

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 04/2025/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

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

Mã chứng khoán : **AGG**

Địa chỉ : 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại liên hệ : 028 3930 3366

Email : ir@angia.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4 2025
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh báo cáo tài chính Quý 4 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/01/2026 tại đường dẫn <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

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

Đại diện tổ chức

Người UQ CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



NGUYỄN THÀNH CHÂU



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

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán quý IV 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
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 27

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-SGDCK do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	
Ông Louis T Nguyen	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	

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.

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 và báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán Quý IV 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 kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. 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 kỳ kế toán Quý IV năm 2025 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 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các 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 kỳ kế toán Quý IV năm 2025 đề ngày 26 tháng 01 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		785.556.998.533	949.906.543.923
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	2.964.886.835	21.271.212.200
1.	Tiền	111		2.964.886.835	21.271.212.200
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.111.309.456	30.103.957.263
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	22.111.309.456	30.103.957.263
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		731.045.172.037	891.926.403.441
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	21.434.876.332	16.039.362.834
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		294.700.000	16.227.434.385
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 5	736.315.595.705	886.659.606.222
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	IV. 5	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	IV. 6	13.832.215.312	4.340.177.878
1.	Hàng tồn kho	141		13.832.215.312	4.340.177.878
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		15.603.414.893	2.264.793.141
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 7	15.403.549.525	2.178.919.141
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		199.865.368	85.874.000
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.270.101.332.887	2.186.985.643.677
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		730.353.000.000	838.913.387.402
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 4	-	174.250.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 5	730.353.000.000	664.663.387.402
II.	Tài sản cố định	220		11.107.524.798	20.150.732.378
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 8	5.796.349.377	10.069.190.374
	Nguyên giá	222		20.136.231.773	24.369.631.773
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.339.882.396)	(14.300.441.399)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 8	5.311.175.421	10.081.542.004
	Nguyên giá	228		19.615.189.634	19.164.948.082
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(14.304.014.213)	(9.083.406.078)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 8	8.416.548.149	9.706.013.729
	Nguyên giá	231		10.019.469.059	11.102.800.561
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.602.920.910)	(1.396.786.832)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		723.000.000	-
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		723.000.000	-
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.515.139.662.149	1.314.243.853.298
1.	Đầu tư vào công ty con	251	IV. 9	1.470.017.451.685	1.269.009.161.685
2.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	IV. 9	72.945.300.000	72.945.300.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	IV. 9	(27.823.089.536)	(117.135.308.387)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	IV. 2.2	-	89.424.700.000
V.	Tài sản dài hạn khác	260		4.361.597.791	3.971.656.870
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 7	4.361.597.791	3.971.656.870
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.055.658.331.420	3.136.892.187.600

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		692.700.575.558	918.598.235.746
I.	Nợ ngắn hạn	310		692.623.467.308	918.450.387.496
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 10	5.153.677.153	2.372.665.123
2.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 11	2.055.495.752	2.537.172.707
3.	Phải trả người lao động	314		11.541.339.720	160.000.000
4.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 12	44.583.230.379	18.274.361.434
5.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 13	1.694.986.676	107.824.318.303
6.	Vay ngắn hạn	320	IV. 14	623.122.212.113	767.281.869.929
7.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		4.472.525.515	20.000.000.000
II.	Nợ dài hạn	330		77.108.250	147.848.250
1.	Phải trả dài hạn khác	337		77.108.250	147.848.250
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.362.957.755.862	2.218.293.951.854
I.	Vốn chủ sở hữu	410	IV. 15	2.362.957.755.862	2.218.293.951.854
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 cổ phần	412		179.039.188.200	179.039.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		558.637.757.662	413.973.953.654
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		413.973.953.654	283.204.040.170
	- Lợi nhuận kỳ này	421b		144.663.804.008	130.769.913.484
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.055.658.331.420	3.136.892.187.600

Trần Thị Ái Tiên
Người lập

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

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 kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	42.426.734.269	27.475.462.230	145.281.574.120	54.385.984.992
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(38.907.778.213)	(16.724.173.479)	(104.725.988.365)	(56.822.914.519)
3. Lãi (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.518.956.056	10.751.288.751	40.555.585.755	(2.436.929.527)
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	54.389.661.448	83.109.203.411	253.457.245.515	447.274.934.027
Trong đó: Lợi nhuận được chia	21A		23.567.582.311	50.000.000.000	147.024.809.446	224.526.911.934
5. Chi phí tài chính	22	V. 4	(14.174.420.885)	(133.524.752.203)	(81.161.846.444)	(245.281.573.683)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(14.174.225.061)	(19.497.689.508)	(59.707.719.331)	(115.872.641.041)
6. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(37.500.000)	(9.259.260)	(87.638.928)	(614.113.950)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(17.652.873.529)	(17.129.325.882)	(68.013.975.329)	(65.881.457.034)
8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.043.823.090	(56.802.845.183)	144.749.370.569	133.060.859.833
9. Thu nhập khác	31	V. 7	56.283.961	90.207.645	712.513.976	102.182.190
10. Chi phí khác	32	V. 8	(11.339.278)	(395.000.129)	(798.080.537)	(2.393.128.539)
11. Lãi (lỗ) khác	40		44.944.683	(304.792.484)	(85.566.561)	(2.290.946.349)
12. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	50		26.088.767.773	(57.107.637.667)	144.663.804.008	130.769.913.484
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	-	-	-	-
14. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		26.088.767.773	(57.107.637.667)	144.663.804.008	130.769.913.484

Trần Thị Ái Tiên
Người lập

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		144.663.804.008	130.769.913.484
Khấu hao và hao mòn	2		7.990.421.976	8.875.506.978
Các khoản dự phòng	3		112.481.149	89.416.562.885
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		18.997.855.332	26.429.996.093
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	5		(253.444.679.288)	(458.455.809.203)
Chi phí đi vay	6		59.707.719.331	118.882.847.981
(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		(21.972.397.492)	(84.080.981.782)
Giảm (tăng) các khoản phải thu	9		11.741.403.699	(3.304.670.769)
(Tăng) hàng tồn kho	10		(9.492.037.434)	(78.748.727)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.365.710.741	851.938.714
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		(13.614.571.305)	13.838.638.166
Tiền lãi vay đã trả	14		(138.785.502.997)	(137.455.101.496)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	20		(174.743.529.553)	(210.228.925.894)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(1.285.500.000)	(1.197.274.174)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		2.775.176.326	22.786.798.713
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(11.165.289.725)	(534.308.622.476)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		193.407.937.532	792.441.107.942
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(309.008.440.000)	(272.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		155.370.150.000	538.110.060.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		289.500.683.203	591.718.821.641
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		319.594.717.336	1.137.550.891.646
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		23.984.782.643	276.180.496.555
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(187.142.440.459)	(1.187.417.044.600)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	40		(163.157.657.816)	(911.236.548.045)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(18.306.470.033)	16.085.417.707
Tiền đầu kỳ	60		21.271.212.200	5.185.325.305
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		144.668	469.188
Tiền cuối kỳ	70		2.964.886.835	21.271.212.200

Trần Thị Ái Tiên
Người lập

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. 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 2019.

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

Công ty có trụ sở chính tại Số 60 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).

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại 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 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho Kỳ kế toán Quý IV năm 2025.

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.

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 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.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

4. Kỳ kế toán năm

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

5. 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 RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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.

2. 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. 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. 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.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 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.

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

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 tồn thất đo 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 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 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 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.

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 trong kỳ kế toán khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 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.

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

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

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.

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 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.

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

12. Các khoản dự phòng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 hạch toán 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 hạch toán 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.

14. 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.

15. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu 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.

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.

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.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

16. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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.

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 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 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 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.

17. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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 RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG 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

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	22.111.309.456	30.103.957.263
Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2)	-	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	22.111.309.456	119.528.657.263
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	-	(89.424.700.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	22.111.309.456	30.103.957.263

2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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	Số cuối năm			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng	Giá trị ghi sổ VND
Công ty CP Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	8.942.470	89.424.700.000	(89.424.700.000)	-
TỔNG CỘNG	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 trên 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 đầy đủ, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại 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 ưu đãi hoàn lại 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 ưu đãi hoàn lại 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 đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại 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 bất kỳ 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 ưu đãi hoàn lại sẽ không được quyền nhận phần 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)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 bên liên quan (TM số VI)	6.368.242.713	843.310.735
TỔNG CỘNG	21.434.876.332	16.039.362.834

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn	-	174.250.000.000
Cho vay bên liên quan	-	174.250.000.000
TỔNG CỘNG	-	174.250.000.000

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	736.315.595.705	886.659.606.222
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	587.249.000.000	742.619.000.000
<i>Công ty Cổ Phần Phát Triển An Gia Hưng Phát</i>	467.249.000.000	622.619.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng</i>	120.000.000.000	120.000.000.000
Phải thu tiền lãi	84.737.986.297	115.546.368.544
Phải thu cổ tức được nhận	37.075.331.961	-
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh	223.277.447	1.464.237.678
Các khoản phải thu khác	30.000.000	30.000.000
Dài hạn	730.353.000.000	664.663.387.402
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	730.300.000.000	622.300.000.000
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát</i>	350.300.000.000	350.300.000.000
<i>Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên</i>	272.000.000.000	272.000.000.000
<i>Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam</i>	108.000.000.000	-
Phải thu tiền lãi	-	42.310.387.402
Đặt cọc, ký quỹ	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 THUẦN	1.439.668.595.705	1.524.322.993.624
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	27.374.334.635	27.801.506.623
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số VI)</i>	708.994.261.070	858.911.099.599
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (TM số VI)</i>	730.300.000.000	664.610.387.402

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6. HÀNG TỒN KHO

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

7. 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	-
Chi phí phần mềm và dịch vụ hỗ trợ	447.902.149	2.144.432.474
Chi phí 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
Công cụ dụng cụ	17.921.550	16.893.939
Chi phí thuê bảng quảng cáo	648.555.560	-
Chi phí khác	338.752.216	201.946.667
TỔNG CỘNG	19.765.147.316	6.150.576.011

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND				
	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	22.104.427.273	2.265.204.500	19.164.948.082	11.102.800.561	54.637.380.416
Tăng trong kỳ	-	42.500.000	650.000.000	-	692.500.000
Giảm trong kỳ	(4.275.900.000)	-	(199.758.448)	(1.083.331.502)	(5.558.989.950)
Số cuối năm	17.828.527.273	2.307.704.500	19.615.189.634	10.019.469.059	49.770.890.466
Hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(12.035.236.899)	(2.265.204.500)	(9.083.406.078)	(1.396.786.832)	(24.780.634.309)
Trích khấu hao	(2.530.174.329)	(3.541.668)	(5.250.571.901)	(206.134.078)	(7.990.421.976)
Giảm trong kỳ	2.494.275.000	-	29.963.766	-	2.524.238.766
Số cuối năm	(12.071.136.228)	(2.268.746.168)	(14.304.014.213)	(1.602.920.910)	(30.246.817.519)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	10.069.190.374	-	10.081.542.004	9.706.013.729	29.856.746.107
Số cuối năm	5.757.391.045	38.958.332	5.311.175.421	8.416.548.149	19.524.072.947

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (TM số 9.1)	1.470.017.451.685	1.269.009.161.685
Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 9.2)	72.945.300.000	72.945.300.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2)	-	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	1.542.962.751.685	1.431.379.161.685
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	(27.823.089.536)	(117.135.308.387)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.515.139.662.149	1.314.243.853.298

9.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") (*)	Kinh doanh bất động sản	99,96	21.384.897.585	320.833.150.685
Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh") (*)	Kinh doanh bất động sản	99,96	299.448.253.100	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Kinh doanh bất động sản	99,99	224.981.600.000	224.981.600.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100,00	18.920.000.000	18.920.000.000
Công ty TNHH Western City ("Western City")	Kinh doanh bất động sản	99,99	703.523.061.000	703.523.061.000
Công ty Cổ Phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR") (**)	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,98	201.759.640.000	751.350.000
TỔNG CỘNG			1.470.017.451.685	1.269.009.161.685

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc được tách ra thành 2 công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") và Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh") theo Nghị quyết số 04/2025/NQ-AGI-PL ngày 03 tháng 03 năm 2025. Việc tách thành 2 công ty đã được phê duyệt, Sở tài chính Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp GCNDKDN cho 2 công ty Phước Lộc và An Minh lần lượt là 18/3/2025 và 26/3/2025.

Theo Quyết định số 14/2025/BBH-AGI-PL ngày 25 tháng 6 năm 2025, Công ty đã mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại AGI & HSR từ (***) 50,09% lên 99,98%. Theo Quyết định số 19/2025/QĐ-AGI-PL ngày 26 tháng 12 năm 2025, Công ty đã mua cổ phần do AGI & HSR phát hành thêm, nâng giá trị đầu tư vào AGI & HSR từ 1.499.700.000 đồng lên 201.759.640.000 đồng.

9.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm
		% sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
AGI & GLC	Tư vấn quản lý và đầu tư	21,01	945.300.000	945.300.000
Lộc Phát		40	72.000.000.000	72.000.000.000
TỔNG CỘNG			72.945.300.000	72.945.300.000

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	5.153.677.153	2.372.665.123
Công ty CP Đầu tư Bizman	1.623.972.383	-
CN Công ty TNHH FPT IS tại TP. HCM	1.275.656.271	1.275.656.271
Công ty TNHH Truyền Thông Hùng 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND 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

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Chi phí lãi vay	27.285.140.405	1.659.164.366	
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	3.070.987.237	2.388.094.331	
TỔNG CỘNG	44.583.230.379	18.274.361.434	
Trong đó			
Phải trả bên khác	44.583.230.379	18.274.361.434	

13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Lãi vay phải trả	1.104.693.277	105.808.452.982	
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	-	1.854.000.000	
Các khoản phải trả khác	590.293.399	161.865.321	
TỔNG CỘNG	1.694.986.676	107.824.318.303	
Trong đó			
Phải trả bên khác	590.293.399	161.865.321	
Phải trả bên liên quan (TM số VI)	1.104.693.277	107.662.452.982	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

14. VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	623.122.212.113	767.281.869.929
Vay ngắn hạn ngân hàng	16.451.212.113	163.888.380.929
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	-	480.000.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VI)	-	15.240.489.000
Vay dài hạn bên khác đến hạn trả (TM số 15.1)	606.671.000.000	587.673.000.000
TỔNG CỘNG	623.122.212.113	767.281.869.929

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu kỳ	767.281.869.929	1.649.077.745.753
Vay trong kỳ	23.984.782.643	276.180.496.555
Trả nợ gốc vay	(187.142.440.459)	(1.187.417.044.600)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.010.206.940
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	18.998.000.000	26.430.465.281
Số cuối kỳ	623.122.212.113	767.281.869.929

14.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
	VND	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm	16.451.212.113	Ngày 26/06/2026
TỔNG CỘNG	16.451.212.113	

14.2 Vay dài hạn bên khác

Khoản vay dài hạn bên khác của Công ty nhằm mục đích đầu tư phát triển dự án Westgate 2. Chi tiết như sau:

Đối tượng	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
	VND	
Hatra Pte. Ltd.	606.671.000.000	Ngày 31/12/2026
TỔNG CỘNG	606.671.000.000	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	606.671.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1 *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
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	312.789.130.000	-	(312.789.130.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP	61.308.000.000	-	(61.308.000.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	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 trong kỳ	-	-	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)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

15.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

VND

Năm nay

Năm trước

Vốn cổ phần đã góp

Vốn góp đầu năm	1.625.280.810.000	1.251.183.680.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	312.789.130.000
Phát hành cổ phần ESOP	-	61.308.000.000
Vốn góp cuối năm	<u>1.625.280.810.000</u>	<u>1.625.280.810.000</u>

15.3 Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phần

Số cuối năm

Số đầu năm

Cổ phiếu được phép phát hành	162.528.081	162.528.081
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	162.528.081	162.528.081
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	162.528.081	162.528.081

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

VND

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	42.235.138.829	19.373.377.799	143.283.789.489	30.687.313.863
Doanh thu bán căn hộ	-	7.999.767.701	1.103.056.420	22.274.866.380
Doanh thu dịch vụ khác	191.595.440	102.316.730	894.728.211	1.423.804.749
TỔNG CỘNG	42.426.734.269	27.475.462.230	145.281.574.120	54.385.984.992

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	38.762.781.574	13.243.880.009	103.365.120.794	45.789.710.265
Giá vốn căn hộ đã bán	-	3.428.759.952	1.061.270.374	10.439.376.185
Giá vốn dịch vụ khác	144.996.639	51.533.518	299.597.197	593.828.069
TỔNG CỘNG	38.907.778.213	16.724.173.479	104.725.988.365	56.822.914.519

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	2.137.632.070	3.937.141.254	11.997.956.614	26.274.031.265
Cổ tức	23.567.582.311	50.000.000.000	147.024.809.446	224.526.911.934
Lãi hợp đồng BCC	27.097.503.562	29.172.062.157	94.434.479.455	196.473.990.828
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.586.943.505	-	-	-
TỔNG CỘNG	54.389.661.448	83.109.203.411	253.457.245.515	447.274.934.027

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	14.174.225.061	19.497.689.508	59.707.719.331	115.872.641.041
Dự phòng các khoản đầu tư	195.824	89.412.532.934	112.481.149	89.416.562.885
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	23.996.146.931	20.648.481.137	35.087.288.234
Chi phí khác	-	618.382.830	693.164.827	4.905.081.523
TỔNG CỘNG	14.174.420.885	133.524.752.203	81.161.846.444	245.281.573.683

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí khác	37.500.000	9.259.260	87.638.928	614.113.950
TỔNG CỘNG	37.500.000	9.259.260	87.638.928	614.113.950

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí nhân viên	4.701.126.267	5.555.158.202	21.617.828.713	19.693.841.596
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.553.651.894	8.173.017.811	35.098.520.825	30.815.487.110
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.764.743.642	1.906.732.053	7.380.471.657	7.915.349.326
Chi phí đồ dùng văn phòng	32.879.206	12.656.818	129.277.241	237.416.987
Chi phí khác	600.472.520	1.481.760.998	3.787.876.893	7.219.362.015
TỔNG CỘNG	17.652.873.529	17.129.325.882	68.013.975.329	65.881.457.034

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác	56.283.961	90.207.645	712.513.976	102.182.190
TỔNG CỘNG	56.283.961	90.207.645	712.513.976	102.182.190

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí bị phạt và bồi thường	2.459.646	395.000.000	734.848.632	814.106.000
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	-	-	54.352.273	593.269.686
Chi phí khác	8.879.632	129	8.879.632	985.752.853
TỔNG CỘNG	11.339.278	395.000.129	798.080.537	2.393.128.539

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

9. 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.

9.1 Chi phí thuế TNDN

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	144.663.804.008	130.769.913.484
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	28.932.760.801	26.153.982.697
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	766.023.587	19.240.317.085
Cổ tức miễn thuế	(29.404.961.889)	(44.905.382.387)
Lỗ năm trước chuyển sang	(293.822.499)	(488.917.395)
Chi phí thuế TNDN	-	-

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo 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 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND Năm trước
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng BCC	36.781.499.998	36.882.271.230
Đồng Nam	Công ty liên kết	Góp vốn BCC	108.000.000.000	-
		Thu gốc cho vay	-	176.768.200.000
		Cho vay	-	142.460.000.000
		Lãi cho vay	-	3.963.573.280
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Thu gốc BCC	155.370.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	142.401.637.478	-
		Thu tiền đặt cọc	89.000.000.000	-
		Hoàn trả tiền cọc	89.000.000.000	-
		Lãi BCC	51.603.664.389	62.432.480.556
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng				
Phước Lộc	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	102.049.477.485	50.000.000.000
		Trả gốc vay	-	323.284.600.000
		Chi phí lãi vay	-	20.938.608.453
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard				
Lê Gia	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	21.407.749.650	174.526.911.934
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate				
Western City	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	23.567.582.311	-
		Trả gốc vay	15.240.489.000	146.151.000.000
		Chi phí lãi vay	419.999.970	6.525.393.404
		Lãi hợp đồng BCC	-	79.545.618.167
Giao dịch với bên liên quan cho cụm dự án River Panorama và Sky 89				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	192.000.000	-
		Trả gốc vay	-	48.055.000.000
		Vay	-	11.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	2.688.826.164
AGI & HSR	Công ty con	Góp vốn	201.008.290.000	-
		Thu gốc cho vay	174.250.000.000	-
		Lãi cho vay	11.218.360.641	13.156.503.149
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Riverside và Skyline				
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Hoàn tiền ký quỹ	1.854.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Lá Village				
Gia Linh	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	-	484.497.916.000
		Cho vay	-	286.700.000.000
		Lãi cho vay	-	7.067.290.349
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate 2				
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	Bên liên quan	Lãi hợp đồng BCC	-	17.613.620.875
		Góp vốn BCC	-	272.000.000.000
		Thu gốc BCC	-	238.110.060.000
Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	891.031.641	30.687.313.863
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Gia Hưng ("Gia Hưng")	Bên liên quan	Lãi hợp đồng BCC	6.049.315.068	-

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

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	843.310.735
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	6.368.242.713	-
TỔNG CỘNG			6.368.242.713	843.310.735
Phải thu về cho vay dài hạn				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	-	174.250.000.000
TỔNG CỘNG			-	174.250.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Lê Gia	Công ty con	Cổ tức được nhận	13.507.749.650	-
Western	Công ty con	Cổ tức được nhận	23.567.582.311	-
Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Lãi hợp đồng BCC	-	1.223.168.116
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	467.249.000.000	622.619.000.000
		Lãi hợp đồng BCC	74.123.673.170	104.838.008.781
Lộc Phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng BCC	9.270.953.424	9.270.953.424
Gia Hưng	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	120.000.000.000	120.000.000.000
		Lãi hợp đồng BCC	1.149.315.068	-
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng	125.987.447	959.969.278
TỔNG CỘNG			708.994.261.070	858.911.099.599

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu dài hạn khác				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Vốn đầu tư BCC	350.300.000.000	350.300.000.000
Vinh Nguyễn	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	272.000.000.000	272.000.000.000
Đông Nam	Công ty liên kết	Vốn đầu tư BCC	108.000.000.000	-
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	-	42.310.387.402
TỔNG CỘNG			730.300.000.000	664.610.387.402
Phải trả ngắn hạn khác				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.022.744.178	13.568.045.700
Phước Lộc	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	85.715.013.878
An Gia Phú Thuận	Công ty con	Nhận đặt cọc	-	1.854.000.000
Western City	Công ty con	Lãi vay phải trả	81.949.099	6.525.393.404
TỔNG CỘNG			1.104.693.277	107.662.452.982
Vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả				
Western City	Công ty con	Vay	-	15.240.489.000
TỔNG CỘNG			-	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 Tổng Giám đốc:

				VND
Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước	
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	3.323.120.000	2.263.961.000	
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	-	1.268.665.631	
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	2.057.200.000	1.239.734.783	
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	1.781.200.000	1.253.674.000	
Ông Louis T Nguyen	Thành viên	112.500.000	187.500.000	
Ông Lê Duy Bình	Thành viên	266.666.664	166.666.665	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	666.666.672	388.888.888	
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	-	249.999.998	
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	-	249.999.998	
TỔNG CỘNG		8.207.353.336	7.269.090.963	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. 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 kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	VND 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

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

	Số cuối năm	VND 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

VIII. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Trần Thị Ái Tiên
Người lập

Ngày 26 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật