

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

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

Số: 72/2025/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 24 tháng 10 năm 2025

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 3 2025
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh báo cáo tài chính Quý 3 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/10/2025 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

ANGIA

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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 giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	7 - 27

15
N
P
A
O
I
C

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 thẩm 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	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025
Ông Louis T Nguyen	Thành viên	
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.

00
3 T
HÀ
HÀ
V
G
G
HỒ

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 giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán Quý III 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán Quý III 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 giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán Quý III năm 2025 đề ngày 24 tháng 10 năm 2025.

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



Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị:

Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		866.963.573.003	949.906.543.923
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	9.993.132.147	21.271.212.200
1.	Tiền	111		9.993.132.147	21.271.212.200
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.811.309.456	30.103.957.263
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV. 2.1	22.811.309.456	30.103.957.263
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		796.250.118.234	891.926.403.441
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 3	15.194.609.716	16.039.362.834
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.157.960.800	16.227.434.385
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	IV. 5	806.897.547.718	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	33.825.846.837	4.340.177.878
1.	Hàng tồn kho	141		33.825.846.837	4.340.177.878
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		4.083.166.329	2.264.793.141
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 7	4.083.166.329	2.178.919.141
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	85.874.000
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.180.706.914.073	2.186.985.643.677
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		838.647.407.096	838.913.387.402
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV. 4	174.250.000.000	174.250.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	IV. 5	664.397.407.096	664.663.387.402
II.	Tài sản cố định	220		12.273.231.559	20.150.732.378
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 8	6.300.853.378	10.069.190.374
	Nguyên giá	222		20.093.731.773	24.369.631.773
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.792.878.395)	(14.300.441.399)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	IV. 8	5.972.378.181	10.081.542.004
	Nguyên giá	228		18.965.189.634	19.164.948.082
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.992.811.453)	(9.083.406.078)
III.	Bất động sản đầu tư	230	IV. 8	8.468.081.669	9.706.013.729
	Nguyên giá	231		10.019.469.059	11.102.800.561
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.551.387.390)	(1.396.786.832)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		1.153.000.000	-
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.153.000.000	-
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.314.879.917.973	1.314.243.853.298
1.	Đầu tư vào công ty con	251	IV. 9	1.269.757.511.685	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	(27.822.893.712)	(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		5.285.275.776	3.971.656.870
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 7	5.285.275.776	3.971.656.870
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.047.670.487.076	3.136.892.187.600

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		710.801.498.987	918.598.235.746
I.	Nợ ngắn hạn	310		710.712.390.737	918.450.387.496
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 10	5.601.994.653	2.372.665.123
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV. 11	8.100.000.000	-
2.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 12	2.927.972.394	2.537.172.707
3.	Phải trả người lao động	314		-	160.000.000
4.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 13	59.085.574.274	18.274.361.434
5.	Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 14	6.738.849.416	107.824.318.303
6.	Vay ngắn hạn	320	IV. 15	608.258.000.000	767.281.869.929
7.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		20.000.000.000	20.000.000.000
II.	Nợ dài hạn	330		89.108.250	147.848.250
1.	Phải trả dài hạn khác	337		89.108.250	147.848.250
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.336.868.988.089	2.218.293.951.854
I.	Vốn chủ sở hữu	410	IV. 16	2.336.868.988.089	2.218.293.951.854
1.	Vốn cổ phần	411		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>1.625.280.810.000</i>	<i>1.625.280.810.000</i>
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		179.039.188.200	179.039.188.200
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		532.548.989.889	413.973.953.654
	<i>- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>413.973.953.654</i>	<i>283.204.040.170</i>
	<i>- Lợi nhuận kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>118.575.036.235</i>	<i>130.769.913.484</i>
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.047.670.487.076	2.936.892.187.600

Trần Thị Ái Tiên

Trần Thị Ái Tiên
 Người lập

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thành Châu

Nguyễn Thành Châu
 Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
 Nguyễn Bá Sáng
 Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	36.818.477.092	19.638.243.300	102.854.839.851	26.910.522.762
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	V. 2	(35.899.173.878)	(18.378.277.603)	(65.818.210.152)	(40.098.741.040)
3. Lãi (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		919.303.214	1.259.965.697	37.036.629.699	(13.188.218.278)
4. Doanh thu hoạt động tài chính <i>Trong đó: Lợi nhuận được chia</i>	21	V. 3	45.586.443.971 21.407.749.650	58.866.871.555 -	200.654.527.572 123.457.227.135	364.165.730.616 174.526.911.934
5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	22 23	V. 4	(17.276.475.608) (13.931.795.037)	(26.302.740.977) (25.681.686.056)	(68.574.369.064) (45.533.494.270)	(111.756.821.480) (96.374.951.533)
6. Chi phí bán hàng	25	V. 5	(50.138.928)	(570.113.601)	(50.138.928)	(604.854.690)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 6	(14.705.599.813)	(17.203.306.940)	(50.361.101.800)	(48.752.131.152)
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.473.532.836	16.050.675.734	118.705.547.479	189.863.705.016
9. Thu nhập khác	31	V. 7	54.587.460	-	656.230.015	11.974.545
10. Chi phí khác	32	V. 8	(54.352.273)	(1.262.358.000)	(786.741.259)	(1.998.128.410)
11. Lãi (lỗ) khác	40		235.187	(1.262.358.000)	(130.511.244)	(1.986.153.865)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.473.768.023	14.788.317.734	118.575.036.235	187.877.551.151
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	-	-	-	-
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		14.473.768.023	14.788.317.734	118.575.036.235	187.877.551.151



[Handwritten signature]

Trần Thị Ái Tiên
 Người lập
 Ngày 24 tháng 10 năm 2025

[Handwritten signature]
 Nguyễn Thành Châu
 Kế toán trưởng

[Handwritten signature]
 Nguyễn Bá Sáng
 Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		118.575.036.235	187.877.551.151
Khấu hao và hao mòn	2		6.080.681.695	6.823.778.289
Các khoản dự phòng	3		112.285.325	4.029.951
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		20.584.703.299	2.522.334.162
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	5		(200.641.961.285)	(370.827.156.189)
Chi phí đi vay	6		45.533.494.270	99.385.158.473
Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		(9.755.760.461)	(74.214.304.163)
Giảm các khoản phải thu	9		17.286.464.825	902.430.195
(Tăng) hàng tồn kho	10		(29.485.668.959)	(43.069.333)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		14.187.036.579	4.753.781.393
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12		(3.217.866.094)	9.049.508.505
Tiền lãi vay đã trả	14		(108.323.602.997)	(74.999.328.388)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	20		(119.309.397.107)	(134.550.981.791)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(1.153.000.000)	(1.197.274.174)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		2.775.176.326	14.892.117.249
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(365.289.725)	(520.108.622.476)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.657.937.532	730.641.107.942
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(18.748.500.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		155.370.150.000	300.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		142.103.416.149	362.303.709.861
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		287.639.890.282	886.531.038.402
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		7.533.570.530	237.148.192.287
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(187.142.440.459)	(916.616.939.484)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	40		(179.608.869.929)	(679.468.747.197)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(11.278.376.754)	72.511.309.414
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		296.701	112.798
Tiền cuối kỳ	70		9.993.132.147	17.696.747.517

Trần Thị Ai Tiên
Người lập

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2025 là 111 (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 III 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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 tổn 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	33.808.687	35.718.681
Tiền gửi ngân hàng	9.959.323.460	21.235.493.519
TỔNG CỘNG	9.993.132.147	21.271.212.200

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)	22.811.309.456	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	22.811.309.456	119.528.657.263
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	-	(89.424.700.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	22.811.309.456	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	Ngày 30 tháng 9 năm 2025			
	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 đây 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 ngoại 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ khách hàng	15.194.609.716	15.196.052.099
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	15.150.609.716	15.174.052.099
<i>Khách hàng khác</i>	44.000.000	22.000.000
Phải thu từ bên liên quan (TM số VI)	-	843.310.735
TỔNG CỘNG	15.194.609.716	16.039.362.834

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dài hạn	174.250.000.000	174.250.000.000
Cho vay bên liên quan	174.250.000.000	174.250.000.000
TỔNG CỘNG	174.250.000.000	174.250.000.000

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp và hưởng lãi suất thỏa thuận chủ yếu phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án được trình bày như sau:

<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025 VND</i>	<i>Thời hạn trả gốc</i>
Dài hạn - Bên liên quan	174.250.000.000	
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")</i>	174.250.000.000	Ngày 31/12/2026
TỔNG CỘNG	174.250.000.000	

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	806.897.547.718	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	170.955.710.623	115.546.368.544
Phải thu cổ tức được nhận	21.407.749.650	-
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	255.087.445	1.464.237.678
Các khoản phải thu khác	30.000.000	30.000.000
Dài hạn	664.397.407.096	664.663.387.402
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	640.300.000.000	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>	18.000.000.000	-
Phải thu tiền lãi	24.044.407.096	42.310.387.402
Đặt cọc, ký quỹ	53.000.000	53.000.000
TỔNG CỘNG	1.471.294.954.814	1.551.322.993.624
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.444.294.954.814	1.524.322.993.624
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	27.421.572.523	27.801.506.623
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số VI)</i>	779.528.975.195	858.911.099.599
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (TM số VI)</i>	664.344.407.096	664.610.387.402

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

6. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí dịch vụ dở dang	33.825.846.837	4.340.177.878
TỔNG CỘNG	33.825.846.837	4.340.177.878

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	4.083.166.329	2.178.919.141
Chi phí thuê văn phòng	3.642.005.995	-
Chi phí phần mềm và dịch vụ hỗ trợ	441.160.334	2.144.432.474
Chi phí khác	-	34.486.667
Dài hạn	5.285.275.776	3.971.656.870
Chi phí cải tạo văn phòng	4.276.764.459	3.752.816.264
Công cụ dụng cụ	22.425.756	16.893.939
Chi phí thuê bảng quảng cáo	761.571.392	-
Chi phí khác	224.514.169	201.946.667
TỔNG CỘNG	9.368.442.105	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					
Tại 31/12/2024	22.104.427.273	2.265.204.500	19.164.948.082	11.102.800.561	54.637.380.416
Giảm trong kỳ	(4.275.900.000)	-	(199.758.448)	(1.083.331.502)	(5.558.989.950)
Tại 30/09/2025	17.828.527.273	2.265.204.500	18.965.189.634	10.019.469.059	49.078.390.466
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2024	(12.035.236.899)	(2.265.204.500)	(9.083.406.078)	(1.396.786.832)	(24.780.634.309)
Trích khấu hao	(1.986.711.996)	-	(3.939.369.141)	(154.600.558)	(6.080.681.695)
Giảm trong kỳ	2.494.275.000	-	29.963.766	-	2.524.238.766
Tại 30/09/2025	(11.527.673.895)	(2.265.204.500)	(12.992.811.453)	(1.551.387.390)	(28.337.077.238)
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2024	10.069.190.374	-	10.081.542.004	9.706.013.729	29.856.746.107
Tại 30/09/2025	6.300.853.378	-	5.972.378.181	8.468.081.669	20.741.313.228

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào các công ty con (TM số 9.1)	1.269.757.511.685	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	1.342.702.811.685	1.431.379.161.685
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	(27.822.893.712)	(117.135.308.387)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.314.879.917.973	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	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024
		% 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	1.499.700.000	751.350.000
TỔNG CỘNG			1.269.757.511.685	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%.

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	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024
		% 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	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả nhà cung cấp	5.601.994.653	2.372.665.123
Công ty CP Đầu tư Bizman	2.693.614.405	-
CN Công ty TNHH FPT IS tại TP. HCM	1.275.656.271	1.275.656.271
Công ty CP Dịch Vụ Trực Tuyến FPT	612.238.500	-
Công ty TNHH Truyền Thông Hùng Thịnh	-	531.111.600
Nhà cung cấp khác	1.020.485.477	565.897.252
TỔNG CỘNG	5.601.994.653	2.372.665.123

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Phát Triển An Gia Hưng Phát	8.100.000.000	-
TỔNG CỘNG	8.100.000.000	-
<i>Trong đó</i>		
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là bên liên quan (TM số VI)</i>	<i>8.100.000.000</i>	<i>-</i>

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2025
Thuế thu nhập cá nhân	1.215.943.457	7.983.456.816	(8.628.510.027)	570.890.246
Thuế giá trị gia tăng	-	12.414.964.414	(10.057.882.266)	2.357.082.148
Các thuế khác	1.321.229.250	229.920.780	(1.551.150.030)	-
TỔNG CỘNG	2.537.172.707	20.628.342.010	(20.237.542.323)	2.927.972.394

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí lãi vay	40.372.815.344	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	4.485.656.193	2.388.094.331
TỔNG CỘNG	59.085.574.274	18.274.361.434
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>59.085.574.274</i>	<i>18.274.361.434</i>

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Lãi vay phải trả	4.304.693.277	105.808.452.982
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	1.854.000.000	1.854.000.000
Các khoản phải trả khác	580.156.139	161.865.321
TỔNG CỘNG	6.738.849.416	107.824.318.303
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>580.156.139</i>	<i>161.865.321</i>
<i>Phải trả bên liên quan (TM số VI)</i>	<i>6.158.693.277</i>	<i>107.662.452.982</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

15. VAY

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	608.258.000.000	767.281.869.929
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	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)	608.258.000.000	587.673.000.000
TỔNG CỘNG	608.258.000.000	767.281.869.929

Tình hình lỗ giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Số đầu kỳ	767.281.869.929	1.649.077.745.753
Vay trong kỳ	7.533.570.530	237.148.192.287
Trả nợ gốc vay	(187.142.440.459)	(916.616.939.484)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.010.206.940
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	20.565.000.000	2.522.446.960
Số cuối kỳ	608.258.000.000	975.141.652.456

15.1 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	Ngày 30 tháng 9 năm 2025 VND	Thời hạn trả gốc
Hatra Pte. Ltd.	608.258.000.000	Ngày 31/12/2025
TỔNG CỘNG	608.258.000.000	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	608.258.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 *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
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	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)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	187.877.551.151	187.877.551.151
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>1.563.972.810.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>532.389.591.321</u>	<u>2.275.401.589.521</u>
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.625.280.810.000	179.039.188.200	413.973.953.654	2.218.293.951.854
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	118.575.036.235	118.575.036.235
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	<u>1.625.280.810.000</u>	<u>179.039.188.200</u>	<u>532.548.989.889</u>	<u>2.336.868.988.089</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

16.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
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
Vốn góp cuối năm	<u>1.625.280.810.000</u>	<u>1.563.972.810.000</u>

16.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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 III năm 2025	Quý III năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Doanh thu dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	36.585.816.491	5.021.588.120	101.048.650.660	11.313.936.064
Doanh thu bán căn hộ	-	14.275.098.679	1.103.056.420	14.275.098.679
Doanh thu dịch vụ khác	232.660.601	341.556.501	703.132.771	1.321.488.019
TỔNG CỘNG	<u>36.818.477.092</u>	<u>19.638.243.300</u>	<u>102.854.839.851</u>	<u>26.910.522.762</u>

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

			VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Giá vốn dịch vụ tư vấn, môi giới và tiếp thị	35.847.640.358	11.064.701.828	64.602.339.220	32.545.830.256
Giá vốn căn hộ đã bán	-	7.010.616.233	1.061.270.374	7.010.616.233
Giá vốn dịch vụ khác	51.533.520	302.959.542	154.600.558	542.294.551
TỔNG CỘNG	<u>35.899.173.878</u>	<u>18.378.277.603</u>	<u>65.818.210.152</u>	<u>40.098.741.040</u>

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

			VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Lãi tiền gửi, cho vay	3.113.108.567	7.689.571.045	9.860.324.544	22.336.890.011
Cổ tức	21.407.749.650	-	123.457.227.135	174.526.911.934
Lãi hợp đồng BCC	21.065.585.754	29.465.622.505	67.336.975.893	167.301.928.671
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	21.711.678.005	-	-
TỔNG CỘNG	<u>45.586.443.971</u>	<u>58.866.871.555</u>	<u>200.654.527.572</u>	<u>364.165.730.616</u>

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

			VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Chi phí lãi vay	13.931.795.037	25.681.686.056	45.533.494.270	96.374.951.533
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.357.896.889	-	22.235.424.642	11.091.141.303
Chi phí khác	(13.216.318)	621.054.921	805.450.152	4.290.728.644
TỔNG CỘNG	<u>17.276.475.608</u>	<u>26.302.740.977</u>	<u>68.574.369.064</u>	<u>111.756.821.480</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Chi phí khác	50.138.928	570.113.601	50.138.928	604.854.690
TỔNG CỘNG	50.138.928	570.113.601	50.138.928	604.854.690

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Chi phí nhân viên	5.584.154.377	4.594.698.598	16.916.702.446	14.138.683.394
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.971.807.198	8.664.135.302	24.544.868.931	22.642.469.299
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.832.227.668	1.906.732.052	5.615.728.015	6.008.617.273
Chi phí đồ dùng văn phòng	33.421.650	31.003.860	96.398.035	224.760.169
Chi phí khác	283.988.920	2.006.737.128	3.187.404.373	5.737.601.017
TỔNG CỘNG	14.705.599.813	17.203.306.940	50.361.101.800	48.752.131.152

7. THU NHẬP KHÁC

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Thu nhập khác	54.587.460	-	656.230.015	11.974.545
TỔNG CỘNG	54.587.460	-	656.230.015	11.974.545

8. CHI PHÍ KHÁC

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Chi phí bị phạt và bồi thường	-	326.606.000	732.388.986	419.106.000
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	54.352.273	-	54.352.273	593.269.686
Chi phí khác	-	935.752.000	-	985.752.724
TỔNG CỘNG	54.352.273	1.262.358.000	786.741.259	1.998.128.410

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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:

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	118.575.036.235	187.877.551.151
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	23.715.007.247	37.575.510.230
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	626.451.436	1.175.174.624
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	-	-
Cổ tức miễn thuế	(24.691.445.427)	(34.905.382.387)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây	-	-
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(3.845.302.467)
Lỗi thuế trong kỳ	349.986.744	-
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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gló Riverside				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng BCC	27.510.546.574	27.611.317.806
Đông Nam	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	-	176.768.200.000
		Cho vay	-	142.460.000.000
		Góp vốn BCC	18.000.000.000	-
		Lãi cho vay	-	3.963.573.280
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Lãi BCC	39.826.429.319	46.739.070.143
		Thu gốc BCC	155.370.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	100.157.619.019	-
		Thu tiền đặt cọc	89.000.000.000	-
		Hoàn trả tiền cọc	89.000.000.000	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng				
Phước Lộc	Công ty con	Nhận chia cổ tức	102.049.477.485	-
		Chi phí lãi vay	-	19.545.652.233
		Trả gốc vay	-	197.180.600.000
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	Trả gốc vay	15.240.489.000	102.900.000.000
		Lãi hợp đồng BCC	-	79.545.618.167
		Chi phí lãi vay	419.999.970	5.838.568.325
		Thu gốc BCC	-	300.000.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho cụm dự án River Panorama và Sky 89				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Chi phí lãi vay	-	2.364.413.562
		Cung cấp dịch vụ	144.000.000	48.000.000
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	9.234.019.694	9.808.565.679
		Góp vốn	748.350.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Là Village				
Gia Linh	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	-	148.435.000.000
		Cho vay	-	550.000.000
		Lãi cho vay	-	4.321.515.557
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	-	8.904.663.887
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	891.031.841	11.313.936.064

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	VND	
			Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Nhà An Gia	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	843.310.735
TỔNG CỘNG			<u>-</u>	<u>843.310.735</u>
Phải thu về cho vay dài hạn				
AGI & HSR	Công ty con	Cho vay	174.250.000.000	174.250.000.000
TỔNG CỘNG			<u>174.250.000.000</u>	<u>174.250.000.000</u>
Phải thu ngắn hạn khác				
Lê Gia	Công ty con	Cổ tức được nhận	21.407.749.650	-
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	134.564.438.100	104.838.008.781
Lộc Phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng BCC	36.181.499.998	9.270.953.424
Gia Hưng	Bên liên quan	Vốn đầu tư BCC	120.000.000.000	120.000.000.000
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Tạm ứng	126.287.447	959.969.278
TỔNG CỘNG			<u>779.528.975.195</u>	<u>858.911.099.599</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	8.100.000.000	-
TỔNG CỘNG			<u>8.100.000.000</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu dài hạn khác				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Vốn đầu tư BCC	350.300.000.000	350.300.000.000
Vĩnh Nguyên	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	18.000.000.000	-
AGI & HSR	Công ty con	Lãi cho vay	24.044.407.096	42.310.387.402
TỔNG CỘNG			664.344.407.096	664.610.387.402
Phải trả ngắn hạn khác				
An Gia Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	4.222.744.178	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	1.854.000.000
Western City	Công ty con	Lãi vay phải trả	81.949.099	6.525.393.404
TỔNG CỘNG			6.158.693.277	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:

Tên	Chức vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	1.871.730.000	1.371.120.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám	-	1.268.665.631
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	1.094.900.000	806.434.783
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	972.900.000	833.274.000
Ông Louis T Nguyen	Thành viên	112.500.000	112.500.000
Ông Lê Duy Bình	Thành viên	199.999.998	99.999.999
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	500.000.004	249.999.998
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	-	249.999.998
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	-	249.999.998
TỔNG CỘNG		4.752.030.002	5.241.994.407

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 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:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	17.242.130.971	16.024.826.386
Trên 1 - 5 năm	22.059.873.957	35.295.798.331
TỔNG CỘNG	39.302.004.928	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:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	745.923.932	772.773.932
Trên 1 - 5 năm	758.492.983	1.246.844.513
TỔNG CỘNG	1.504.416.915	2.019.618.445

VIII. SỰ KIỆN 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 giữa niên độ của Công ty.



Trần Thị Ái Tiên
Người lập

Ngày 24 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật