.866.577.236.363</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.869.577.236.363</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>3.816.901.536.393</b>	<b>(3.816.828.536.393)</b>	<b>73.000.000</b>
Phải thu dài hạn khác	3.816.901.536.393	(3.816.828.536.393)	73.000.000
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>3.816.828.536.393</b>	<b>3.816.828.536.393</b>
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	-	3.816.828.536.393	3.816.828.536.393
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>14.838.840.770</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>17.838.840.770</b>
Chi phí trả trước dài hạn	4.399.154.488	(4.399.154.488)	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	-	4.399.154.488	4.399.154.488
Tài sản dài hạn khác	-	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>5.476.945.005.978</b>	<b>-</b>	<b>5.476.945.005.978</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**3. TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÁC NĂM TRƯỚC (Tiếp theo)**

		Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất		
		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025		
		Số đã báo cáo	Thay đổi	Số trình bày lại
		VND	VND	VND
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.961.947.389.780</b>	<b>(192.741.700.000)</b>	<b>1.769.205.689.780</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.591.376.546.864</b>	<b>192.741.700.000</b>	<b>1.784.118.246.864</b>
Phải trả cổ tức, lợi nhuận		-	67.504.597	67.504.597
Phải trả ngắn hạn khác		455.836.403.779	(67.504.597)	455.768.899.182
Vay ngắn hạn		810.679.212.113	192.741.700.000	1.003.420.912.113
<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>370.570.842.916</b>	<b>(192.741.700.000)</b>	<b>177.829.142.916</b>
Vay dài hạn		192.741.700.000	(192.741.700.000)	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.514.997.616.198</b>	-	<b>3.514.997.616.198</b>
Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	(179.039.188.200)	-
Thặng dư vốn		179.039.188.200	179.039.188.200	179.039.188.200
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.476.945.005.978</b>	-	<b>5.476.945.005.978</b>

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 được trình bày lại để thực hiện việc điều chỉnh hồi tố từ việc thay đổi chính sách kế toán nêu trên. Những thay đổi trong một số khoản mục của báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 được thể hiện trong bảng sau:

		Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
		Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025		
		Số đã báo cáo	Thay đổi	Số trình bày lại
Lãi từ hoạt động đầu tư		(39.008.490.490)	39.008.490.490	-
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		-	(39.008.490.490)	(39.008.490.490)
Chi phí lãi vay		34.383.820.250	(34.383.820.250)	-
Chi phí đi vay		-	34.383.820.250	34.383.820.250
Giảm chi phí trả trước		6.304.921.563	(6.304.921.563)	-
Giảm chi phí chờ phân bổ		-	6.304.921.563	6.304.921.563
Tăng các khoản phải thu		(102.540.205.507)	21.173.493	(102.519.032.014)
Tiền lãi vay đã trả		(15.128.987.477)	15.128.987.477	-
Chi phí đi vay đã trả		-	(15.128.987.477)	(15.128.987.477)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>(115.721.340.049)</b>	<b>21.173.493</b>	<b>(115.700.166.556)</b>
Tiền thu lãi cho vay		261.204.022.394	(21.173.493)	261.182.848.901
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		133.796.629.113	(21.173.493)	133.775.455.620
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		10.461.327.550	-	10.461.327.550
Tiền và tương đương tiền đầu năm		167.279.797.712	(3.000.000.000)	164.279.797.712
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		177.741.594.450	(3.000.000.000)	174.741.594.450

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**4.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**4.3 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 GIỮA NIÊN ĐỘ  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**4.3 Hàng tồn kho (Tiếp theo)**

Giá thành bao gồm:

- 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 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.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định

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

**4.4 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.

**4.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**4.6 Khấu hao vào hao mòn**

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

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

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

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**4.7 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản. Căn hộ cho thuê được khấu hao 40 năm.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong 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 kỳ kế toán thanh lý.

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

**4.8 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. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ 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.

**4.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc 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 dài hạn để phân bổ dần từ 1 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

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

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**4.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (Tiếp theo)**

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.

**4.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào 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 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.

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 giữa niên độ 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 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 giữa niên độ 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 góp vốn*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**4.12 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 không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp

**4.13 Các khoản dự phòng**

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

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

**4.14 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.

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

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

**4.15 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.

**4.16 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 kỳ.

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 kỳ 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.

**4.17 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:

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

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

4.17 Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

*Doanh thu bất động sản*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

4.18 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

##### 4.17 Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

##### 4.19 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. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn giả định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

##### 4.20 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 gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Tiền mặt	152.615.524	299.655.565
Tiền gửi ngân hàng (*)	46.237.595.241	87.480.786.716
<b><u>Trong đó</u></b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	42.608.518.694	79.947.254.415
Ngân hàng khác	3.629.076.547	7.533.532.301
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.390.210.765</b>	<b>87.780.442.281</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
<b>Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</b>	<b>929.862.589</b>	<b>210.768.059.703</b>
Vốn đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh với bên liên quan (TM số 33)	-	120.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")	-	120.000.000.000
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL")	-	89.424.700.000
Lãi tiền gửi tiết kiệm, lãi BCC chia lợi nhuận cố định	742.465.752	1.149.315.068
Phải thu lãi tiền gửi tiết kiệm	187.396.837	194.044.635
<b>Dự phòng đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>(89.424.700.000)</b>
<b>Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn</b>	<b>89.424.700.000</b>	<b>-</b>
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") ((TM số 6.1)	89.424.700.000	-
<b>Dự phòng đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (TM số 6.1)</b>	<b>(89.424.700.000)</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>929.862.589</b>	<b>121.343.359.703</b>

**6.1 Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại**

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

Công ty	Ngày 31 tháng 03 năm 2026		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	8.942.470	89.424.700.000	(89.424.700.000)

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

- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của Các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đây 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 thanh toán cổ tức nào khi các công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của các công ty phát hành, các cổ đông ưu đãi hoàn lại cũng sẽ được quyền nhận và các công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể các công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của các công ty phát hành cho mục

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
<b>Ngắn hạn</b>	<b>467.249.000.000</b>	<b>467.249.000.000</b>
<b>Đầu tư ngắn hạn khác</b>		
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") (TM số 33) Công ty CP Phát Triển An Gia Hưng Phát ("AG Hưng Phát") (iv)	467.249.000.000 467.249.000.000	467.249.000.000 467.249.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>3.943.758.536.393</b>	<b>3.816.828.536.393</b>
<b>Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác</b>		
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") (TM số 33) Lộc Phát (iii)	3.943.758.536.393 350.300.000.000	3.816.828.536.393 350.300.000.000
Gia Linh (i)	2.475.188.536.393	2.468.258.536.393
Gia Hưng (iv)	120.000.000.000	-
Vĩnh Nguyên (ii) Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam") (iii)	890.270.000.000  108.000.000.000	890.270.000.000  108.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.411.007.536.393</b>	<b>4.284.077.536.393</b>

**Đầu tư phát triển dự án**

- (i) Dự án The Lá Village: Tập đoàn đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm phát triển Dự án The Lá Village thông qua Công ty Gia Linh với thời hạn hợp tác 36 tháng kể từ ngày nhận vốn hợp tác đầu tiên. Tính đến ngày 31/03/2026, tổng vốn đầu tư theo hợp đồng của Tập đoàn là 3.446.610.000.000 VNĐ, trong đó số vốn đã góp là 2.475.188.536.393 VNĐ. Theo thỏa thuận, lợi nhuận từ dự án được phân chia bằng tiền theo tỷ lệ góp vốn của các bên. Bên nhận đầu tư có toàn quyền quản lý và kinh doanh dự án. Dự án hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý để triển khai thực hiện.
- (ii) Dự án Westgate 2: Tập đoàn đầu tư vào Công ty Vĩnh Nguyên để hợp tác phát triển Dự án Westgate 2 với thời hạn hợp tác 36 tháng kể từ ngày nhận vốn hợp tác đầu tiên. Tính đến ngày 31/03/2026, tổng vốn đầu tư theo hợp đồng của Tập đoàn là 993.280.000.000 VNĐ, trong đó số vốn đã góp là 890.270.000.000 VNĐ. Theo thỏa thuận, lợi nhuận từ dự án được phân chia bằng tiền theo tỷ lệ góp vốn của các bên. Bên nhận đầu tư có toàn quyền quản lý và kinh doanh dự án. Dự án đã được Ủy ban Nhân dân thành phố phê duyệt chấp thuận theo Thông báo số 257/TB-UBND cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại vào ngày 18 tháng 12 năm 2025. Theo kế hoạch, khoản đầu tư này dự kiến sẽ được chuyển đổi thành giá trị hàng tồn kho và ghi nhận trên Báo cáo tài chính quý II/2026.
- (iii) Dự án The Gió Riverside: Tập đoàn đầu tư theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm phát triển Dự án The Gió Riverside với thời hạn 36 tháng kể từ ngày nhận vốn hợp tác đầu tiên. Tính đến ngày 31/03/2026, tổng vốn đầu tư theo hợp đồng là 600.300.000.000 VNĐ, trong đó số vốn đã góp là 458.300.000.000 VNĐ.  
Cụ thể, Tập đoàn đầu tư thông qua Công ty Lộc Phát với số vốn 350.300.000.000 VNĐ (đã góp đủ) và thông qua Công ty Đông Nam với số vốn đã góp 108.000.000.000 VNĐ, trên tổng mức cam kết 250.000.000.000 VNĐ.  
Theo các thỏa thuận, lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn. Bên nhận đầu tư có toàn quyền quản lý và kinh doanh dự án. Tại ngày 31/03/2026, dự án đang trong giai đoạn hoàn thành phần hầm móng và đã được cấp thông báo đủ điều kiện huy động vốn đối với nhà ở hình thành trong tương lai theo Thông báo số 9973/SXD-PTĐT ngày 27/03/2026. Theo kế hoạch, khoản đầu tư liên quan dự kiến sẽ được chuyển đổi thành khoản đầu tư vào công ty con trong quý II/2026.
- (iv) Hoạt động phân phối – Dự án The Gió Riverside: Tập đoàn tham gia hoạt động phân phối, môi giới và marketing cho Dự án The Gió Riverside thông qua các đối tác. Tính đến ngày 31/03/2026, tổng số tiền đã đầu tư là 587.249.000.000 VNĐ, trong đó bao gồm 120.000.000.000 VNĐ thông qua Công ty Gia Hưng và 467.249.000.000 VNĐ thông qua Công ty An Gia Hưng Phát. Theo thỏa thuận, đối với các khoản hợp tác này, lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu từ khách hàng	98.909.842.731	123.881.248.534
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	96.712.558.139	115.729.658.983
Phải thu bên liên quan (TM số 33)	571.450.355	6.930.103.068
Khách hàng khác	1.625.834.237	1.221.486.483
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.909.842.731</b>	<b>123.881.248.534</b>

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Quản Lý đầu tư Apex	3.000.000.000	3.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	-	294.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.294.700.000</b>

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>431.499.036.211</b>	<b>415.373.713.920</b>
Đặt cọc, ký quỹ	274.459.379.883	274.459.379.883
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	274.456.379.883	274.456.379.883
<i>Các công ty khác</i>	3.000.000	3.000.000
Phải thu tiền lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	116.282.369.062	100.161.749.882
Tạm ứng cho nhân viên	6.497.891.325	6.480.811.139
Tạm ứng cho Ban phát triển dự án	6.361.920.670	6.319.405.830
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Các khoản phải thu khác	897.475.271	952.367.186
<b>Dài hạn</b>	<b>73.000.000</b>	<b>73.000.000</b>
Đặt cọc	73.000.000	73.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>431.572.036.211</b>	<b>415.446.713.920</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>404.572.036.211</b>	<b>388.446.713.920</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	308.119.280.727	307.850.533.140
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số 33)</i>	123.452.755.484	107.596.180.780

11. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản dở dang	297.418.162.270	326.843.315.006
<i>Dự án Westgate</i>	60.098.780.027	80.181.551.883
<i>Dự án The Standard</i>	19.452.113.659	27.059.463.563
<i>Dự án Signal</i>	194.813.717.032	194.813.717.032
<i>Dự án The Sóng</i>	23.053.551.552	24.788.582.528
Chi phí dịch vụ dở dang	24.156.223.960	13.832.215.312
Hàng hóa	7.147.173.472	7.147.173.472
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>328.721.559.702</b>	<b>347.822.703.790</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>29.344.385.695</b>	<b>42.736.227.570</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	17.775.572.638	27.332.678.045
Chi phí thuê văn phòng	11.216.735.532	14.955.647.376
Chi phí phần mềm và dịch vụ hỗ trợ	352.077.525	447.902.149
<b>Dài hạn</b>	<b>3.357.147.955</b>	<b>4.399.154.488</b>
Chi phí cải tạo văn phòng	2.444.836.636	3.356.368.465
Chi phí tư vấn và quảng cáo	573.722.228	648.555.560
Công cụ dụng cụ	13.417.344	17.921.550
Chi phí khác	325.171.747	376.308.913
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.701.533.650</b>	<b>47.135.382.058</b>

**13. TÀI SẢN KHÁC**

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn đang bị phong tỏa tại ngân hàng

**Ngắn hạn**

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Mục đích	Ngày 01 tháng 01 năm 2026	Mục đích
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	8.709.803.874	Phong tỏa cho dự án The Star	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		8.800.000.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.600.000.000	Đảm bảo cho khoản vay	2.000.000.000	Đảm bảo cho khoản vay
Ngân hàng TMCP Á Châu	68.803.948	Phong tỏa cho thẻ tín dụng	65.904.165	Phong tỏa cho thẻ tín dụng
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.178.607.822</b>		<b>22.111.309.456</b>	

**Dài hạn**

Số tiền 3.000.000.000 VND đang được phong tỏa theo Quyết định thi hành án chủ động số 1440/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng và Tài sản khác	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Tại 01/01/2026	17.828.527.273	2.307.704.500	19.732.189.634	25.360.967.118	65.229.388.525
Tại 31/03/2026	17.828.527.273	2.307.704.500	19.732.189.634	25.360.967.118	65.229.388.525
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại 01/01/2026	(12.071.136.228)	(2.268.746.168)	(14.348.097.546)	(2.427.549.383)	(31.115.529.325)
Trích khấu hao	(543.462.332)	(3.541.668)	(1.347.313.872)	(152.297.830)	(2.046.615.702)
Tại 31/03/2026	(12.614.598.560)	(2.272.287.836)	(15.695.411.418)	(2.579.847.213)	(33.162.145.027)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại 01/01/2026	5.757.391.045	38.958.332	5.384.092.088	22.933.417.735	34.113.859.200
Tại 31/03/2026	5.213.928.713	35.416.664	4.036.778.216	22.781.119.905	32.067.243.498

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

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

	VND Giá trị
Giá gốc đầu tư:	
Tại 01/01/2026	72.945.300.000
Tại 31/03/2026	<u>72.945.300.000</u>
Phần (lỗ) lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Tại 01/01/2026	(72.945.300.000)
Phần lỗ từ công ty liên kết	-
Tại 31/03/2026	<u>(72.945.300.000)</u>
Giá trị còn lại	
Tại 01/01/2026	-
Tại 31/03/2026	<u>-</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả nhà cung cấp khác	4.758.531.519	20.407.014.823
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	13.400.297.260
Công ty CP Đầu Tư Bizman	-	1.623.972.383
Công ty TNHH TK và XD DB Plus	923.761.237	923.761.237
Nhà cung cấp khác	<u>3.834.770.282</u>	<u>4.458.983.943</u>
Phải trả bên liên quan (TM số 33)	1.228.264.482	2.005.467.074
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức ("Hiền Đức")	782.444.420	1.078.089.986
Nhà An Gia	<u>445.820.062</u>	<u>927.377.088</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.986.796.001</u></b>	<b><u>22.412.481.897</u></b>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bên liên quan (TM số 33)	5.473.340.491	5.473.340.491
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	<u>71.813.534.106</u>	<u>108.206.726.512</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>77.286.874.597</u></b>	<b><u>113.680.067.003</u></b>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.800.591.615	47.053.889.181
Thuế giá trị gia tăng	1.886.656.560	3.348.740.471
Thuế thu nhập cá nhân	4.331.701.237	2.055.495.752
Các thuế khác	-	3.419.898.254
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>52.018.949.412</u></b>	<b><u>55.878.023.658</u></b>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí phát triển dự án	59.405.065.995	59.973.515.449
Chi phí lãi vay	44.921.800.390	32.064.261.226
Phải trả tiền chuyển nhượng dự án	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí pháp lý	2.840.000.000	2.840.000.000
Các khoản phải trả khác	<u>3.327.499.429</u>	<u>4.240.610.237</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>121.881.468.551</u></b>	<b><u>110.505.489.649</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
<b>Ngắn hạn</b>	<b>423.305.156.631</b>	<b>455.768.899.182</b>
Thu hộ phí bảo trì, phí quản lý các dự án	204.148.920.859	203.308.740.650
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	184.211.196.880	183.920.486.416
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	4.273.856.790	5.486.006.604
Lãi vay phải trả	533.095.890	21.461.774.222
Tạm ứng tiền khách hàng làm sổ	22.737.416.320	35.250.850.496
Các khoản phải trả khác	7.400.669.892	6.341.040.794
<b>Dài hạn</b>	<b>115.287.653.789</b>	<b>114.911.238.149</b>
Thu hộ phí bảo trì các dự án	113.564.145.539	113.527.729.899
Nhận ký quỹ ký cược	1.723.508.250	1.383.508.250
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>538.592.810.420</b>	<b>570.680.137.331</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	377.465.117.029	388.676.016.275
<i>Phải trả khác bên liên quan (TM số 34)</i>	161.127.693.391	182.066.535.653

21. VAY

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.006.564.333.826</b>	<b>1.003.420.912.113</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.1)	404.861.333.826	396.749.912.113
Vay ngắn hạn với đối tượng khác (TM số 21.2)	601.703.000.000	606.671.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.006.564.333.826</b>	<b>1.003.420.912.113</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Năm trước
Số đầu năm	1.003.420.912.113	1.417.145.580.929
Vay trong kỳ	10.111.421.713	568.334.061.300
Trả nợ gốc vay	(2.000.000.000)	(1.002.107.030.116)
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(4.968.000.000)	20.048.300.000
Số cuối năm	<b>1.006.564.333.826</b>	<b>1.003.420.912.113</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

21. VAY (Tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2026 VND	Thời hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Ngân hàng TMCP Tiên Phong	160.000.000.000	Từ ngày 15/07/2026 đến ngày 28/07/2026	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty liên kết
+ Khoản vay 1	23.373.000.000	Ngày 11/12/2026	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty con
+ Khoản vay 2 (*)	91.925.700.000	Từ ngày 26/08/2026 đến 21/05/2027	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	<u>24.562.633.826</u>	Ngày 26/06/2026	Đảm bảo một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (*)	<u>105.000.000.000</u>	Ngày 27/05/2028	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty liên kết
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>404.861.333.826</u></b>		

(\*) Các khoản vay được phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ theo thời hạn thanh toán còn lại theo hợp đồng vay. Tuy nhiên, Tập đoàn đang áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính, khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn khi doanh nghiệp dự kiến thanh toán trong chu kỳ kinh doanh thông thường. Theo đó, Tập đoàn đã phân loại các khoản vay phục vụ phát triển dự án vào vay ngắn hạn do dự kiến được thanh toán từ dòng tiền của dự án trong chu kỳ kinh doanh thông thường.

21.2 Vay ngắn hạn khác

Khoản vay dài hạn khác của Tập đoàn chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Đối tượng	1/0/1900 VND	Thời hạn trả gốc
Hatra Pte. Ltd.	<u>601.703.000.000</u>	Ngày 31/12/2026
Trong đó Vay dài hạn đến hạn trả	601.703.000.000	

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với căn hộ đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 Tổng Giám đốc.

# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

## 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	VNĐ Tổng cộng
<b>Kỳ trước</b>					
Số đầu kỳ	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.291.766.446.760	41.002.136.516	3.137.088.581.476
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(42.406.310)	(42.406.310)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	10.268.615.200	(2.196.798.089)	8.071.817.111
Số cuối kỳ	<u>1.625.280.810.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>1.302.035.061.960</u>	<u>38.762.932.117</u>	<u>3.145.117.992.277</u>
<b>Kỳ này</b>					
Số đầu kỳ	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.710.580.648.549	96.969.449	3.514.997.616.198
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(13.957.351)	(13.957.351)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	5.015.102.316	(1.669.091)	5.013.433.225
Số cuối kỳ	<u>1.625.280.810.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>1.715.595.750.865</u>	<u>81.343.007</u>	<u>3.519.997.092.072</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	VNĐ Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp	1.625.280.810.000	1.625.280.810.000

**23.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Cổ phần được phép phát hành	162.528.081	162.528.081
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phần phổ thông	162.528.081	162.528.081
Cổ phần đang lưu hành Cổ phần phổ thông	162.528.081	162.528.081

**23.4 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	5.015.102.316	10.268.615.200
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	162.528.081	156.397.281
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	162.528.081	156.397.281
<b>Lãi trên cổ phiếu (VNĐ)</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	66
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	66

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VNĐ			
Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ	64.348.388.276	168.940.695.069	64.348.388.276	168.940.695.069
Doanh thu dịch vụ tư vấn	-	19.311.575.249	-	19.311.575.249
Doanh thu dịch vụ khác	2.915.508.620	3.519.774.633	2.915.508.620	3.519.774.633
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.263.896.896</b>	<b>191.772.044.951</b>	<b>67.263.896.896</b>	<b>191.772.044.951</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VNĐ			
Giá vốn bán và cho thuê căn hộ	29.960.577.908	104.391.086.275	29.960.577.908	104.391.086.275
Giá vốn dịch vụ tư vấn	93.463.119	11.228.713.057	93.463.119	11.228.713.057
Giá vốn dịch vụ khác	221.952.082	702.426.849	221.952.082	702.426.849
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.275.993.109</b>	<b>116.322.226.180</b>	<b>30.275.993.109</b>	<b>116.322.226.180</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Thu nhập phát sinh liên quan hợp đồng BCC	23.483.769.864	31.802.482.193	23.483.769.864	31.802.482.193
Lãi tiền gửi, cho vay	173.609.770	378.378.342	173.609.770	378.378.342
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.968.072.668	-	4.968.072.668	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.625.452.302</b>	<b>32.180.860.535</b>	<b>28.625.452.302</b>	<b>32.180.860.535</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Chi phí lãi vay	22.634.835.672	34.383.820.250	22.634.835.672	34.383.820.250
Chiết khấu thanh toán	187.377.031	1.417.826.651	187.377.031	1.417.826.651
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	8.661.128.709	-	8.661.128.709
Chi phí khác	2.439.093.703	2.372.311.220	2.439.093.703	2.372.311.220
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.261.306.406</b>	<b>46.835.086.830</b>	<b>25.261.306.406</b>	<b>46.835.086.830</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Chi phí hoa hồng môi giới	10.673.709.481	20.874.622.216	10.673.709.481	20.874.622.216
Chi phí hỗ trợ lãi suất	5.289.590.203	-	5.289.590.203	-
Chi phí quà tặng, khuyến mãi	126.604.201	6.231.027.922	126.604.201	6.231.027.922
Chi phí khác	757.768.172	801.341.542	757.768.172	801.341.542
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.847.672.057</b>	<b>27.906.991.680</b>	<b>16.847.672.057</b>	<b>27.906.991.680</b>

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Chi phí nhân viên	5.993.932.718	4.665.612.910	5.993.932.718	4.665.612.910
Chi phí đồ dùng văn phòng	36.655.956	14.277.273	36.655.956	14.277.273
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.800.854.754	1.906.732.054	1.800.854.754	1.906.732.054
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.761.733.434	10.080.590.563	6.761.733.434	10.080.590.563
Chi phí khác	1.118.700.434	1.931.051.115	1.118.700.434	1.931.051.115
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.711.877.296</b>	<b>18.598.263.915</b>	<b>15.711.877.296</b>	<b>18.598.263.915</b>

30. THU NHẬP KHÁC

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	526.589.495	4.520.074.132	526.589.495	4.520.074.132
Thu nhập khác	653.026.953	1.149.493.273	653.026.953	1.149.493.273
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.179.616.448</b>	<b>5.669.567.405</b>	<b>1.179.616.448</b>	<b>5.669.567.405</b>

31. CHI PHÍ KHÁC

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Chi phí khoản phạt	448.935.285	325.000.000	448.935.285	325.000.000
Chi phí khác	4.330.721	18.250.000	4.330.721	18.250.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>453.266.006</b>	<b>343.250.000</b>	<b>453.266.006</b>	<b>343.250.000</b>

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.102.322.121	13.336.224.586
Trích/(Hoàn trích) 1% thuế TNDN	(298.191.867)	614.074
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	701.287.293	(1.792.001.484)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.505.417.547</u></b>	<b><u>11.544.837.176</u></b>

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

	Kỳ này	VND Kỳ trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>8.518.850.772</u></b>	<b><u>19.616.654.286</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	1.703.770.154	3.923.330.857
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	171.431.367	269.089.640
Lỗi thuế trong kỳ chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	1.630.216.026	7.352.416.679
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>3.505.417.547</u></b>	<b><u>11.544.837.176</u></b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo tình hình kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	9.550.547.208	9.545.422.855	5.124.353	(3.298.226.069)
Thuế TNDN tạm nộp 1% và lợi nhuận chưa thực hiện	596.071.560	894.263.427	(298.191.867)	370.075.081
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b><u>10.146.618.768</u></b>	<b><u>10.439.686.282</u></b>	<b><u>(293.067.514)</u></b>	<b><u>(2.928.150.988)</u></b>
Vốn hóa chi phí lãi vay	(6.842.836.660)	(6.434.616.881)	(408.219.779)	4.720.152.473
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b><u>(6.842.836.660)</u></b>	<b><u>(6.434.616.881)</u></b>	<b><u>(408.219.779)</u></b>	<b><u>4.720.152.473</u></b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b><u>(701.287.293)</u></b>	<b><u>1.792.001.485</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**33. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán	VND
			ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside</b>				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	9.069.410.959	9.069.410.959
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Thu hoàn vốn HTKD	-	60.000.000.000
		Lãi hợp đồng HTKD	11.521.208.221	22.733.071.234
		Cung cấp dịch vụ	-	19.000.000.000
Gia Hưng	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	2.893.150.684	-
<b>Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác</b>				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Thanh toán phí dịch vụ	927.377.088	10.445.477.251
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.116.604.074	884.370.659
Hiền Đức	Bên liên quan	Thanh toán phí dịch vụ	1.078.089.986	12.021.256.889
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	3.491.695.193
		Lãi vay	-	6.380.136.987

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3	VND
			năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	9.590.000	6.368.242.713
		Cung cấp hàng hóa Bất động sản	561.860.355	561.860.355
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>571.450.355</b>	<b>6.930.103.068</b>
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</b>				
Gia Hưng	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	-	120.000.000.000
<b>Đầu tư ngắn hạn khác</b>				
An Gia Hưng Phát (i)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	467.249.000.000	467.249.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>467.249.000.000</b>	<b>467.249.000.000</b>
<b>Đầu tư góp vốn vào các đơn vị dài hạn khác</b>				
Lộc Phát (iii)	Công ty liên kết	Góp vốn HTKD	727.580.000.000	350.300.000.000
Vinh Nguyên (ii)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	512.990.000.000	890.270.000.000
Gia Hưng (iv)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	120.000.000.000	-
Đông Nam (iii)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	108.000.000.000	108.000.000.000
Gia Linh (v)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	2.475.188.536.393	2.468.258.536.393
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.943.758.536.393</b>	<b>3.816.828.536.393</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Lộc phát (iii)	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	18.340.364.383	9.270.953.424
Gia Hưng (iv)	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	742.465.752	1.149.315.068
An Gia Hưng Phát (i)	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	97.942.004.679	90.890.796.458
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải thu khác	6.427.920.670	6.285.115.830
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>123.452.755.484</b>	<b>107.596.180.780</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**33. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

- (i) Tập đoàn và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới và marketing cho dự án The Gió Riverside
- (ii) Tập đoàn và Vĩnh Nguyên đồng ý hợp tác để phát triển dự án The Westgate 2.
- (iii) Tập đoàn và Lộc Phát, Đông Nam đồng ý hợp tác cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió Riverside
- (iv) Công ty và Gia Hưng đồng ý hợp tác thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới và marketing cho dự án The Gió Riverside
- (v) Tập đoàn và Gia Linh đồng ý hợp tác để phát triển dự án The Lá Village.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Hiền Đức	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	-	1.078.089.986
Nhà An Gia	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	1.228.264.482	927.377.088
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.228.264.482</b>	<b>2.005.467.074</b>
<b>Người mua trả trước ngắn hạn</b>				
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Trả trước tiền mua căn hộ	5.473.340.491	5.473.340.491
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.473.340.491</b>	<b>5.473.340.491</b>
<b>Phải trả khác</b>				
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	533.095.890	533.095.890
Gia Ân	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	-	14.701.034.609
Hiền Đức	Bên liên quan	Lãi vay	-	6.227.643.723
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải trả khác	160.594.597.501	160.604.761.431
			<b>161.127.693.391</b>	<b>182.066.535.653</b>
<b>Phải trả cổ tức, lợi nhuận</b>				
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	61.713.762	61.713.762

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	VNĐ	
		Thu nhập	Thu nhập
		Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	623.910.000	623.910.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	414.300.000	303.300.000
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	408.300.000	294.300.000
Ông Louis T Nguyen	Thành viên	-	75.000.000
Ông Lê Duy Bình	Thành viên	66.666.666	66.666.666
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	166.666.668	166.666.668
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.679.843.334</b>	<b>1.529.843.334</b>

**34. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết đi thuê hoạt động**

Công ty hiện đang đi thuê văn phòng kinh doanh theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đến 1 năm	16.750.383.877	16.451.212.114
Trên 1 - 5 năm	13.235.924.374	17.647.899.166
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.986.308.251</b>	<b>34.099.111.280</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**34. CÁC CAM KẾT**

*Cam kết cho thuê hoạt động*

Tập đoàn hiện đang cho thuê căn hộ cho thuê theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đến 1 năm	602.994.949	723.289.932
Trên 1 - 5 năm	541.772.000	611.732.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.144.766.949</b>	<b>1.335.021.932</b>

**35. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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



Nguyễn Thị Ý Nhi  
 Người lập

Ngày 24 tháng 04 năm 2026



Nguyễn Thành Châu  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
 Người đại diện theo  
 pháp luật