

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: 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

ANGIA

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	6 - 29

100
IG
PH
NH
H

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
tại 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		1.610.367.769.615	5.819.046.786.567
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	90.780.442.281	167.279.797.712
1.	Tiền	111		90.780.442.281	162.779.797.712
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	4.500.000.000
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	5	22.111.309.456	30.103.957.263
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.104.142.022.157	4.717.488.994.753
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	123.881.248.534	509.574.796.122
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.294.700.000	16.399.380.201
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	2.558.058.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.003.966.073.623	1.660.456.818.430
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	9	347.822.703.790	775.943.980.525
1.	Hàng tồn kho	141		347.822.703.790	775.943.980.525
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		45.511.291.931	128.230.056.314
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	42.736.227.570	111.949.117.158
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.775.064.361	16.280.939.156
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.866.577.236.363	1.216.437.180.660
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		3.816.901.536.393	1.086.855.587.946
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	260.410.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	8	3.816.901.536.393	826.445.587.946
II.	Tài sản cố định	220		11.180.441.465	20.150.732.378
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	5.796.349.377	10.069.190.374
	Nguyên giá	222		20.136.231.773	24.369.631.773
	Giá trị khấu hao lũy kế	223		(14.339.882.396)	(14.300.441.399)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	11	5.384.092.088	10.081.542.004
	Nguyên giá	228		19.732.189.634	19.238.448.082
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(14.348.097.546)	(9.156.906.078)
III.	Bất động sản đầu tư	230	11	22.933.417.735	31.815.070.727
	Nguyên giá	231		25.360.967.118	33.763.369.303
	Giá trị khấu hao lũy kế	232		(2.427.549.383)	(1.948.298.576)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		723.000.000	-
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		723.000.000	-
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	12	-	-
2.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(89.424.700.000)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	89.424.700.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		14.838.840.770	77.615.789.609
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	10	4.399.154.488	4.038.714.419
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	29.3	10.439.686.282	73.577.075.190
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.476.945.005.978	7.035.483.967.227

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

VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		1.961.947.389.780	3.898.395.385.751
I.	Nợ ngắn hạn	310		1.591.376.546.864	3.210.829.019.083
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	22.412.481.897	285.989.018.321
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	113.680.067.003	479.847.003.827
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	55.878.023.658	197.216.134.730
4.	Phải trả người lao động	314		11.541.339.720	160.000.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	110.505.489.649	436.493.893.230
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.090.000	25.910.000
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	17	455.831.313.779	745.067.978.046
8.	Vay ngắn hạn	320	18	810.679.212.113	1.046.029.080.929
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		6.371.003.530	-
10.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		4.472.525.515	20.000.000.000
II.	Nợ dài hạn	330		370.570.842.916	687.566.366.668
1.	Phải trả dài hạn khác	337	17	114.911.238.149	114.626.783.880
2.	Vay dài hạn	338	18	192.741.700.000	371.116.500.000
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	29.3	6.434.616.881	129.223.717.807
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	56.483.287.886	72.599.364.981
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.514.997.616.198	3.137.088.581.476
I.	Vốn chủ sở hữu	410	20	3.514.997.616.198	3.137.088.581.476
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>	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		1.710.580.648.549	1.291.766.446.760
	- LNST chưa phân phối lũy kế năm trước	421a		1.331.385.149.176	994.265.898.841
	- LNST chưa phân phối năm nay	421b		379.195.499.373	297.500.547.919
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		96.969.449	41.002.136.516
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.476.945.005.978	7.035.483.967.227

Nguyễn Thị Ý Nhi
 Người lập

Ngày 27 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 HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	273.042.314.718	163.200.171.412	829.088.530.750	1.913.398.478.509
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	273.042.314.718	163.200.171.412	829.088.530.750	1.913.398.478.509
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	(124.928.162.104)	(91.015.137.390)	(245.747.075.421)	(1.319.924.910.206)
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		148.114.152.614	72.185.034.022	583.341.455.329	593.473.568.303
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	27.257.526.706	72.603.840.203	109.939.418.849	381.241.546.277
6. Chi phí tài chính	22	24	(27.224.336.798)	(158.631.548.306)	(148.457.110.432)	(330.556.810.713)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(26.578.490.963)	(38.425.929.050)	(114.307.097.940)	(128.271.344.441)
7. Lỗ trong công ty liên kết	24	12.1	-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	25	(43.703.051.262)	(29.938.073.005)	(123.814.632.896)	(246.175.817.078)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	(19.240.980.918)	(15.216.697.893)	(71.623.874.273)	(91.153.939.505)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		85.203.310.342	(58.997.444.979)	349.385.256.578	306.828.547.284
11. Thu nhập khác	31	27	14.008.264.621	3.488.616.137	24.698.946.048	15.802.206.988
12. Chi phí khác	32	28	(6.249.505.224)	3.906.493.201	(13.711.665.577)	(21.011.224.802)
13. Lợi nhuận khác	40		7.758.759.397	7.395.109.338	10.987.280.471	(5.209.017.814)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		92.962.069.739	(51.602.335.641)	360.372.537.049	301.619.529.470
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	(10.360.773.904)	(2.164.866.644)	(41.360.727.199)	(156.803.581.857)
16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	52	29	96.678.134.660	74.876.693.068	59.651.712.018	116.187.954.051
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		179.279.430.496	21.109.490.783	378.663.521.868	261.003.901.664
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		179.331.985.756	47.458.153.807	379.195.499.373	297.500.547.919
19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(52.555.260)	(26.348.663.024)	(531.977.505)	(36.496.646.255)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	20.4	1.103	704	2.333	2.242
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	20.4	1.103	704	2.333	2.242

Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập
Ngày 27 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 HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VNĐ

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		360.372.537.049	301.619.529.470
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
Khấu hao và hao mòn	2		8.465.842.961	9.834.507.910
Các khoản dự phòng	3		(9.745.073.565)	96.621.833.345
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		20.048.542.851	34.445.196.093
Lãi từ hoạt động đầu tư	5		(115.762.569.013)	(348.770.478.318)
Chi phí đi vay	6		114.307.097.940	131.281.551.381
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		377.686.378.223	225.032.139.881
Tăng các khoản phải thu	9		427.360.001.260	(85.119.270.872)
Giảm hàng tồn kho	10		428.121.276.735	1.018.198.575.136
Giảm các khoản phải trả	11		(1.236.036.793.390)	(1.882.769.252.764)
Giảm chi phí trả trước	12		71.448.921.550	150.859.683.925
Tiền lãi vay đã trả	14		(141.918.332.092)	(196.592.940.187)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(166.325.546.105)	(174.249.623.983)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.986.134.765)	-
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	20		(243.650.228.584)	(944.640.688.864)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(1.318.000.000)	(1.197.274.174)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		14.823.063.627	69.510.593.446
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(26.595.000.000)	(3.092.995.622.476)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		35.802.937.532	3.343.993.107.942
Tiền chi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.434.500.000.000)	(472.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.883.561.463.607	238.110.060.000
Tiền thu lãi cho vay	27		129.109.560.054	559.953.428.471
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		600.884.024.820	645.374.293.209

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

VND

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



Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 27 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 HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDCK do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 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; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh
Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 94 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 103).

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có bảy (7) công ty con và hai (2) công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con					
Dự án The Sóng					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") (i)	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh") (i)	Kinh doanh bất động sản	99,96	-	99,96	-
Dự án The Standard					
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Dự án Westgate					
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Dự án Riverside, Skyline					
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Khu cụm dự án River Panorama 1, River Panorama 2, Sky 89					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR (ii)	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,98	50,09	99,98	50,09
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (ii)	Kinh doanh bất động sản	99,98	50,09	99,998	99,998
Công ty liên kết					
Dự án The Lá Village					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	Kinh doanh bất động sản	21,01	21,01	21,01	21,01
Dự án The Gió Riverside					
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Kinh doanh bất động sản	39,98	40	39,98	40

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

- (i) 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 GCNĐKDN cho 2 công ty Phước Lộc và An Minh lần lượt là 18/3/2025 và 26/3/2025.
- (ii) Ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 74.850 cổ phần của Nhóm công ty AGI-HSR và chuyển nhượng 15 cổ phần cho ông Nguyễn Văn Giáo theo Nghị quyết số 14/2025/BBH-AGG-PL ngày 25 tháng 6 năm 2025. Theo Quyết định số 19/2025/QĐ-AGI-PL ngày 26 tháng 12 năm 2025, Công ty đã mua 20.025.994 cổ phần do AGI & HSR phát hành thêm với giá trị đầu tư 200.259.940.000 đồng, qua đó nâng tổng giá trị đầu tư vào AGI & HSR lên 201.759.640.000 đồng. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Nhóm công ty AGI-HSR tăng từ 50,09% lên 99,99%.

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 16 tháng 5 năm 2025)
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập kiêm chủ tịch Ủy ban kiểm toán

BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (Tiếp theo)

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 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 |

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

3.18 Thuế (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn giả định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

3.20 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	299.655.565	924.872.013
Tiền gửi ngân hàng	90.480.786.716	161.854.925.699
Các khoản tương đương tiền	-	4.500.000.000
TỔNG CỘNG	90.780.442.281	167.279.797.712

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 5.1)	22.111.309.456	30.103.957.263
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư	(89.424.700.000)	-
TỔNG CỘNG	22.111.309.456	119.528.657.263

5.1 Đầu tư năm 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 năm (5) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

5.2 Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại

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

Công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Số lượng cổ phần	Giá trị VNĐ
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	8.942.470	89.424.700.000

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

- Các cổ đông ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của Các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu Các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông sở hữu CPUĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông sở hữu CPUĐHL nắm giữ ít nhất 80% các CPUĐHL đang lưu hành, Các công ty phát hành sẽ (i) không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của Các công ty phát hành, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;
- Đối với bất kỳ 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	123.881.248.534	509.574.796.122
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	<i>115.729.658.983</i>	<i>503.490.415.570</i>
Phải thu bên liên quan (TM số 30)	6.930.103.068	1.387.422.035
Khách hàng khác	1.221.486.483	4.696.958.517
TỔNG CỘNG	<u>123.881.248.534</u>	<u>509.574.796.122</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Văn Phòng Địa Chỉ Việt	-	16.024.826.385
Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Quản Lý Đầu Tư Apex	3.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	294.700.000	374.553.816
TỔNG CỘNG	<u>3.294.700.000</u>	<u>16.399.380.201</u>

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.003.966.073.623	1.660.456.818.430
Đặt cọc, ký quỹ	274.459.379.883	274.489.379.883
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	<i>274.456.379.883</i>	<i>274.456.379.883</i>
<i>Các công ty khác</i>	<i>3.000.000</i>	<i>33.000.000</i>
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	587.249.000.000	961.619.000.000
<i>Công ty CP Phát Triển An Gia Hưng Phát ("AG Hưng Phát") (ii)</i>	<i>467.249.000.000</i>	<i>622.619.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Gia Hưng ("Gia Hưng") (iv)</i>	<i>120.000.000.000</i>	<i>120.000.000.000</i>
<i>Vinh Nguyễn</i>	<i>-</i>	<i>219.000.000.000</i>
Phải thu tiền lãi	101.505.109.585	368.605.927.052
Tạm ứng cho nhân viên	6.480.811.139	-
Tạm ứng cho Ban phát triển dự án	6.319.405.830	25.613.346.378
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Các khoản phải thu khác	952.367.186	3.129.165.117
Dài hạn	3.816.901.536.393	826.445.587.946
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	3.816.828.536.393	822.300.000.000
<i>Lộc Phát (ii)</i>	<i>350.300.000.000</i>	<i>350.300.000.000</i>
<i>Gia Linh (i)</i>	<i>2.468.258.536.393</i>	<i>-</i>
<i>AG Hưng Phát</i>	<i>-</i>	<i>200.000.000.000</i>
<i>Vinh Nguyễn (iii)</i>	<i>890.270.000.000</i>	<i>272.000.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam") (ii)</i>	<i>108.000.000.000</i>	<i>-</i>
Phải thu tiền lãi	-	4.072.587.946
Đặt cọc	73.000.000	73.000.000
TỔNG CỘNG	<u>4.820.867.610.016</u>	<u>2.486.902.406.376</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>4.793.867.610.016</u>	<u>2.459.902.406.376</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	<i>309.193.892.843</i>	<i>304.907.632.538</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số 30)</i>	<i>694.845.180.780</i>	<i>1.355.622.185.892</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (TM số 30)</i>	<i>3.816.828.536.393</i>	<i>826.372.587.946</i>

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

Các khoản Cho vay và Đầu tư phát triển dự án

- (i) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Gia Linh để hợp tác phát triển Dự án The Lá Village với số tiền đầu tư đến 31 tháng 12 năm 2025 là 2.468.258.536.393 VNĐ
- (ii) Tập đoàn đầu tư vào Lộc Phát, Đông Nam và AG Hưng Phát để hợp tác phát triển Dự án The Gió Riverside với số tiền đầu tư đến 31 tháng 12 năm 2025 là 925.549.000.000 VNĐ
- (iii) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Vinh Nguyên để hợp tác phát triển Dự án Westgate 2 với số tiền đầu tư đến 31 tháng 12 năm 2025 là 890.270.000.000 VNĐ
- (iv) Tập đoàn đầu tư vốn cho Gia Hưng để công ty đầu tư cải tạo các căn hộ khai thác cho thuê tại dự án The Sóng

9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	326.843.315.006	771.495.533.196
<i>Dự án Westgate</i>	<i>80.181.551.883</i>	<i>384.939.879.778</i>
<i>Dự án The Standard</i>	<i>27.059.463.563</i>	<i>153.049.553.618</i>
<i>Dự án Signal</i>	<i>194.813.717.032</i>	<i>194.813.717.033</i>
<i>Dự án The Sóng</i>	<i>24.788.582.528</i>	<i>29.922.519.759</i>
<i>Dự án Sky 89</i>	-	<i>8.769.863.008</i>
Chi phí dịch vụ dở dang	13.832.215.312	4.346.723.331
Hàng hóa	<u>7.147.173.472</u>	<u>101.723.998</u>
TỔNG CỘNG	<u>347.822.703.790</u>	<u>775.943.980.525</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	42.736.227.570	111.949.117.158
Chi phí hoa hồng môi giới	27.332.678.045	109.770.198.017
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	4.399.154.488	4.038.714.419
Chi phí cải tạo văn phòng	3.356.368.465	3.752.816.264
Chi phí tư vấn và quảng cáo	648.555.560	-
Công cụ dụng cụ	17.921.550	16.893.939
Chi phí khác	<u>376.308.913</u>	<u>269.004.216</u>
TỔNG CỘNG	<u>47.135.382.058</u>	<u>115.987.831.577</u>

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

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

VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng và Tài sản khác	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	19.238.448.082	33.763.369.303	77.371.449.158
Tăng trong năm	-	42.500.000	725.000.000	-	767.500.000
Giảm trong kỳ	(4.275.900.000)	-	(231.258.448)	(8.402.402.185)	(12.909.560.633)
Tại 31/12/2025	<u>17.828.527.273</u>	<u>2.307.704.500</u>	<u>19.732.189.634</u>	<u>25.360.967.118</u>	<u>65.229.388.525</u>
Hao mòn lũy kế					
Tại 31/12/2024	(12.035.236.899)	(2.265.204.500)	(9.156.906.078)	(1.948.298.576)	(25.405.646.053)
Trích khấu hao	(2.530.174.329)	(3.541.668)	(5.252.655.234)	(679.471.730)	(8.465.842.961)
Giảm trong kỳ	2.494.275.000	-	61.463.766	200.220.923	2.755.959.689
Tại 31/12/2025	<u>(12.071.136.228)</u>	<u>(2.268.746.168)</u>	<u>(14.348.097.546)</u>	<u>(2.427.549.383)</u>	<u>(31.115.529.325)</u>
Giá trị còn lại					
Tại 31/12/2024	<u>10.069.190.374</u>	<u>-</u>	<u>10.081.542.004</u>	<u>31.815.070.727</u>	<u>51.965.803.105</u>
Tại 31/12/2025	<u>5.757.391.045</u>	<u>38.958.332</u>	<u>5.384.092.088</u>	<u>22.933.417.735</u>	<u>34.113.859.200</u>

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

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

VND

Giá trị

Giá gốc đầu tư:	
Tại 31/12/2024	72.945.300.000
Tại 31/12/2025	<u>72.945.300.000</u>
Phần (lỗ) lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Tại 31/12/2024	(72.945.300.000)
Phần lỗ từ công ty liên kết	-
Tại 31/12/2025	<u>(72.945.300.000)</u>
Giá trị còn lại	
Tại 31/12/2024	-
Tại 31/12/2025	<u>-</u>

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	20.407.014.823	236.798.474.128
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	13.400.297.260	224.539.388.342
Công ty CP Gỗ An Cường	-	2.726.709.550
Công ty CP Đầu Tư Bizman	1.623.972.383	-
Công ty TNHH TK và XD DB Plus	923.761.237	918.737.993
Nhà cung cấp khác	<u>4.458.983.943</u>	<u>8.613.638.243</u>
Phải trả bên liên quan	2.005.467.074	49.190.544.193
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức ("Hiền Đức")	1.078.089.986	37.690.009.611
Nhà An Gia	<u>927.377.088</u>	<u>11.500.534.582</u>
TỔNG CỘNG	<u>22.412.481.897</u>	<u>285.989.018.321</u>

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

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (TM số 30)	5.473.340.491	90.605.283.872
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	108.206.726.512	389.241.719.955
TỔNG CỘNG	113.680.067.003	479.847.003.827

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.053.889.181	172.018.708.087
Thuế giá trị gia tăng	3.348.740.471	22.660.253.936
Thuế thu nhập cá nhân	2.055.495.752	1.215.943.457
Các thuế khác	3.419.898.254	1.321.229.250
TỔNG CỘNG	55.878.023.658	197.216.134.730

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án	59.973.515.449	393.750.383.669
Chi phí lãi vay và lãi HĐHTKD	32.064.261.226	23.392.399.374
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
Chi phí môi giới và tư vấn	-	79.692.884
Các khoản phải trả khác	4.240.610.237	5.044.314.566
TỔNG CỘNG	110.505.489.649	436.493.893.230

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	455.831.313.779	745.067.978.046
Thu hộ phí bảo trì, phí quản lý các dự án	203.308.740.650	203.648.610.939
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	183.920.486.416	247.243.020.484
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	5.486.006.604	8.192.746.326
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	67.504.597	21.307.452
Lãi vay phải trả	21.461.774.222	57.744.870.226
Tạm ứng tiền khách hàng làm sổ	35.250.850.496	219.594.701.600
Các khoản phải trả khác	6.335.950.794	8.622.721.019
Dài hạn	114.911.238.149	114.626.783.880
Thu hộ phí bảo trì các dự án	113.527.729.899	112.963.535.630
Nhận ký quỹ ký cược	1.383.508.250	1.663.248.250
TỔNG CỘNG	570.742.551.928	859.694.761.926
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	388.676.016.275	603.247.417.688
<i>Phải trả khác bên liên quan (TM số 30)</i>	182.066.535.653	269.491.179.855

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

18. VAY

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	810.679.212.113	1.046.029.080.929
Vay bên liên quan (TM số 30)	-	293.987.700.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 18.1)	199.824.212.113	163.888.380.929
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 18.2)	4.184.000.000	480.000.000
Vay dài hạn bên khác đến hạn trả (TM số 18.3)	606.671.000.000	587.673.000.000
Dài hạn	192.741.700.000	371.116.500.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 18.2)	192.741.700.000	171.116.500.000
Vay dài hạn bên khác	-	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.003.420.912.113</u>	<u>1.417.145.580.929</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.417.145.580.929	1.460.319.156.753
Vay trong năm	568.334.061.300	970.680.496.555
Trả nợ gốc vay	(1.002.107.030.116)	(1.051.309.944.600)
Phát sinh chi phí phát hành trái phiếu	-	3.010.206.940
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	20.048.300.000	34.445.665.281
Số cuối năm	<u>1.003.420.912.113</u>	<u>1.417.145.580.929</u>

18.1 Vay ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	160.000.000.000	Từ ngày 15/07/2026 đến ngày 28/07/2026	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty liên kết
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	16.451.212.113	Ngày 26/06/2026	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (TM số 5.1)
Ngân Hàng TMCP Tiên Phong	<u>23.373.000.000</u>	Từ ngày 26/09/2026 đến ngày 11/12/2026	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty con
TỔNG CỘNG	<u>199.824.212.113</u>		

18.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Đối tượng	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong			
- Khoản vay	91.925.700.000	Từ ngày 26/11/2026 đến 21/05/2027	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	<u>105.000.000.000</u>	Ngày 27/05/2028	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty liên kết
TỔNG CỘNG	<u>196.925.700.000</u>		
Trong đó			
Vay dài hạn đến hạn trả	4.184.000.000		
Vay dài hạn	192.741.700.000		

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

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Vay dài hạn khác

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

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

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

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

B09-DN/HN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	đồng		VNĐ
				không kiểm soát	kiểm soát	
Số đầu năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	1.368.363.028.841	77.535.544.600		2.876.121.441.641
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP")	61.308.000.000	-	(61.308.000.000)	-	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	312.789.130.000	-	(312.789.130.000)	-	-	-
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	297.500.547.919	(36.761.829)	(36.761.829)	(36.761.829)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.291.766.446.760	(36.496.646.255)	261.003.901.664	261.003.901.664
Số cuối năm	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.291.766.446.760	41.002.136.516	3.137.088.581.476	3.137.088.581.476
Năm nay						
Số đầu năm	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.291.766.446.760	41.002.136.516	3.137.088.581.476	3.137.088.581.476
Thay đổi vốn góp cổ đông thiểu số (TM 01)	-	-	-	(708.290.000)	(708.290.000)	(708.290.000)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con (TM 01)	-	-	39.618.702.416	(39.618.702.416)	-	-
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(46.197.146)	(46.197.146)	(46.197.146)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	379.195.499.373	(531.977.505)	378.663.521.868	378.663.521.868
Số cuối năm	1.625.280.810.000	179.039.188.200	1.710.580.648.549	96.969.449	3.514.997.616.198	3.514.997.616.198

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

VNĐ

Năm nay

Năm trước

Vốn cổ phần đã góp

Vốn góp

1.625.280.810.000

1.625.280.810.000

20.3 Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phần

Số cuối năm

Số đầu năm

Cổ phần được phép phát hành

162.528.081

162.528.081

Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ
Cổ phần phổ thông

162.528.081

162.528.081

Cổ phần đang lưu hành
Cổ phần phổ thông

162.528.081

162.528.081

20.4 Lãi trên cổ phiếu

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

Năm nay

Năm trước

Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho
cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)

379.195.499.373

297.500.547.919

Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu
phổ thông đang lưu hành trong năm

162.528.081

156.397.281

Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành
đã được điều chỉnh do ảnh hưởng
pha loãng trong năm

162.528.081

156.397.281

Lãi trên cổ phiếu (VNĐ)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

2.333

1.902

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

2.333

1.902

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

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

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

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ dài hạn	228.817.491.154	139.215.966.578	672.427.998.618	1.860.441.053.547
Doanh thu dịch vụ tư vấn	42.235.138.829	18.015.761.866	143.283.789.489	30.687.313.863
Doanh thu dịch vụ khác	1.989.684.735	5.968.442.968	13.376.742.643	22.270.111.099
TỔNG CỘNG	273.042.314.718	163.200.171.412	829.088.530.750	1.913.398.478.509

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán và cho thuê căn hộ	84.827.892.829	76.350.683.405	136.648.033.917	1.262.544.141.947
Giá vốn dịch vụ tư vấn	39.611.258.340	14.399.272.099	106.797.636.847	48.109.349.884
Giá vốn dịch vụ khác	489.010.935	265.181.887	2.301.404.657	9.271.418.375
TỔNG CỘNG	124.928.162.104	91.015.137.391	245.747.075.421	1.319.924.910.206

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập phát sinh liên quan hợp đồng BCC	27.097.503.562	31.309.048.458	109.064.616.442	119.065.358.962
Lãi tiền gửi, cho vay	160.023.430	41.294.755.268	874.799.262	262.176.129.240
Lãi/(Lỗ) chênh lệch tỷ giá	(286)	36.477	3.145	58.075
TỔNG CỘNG	27.257.526.706	72.603.840.203	109.939.418.849	381.241.546.277

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	26.578.490.963	38.425.929.050	114.307.097.940	128.271.344.441
Chi phí cố định phải trả do thực hiện HĐHTKD	-	1.225.205.480	-	37.921.095.889
Chi phí dự phòng đầu tư	-	89.416.562.885	-	89.416.562.885
Chiết khấu thanh toán	241.721.129	828.563.159	3.723.843.415	13.228.170.233
Lỗ/(Lãi) chênh lệch tỷ giá	(1.586.943.505)	26.204.746.931	21.698.781.137	43.102.488.234
Chi phí khác	1.991.068.211	2.530.540.801	8.727.387.940	18.617.149.031
TỔNG CỘNG	27.224.336.798	158.631.548.306	148.457.110.432	330.556.810.713

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

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới	36.620.716.648	21.736.741.212	94.413.418.150	207.418.691.021
Chi phí hỗ trợ lãi suất, quà tặng, khuyến mãi cho khách hàng	6.503.560.758	6.578.019.119	26.251.635.095	32.358.633.673
Chi phí khác	578.773.856	1.623.312.674	3.149.579.651	6.398.492.384
TỔNG CỘNG	43.703.051.262	29.938.073.005	123.814.632.896	246.175.817.078

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	4.701.126.267	5.555.158.202	21.617.828.713	19.693.841.596
Chi phí đồ dùng văn phòng	32.879.206	12.656.818	129.277.241	237.416.987
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.764.743.642	1.906.732.053	7.380.471.657	7.915.349.326
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.100.117.049	7.742.150.820	36.102.165.508	41.356.470.593
Chi phí khác	1.642.114.754	-	6.394.131.154	21.950.861.003
TỔNG CỘNG	19.240.980.918	15.216.697.893	71.623.874.273	91.153.939.505

27. THU NHẬP KHÁC

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	549.717.000	2.116.498.325	7.195.506.010	10.979.484.232
Hoàn trích chi phí bảo hành dự án	11.468.962.048	-	11.468.962.048	-
Thu nhập khác	1.989.585.573	1.372.117.812	6.034.477.990	4.822.722.756
TỔNG CỘNG	14.008.264.621	3.488.616.137	24.698.946.048	15.802.206.988

28. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí khoản phạt	3.014.664	(4.385.433.507)	1.397.902.179	18.218.827.164
Chi phí thanh lý tài sản	-	-	54.352.273	593.269.686
Chi phí khác	6.246.490.560	478.940.306	12.259.411.125	2.199.127.952
TỔNG CỘNG	6.249.505.224	(3.906.493.201)	13.711.665.577	21.011.224.802

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	47.752.044.994	171.885.086.589
Hoàn trích 1% thuế TNDN	(2.831.973.092)	(15.381.504.732)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN	(3.559.344.704)	300.000.000
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(59.651.712.018)	(116.187.954.051)
TỔNG CỘNG	(18.290.984.819)	40.615.627.806

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	360.372.537.049	301.619.529.470
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	72.074.507.410	60.323.905.894
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	3.251.664.802	32.804.170.334
Chuyển lỗ và chi phí lãi vay vượt ngưỡng	(300.819.270)	(488.917.395)
Lỗ thuế trong kỳ (hoàn)/chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	(122.765.489.433)	7.938.731.740
Điều chỉnh hợp nhất	33.008.496.376	(60.262.262.767)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN	(3.559.344.704)	300.000.000
Chi phí thuế TNDN	(18.290.984.819)	40.615.627.806

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	9.545.422.855	69.604.602.521	(60.059.179.666)	(4.548.618.029)
Thuế TNDN tạm nộp 1% và lợi nhuận chưa thực hiện	894.263.427	3.972.472.669	(3.078.209.242)	(15.797.441.439)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.439.686.282	73.577.075.190	(63.137.388.908)	(20.346.059.468)
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	-	(106.866.412.300)	106.866.412.300	96.357.875.410
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh và vốn hóa chi phí lãi vay	(6.434.616.881)	(22.357.305.507)	15.922.688.626	40.176.138.109
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(6.434.616.881)	(129.223.717.807)	122.789.100.926	136.534.013.519
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			59.651.712.018	116.187.954.051

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			Năm nay	Năm trước
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Lá Village				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	15.795.000.000	2.445.937.000.000
		Thu gốc cho vay	10.550.000.000	1.479.747.916.000
		Lãi cho vay	-	168.999.586.275
		Thu tiền phí dịch vụ	-	6.745.000.000
		Chuyển gốc cho vay sang hợp đồng HTKD	2.795.000.000.000	-
		Thu hoàn vốn HTKD	1.309.191.463.607	-
		Góp vốn HTKD	982.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân ("Gia Ân")	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	-	37.921.095.889
		Thu hoàn vốn HTKD	-	765.000.000.000
		Góp vốn HTKD	30.000.000.000	58.931.220.528
Nhà An Gia	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	6.095.000.000	1.136.292.000.000
		Lãi cho vay	17.450.068	63.183.919.463
		Cho vay	-	5.600.000.000
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gló Riverside				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	36.781.499.998	36.882.271.230
Đồng Nam	Bên liên quan	Cho vay	-	205.500.000.000
		Thu gốc cho vay	-	296.908.200.000
		Lãi cho vay	-	10.227.906.432
		Vay	141.000.000.000	-
		Trả nợ gốc vay	141.000.000.000	-
		Lãi vay	533.095.890	-
		Góp vốn HTKD	108.000.000.000	-
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	-	200.000.000.000
		Thu hoàn vốn HTKD	355.370.000.000	-
		Lãi hợp đồng HTKD	66.233.801.376	64.569.466.857
		Cung cấp dịch vụ	142.401.637.478	-
		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 Westgate 2				
Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	-	17.613.620.875
		Lãi cho vay	-	17.641.365.750
		Cho vay	-	76.110.000.000
		Thu hồi cho vay	-	287.780.060.000
		Chuyển gốc cho vay sang hợp đồng HTKD	274.220.000.000	-
		Góp vốn HTKD	344.050.000.000	272.000.000.000
		Thu hoàn vốn HTKD	219.000.000.000	-

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

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

Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác

Nhà An Gia	Bên liên quan	Thanh toán phí dịch vụ	15.506.603.922	141.830.551.092
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.718.305.176	75.433.900.926
Hoosiers Vn-1 Ltd., ("Hoosiers")	Cổ đồng	Lãi vay	-	9.157.811.140
		Trả gốc Vay	70.038.000.000	-
		Hoàn trích lãi vay	8.784.854.036	-
Hiền Đức	Bên liên quan	Thanh toán phí dịch vụ	46.164.020.879	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.683.728.413	-
		Lãi vay	15.286.808.221	-
		Hoàn trả gốc Vay	225.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng "Gia Hưng"	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	6.049.315.068	-

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	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	-
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cung cấp hàng hóa Bất động sản	561.860.355	544.111.300
TỔNG CỘNG			6.930.103.068	1.387.422.035
Phải thu ngắn hạn khác				
Vinh Nguyễn (ii)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	-	219.000.000.000
		Lãi hợp đồng HTKD	-	19.015.766.743
Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	-	262.820.136
Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	231.185.656.818
Lộc phát (iii)	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	9.270.953.424	9.270.953.424
Gia Hưng	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	1.149.315.068	816.453.886
		Góp vốn HTKD	120.000.000.000	120.000.000.000
An Gia Hưng Phát (i)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	467.249.000.000	622.619.000.000
		Lãi hợp đồng HTKD	90.890.796.458	106.974.995.082
Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	863.193.425
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải thu khác	6.285.115.830	25.613.346.378
TỔNG CỘNG			694.845.180.780	1.355.622.185.892
Phải thu dài hạn khác				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn HTKD	350.300.000.000	350.300.000.000
An Gia Hưng Phát (i)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	-	200.000.000.000
Vinh Nguyễn	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	890.270.000.000	272.000.000.000
Đông Nam (iii)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	108.000.000.000	-
Gia Linh	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	2.468.258.536.393	4.072.587.946
TỔNG CỘNG			3.816.828.536.393	826.372.587.946

(i) Tập đoàn và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới và marketing cho dự án The Gió Riverside

(ii) Tập đoàn và Vinh Nguyễn đồng ý hợp tác để phát triển dự án The Westgate 2.

(iii) Tập đoàn và Lộc Phát, Đông Nam đồng ý hợp tác cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió Riverside

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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 trả người bán ngắn hạn				
Hiền Đức	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	1.078.089.986	37.690.009.611
Nhà An Gia	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	927.377.088	11.500.534.582
TỔNG CỘNG			2.005.467.074	49.190.544.193
Người mua trả trước ngắn hạn				
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Trả trước tiền mua căn hộ	5.473.340.491	90.605.283.872
Phải trả khác				
Đồng Nam	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	533.095.890	-
Gia Ân	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	14.701.034.609	44.701.034.609
Hiền Đức	Bên liên quan	Lãi vay	6.227.643.723	13.043.835.617
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Thanh lý hợp đồng	160.604.761.431	211.746.309.629
			182.066.535.653	269.491.179.855

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	Thu nhập		
		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 Đào Thái Phúc	Thành viên	-	249.999.998	
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	-	249.999.998	
TỔNG CỘNG		8.207.353.336	7.269.090.963	

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết đi thuê hoạt động

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

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

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

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

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC quy định chế độ kế toán doanh nghiệp, có hiệu lực áp dụng cho các kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01/2026. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty vẫn áp dụng chế độ kế toán theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC dự kiến không gây ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

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



Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 27 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật