

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

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

Số: 15/2026/CV-AGI-IR
No.: 15/2026/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2026
HCMC, 31st March, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2025.
Audited separate and consolidated financial statements for the year 2025
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025
Explanation of fluctuations in business performance in the audited financial statements for the year 2025

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2026 tại đường dẫn
<https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.
This information was published on the Company's website on 31/03/2026 at the following link:
<https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

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

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

Đại diện tổ chức
Người UQ CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
Organization Representative Authorized
Representative for Information Disclosure
(Signed, full name, and stamped)

NGUYỄN THÀNH CHÂU

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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



Shape the future
with confidence

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

Báo cáo tài chính riêng

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



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

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị | 2 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 5 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 8 - 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 10 - 41 |

311
CÓN
CỔ P
Ư VÀ
ĐỒ
N
YỐ H

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

Hoạt động chính được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sân giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | | |
|--------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Ông Nguyễn Bá Sáng | Chủ tịch | |
| Ông Louis T Nguyễn | Thành viên | miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025 |
| Ông Lê Duy Bình | Thành viên độc lập | |
| Ông Đỗ Lê Hùng | Thành viên độc lập | |

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|--------------------|------------|-------------------------------------|
| Ông Đỗ Lê Hùng | Chủ tịch | |
| Ông Lê Duy Bình | Thành viên | |
| Ông Louis T Nguyễn | Thành viên | miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025 |

BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH VÀ PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

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

Đại diện Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11798401/68579797

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

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

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

THÀNH TỰU



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1772-2023-004-1

Phạm Xuân Tuấn
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4639-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐÒI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 785.556.998.533 | 949.906.543.923 |
| 110 | I. Tiền | 4 | 2.964.886.835 | 21.271.212.200 |
| 111 | 1. Tiền | | 2.964.886.835 | 21.271.212.200 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 22.111.309.456 | 30.103.957.263 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5.1 | 22.111.309.456 | 30.103.957.263 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 731.045.172.037 | 891.926.403.441 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6.1 | 21.434.876.332 | 16.039.362.834 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6.2 | 294.700.000 | 16.227.434.385 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 736.315.595.705 | 886.659.606.222 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 7 | (27.000.000.000) | (27.000.000.000) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 8 | 13.832.215.312 | 4.340.177.878 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 13.832.215.312 | 4.340.177.878 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 15.603.414.893 | 2.264.793.141 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 9 | 15.403.549.525 | 2.178.919.141 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 199.865.368 | 85.874.000 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 2.270.101.332.887 | 2.186.985.643.677 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 730.353.000.000 | 838.913.387.402 |
| 215 | 1. Phải thu về cho vay dài hạn | | - | 174.250.000.000 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | 7 | 730.353.000.000 | 664.663.387.402 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 11.107.524.798 | 20.150.732.378 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10.1 | 5.796.349.377 | 10.069.190.374 |
| 222 | Nguyên giá | | 20.136.231.773 | 24.369.631.773 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (14.339.882.396) | (14.300.441.399) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 10.2 | 5.311.175.421 | 10.081.542.004 |
| 228 | Nguyên giá | | 19.615.189.634 | 19.164.948.082 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (14.304.014.213) | (9.083.406.078) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 11 | 8.416.548.149 | 9.706.013.729 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 10.019.469.059 | 11.102.800.561 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (1.602.920.910) | (1.396.786.832) |
| 240 | IV. Đầu tư tài chính dài hạn | | 723.000.000 | - |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 723.000.000 | - |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | | 1.515.139.662.149 | 1.314.243.853.298 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | 12.1 | 1.470.017.451.685 | 1.269.009.161.685 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết | 12.2 | 72.945.300.000 | 72.945.300.000 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 12 | (27.823.089.536) | (117.135.308.387) |
| 255 | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5.2 | - | 89.424.700.000 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 4.361.597.791 | 3.971.656.870 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 9 | 4.361.597.791 | 3.971.656.870 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 3.055.658.331.420 | 3.136.892.187.600 |

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

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 692.700.575.558 | 918.598.235.746 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 692.623.467.308 | 918.450.387.496 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 13 | 5.153.677.153 | 2.372.665.123 |
| 313 | 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 14 | 2.055.495.752 | 2.537.172.707 |
| 314 | 3. Phải trả người lao động | | 11.541.339.720 | 160.000.000 |
| 315 | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn | 15 | 44.583.230.379 | 18.274.361.434 |
| 319 | 5. Phải trả ngắn hạn khác | 16 | 1.694.986.676 | 107.824.318.303 |
| 320 | 6. Vay ngắn hạn | 17 | 623.122.212.113 | 767.281.869.929 |
| 322 | 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 3.13 | 4.472.525.515 | 20.000.000.000 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 77.108.250 | 147.848.250 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | | 77.108.250 | 147.848.250 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 2.362.957.755.862 | 2.218.293.951.854 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 18.1 | 2.362.957.755.862 | 2.218.293.951.854 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 1.625.280.810.000 | 1.625.280.810.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 1.625.280.810.000 | 1.625.280.810.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 179.039.188.200 | 179.039.188.200 |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 558.637.757.662 | 413.973.953.654 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước | | 413.973.953.654 | 283.204.040.170 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 144.663.804.008 | 130.769.913.484 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 3.055.658.331.420 | 3.136.892.187.600 |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Ái Tiên
Người lập



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|---|-------------|-------------------|-------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 19.1 | 145.281.574.120 | 54.385.984.992 |
| 10 | 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 19.1 | 145.281.574.120 | 54.385.984.992 |
| 11 | 3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 20 | (104.725.988.365) | (56.822.914.519) |
| 20 | 4. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 40.555.585.755 | (2.436.929.527) |
| 21 | 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 19.2 | 253.457.341.053 | 447.274.934.027 |
| 22 | 6. Chi phí tài chính | 21 | (81.161.941.982) | (245.281.573.683) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (59.707.719.331) | (115.872.641.041) |
| 25 | 7. Chi phí bán hàng | | (87.638.928) | (614.113.950) |
| 26 | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 22 | (68.013.975.329) | (65.881.457.034) |
| 30 | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 144.749.370.569 | 133.060.859.833 |
| 31 | 10. Thu nhập khác | 23 | 712.513.976 | 102.182.190 |
| 32 | 11. Chi phí khác | 23 | (798.080.537) | (2.393.128.539) |
| 40 | 12. Lỗ khác | | (85.566.561) | (2.290.946.349) |
| 50 | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 144.663.804.008 | 130.769.913.484 |
| 51 | 14. Thu nhập thuế TNDN hiện hành | 25.1 | - | - |
| 60 | 15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN | | 144.663.804.008 | 130.769.913.484 |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Ái Tiên

Trần Thị Ái Tiên
Người lập

Nguyễn Thành Châu

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|----------------|--------------------------|--------------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 144.663.804.008 | 130.769.913.484 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn | 10.1, 10.2, 11 | 7.990.421.976 | 8.875.506.978 |
| 03 | Các khoản dự phòng | 21 | 112.481.149 | 89.416.562.885 |
| 04 | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | 18.997.855.332 | 26.429.996.093 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (253.444.679.288) | (458.455.809.203) |
| 06 | Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ | | 59.707.719.331 | 118.882.847.981 |
| 08 | Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (21.972.397.492) | (84.080.981.782) |
| 09 | Giảm (tăng) các khoản phải thu | | 11.741.403.699 | (3.304.670.769) |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (9.492.037.434) | (78.748.727) |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 1.365.710.741 | 851.938.714 |
| 12 | Tăng (giảm) chi phí trả trước | | (13.614.571.305) | 13.838.638.166 |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (138.785.502.997) | (137.455.101.496) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (3.986.134.765) | - |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (174.743.529.553) | (210.228.925.894) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định | | (1.285.500.000) | (1.197.274.174) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định | | 2.775.176.326 | 22.786.798.713 |
| 23 | Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn | | (11.165.289.725) | (534.308.622.476) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | | 193.407.937.532 | 792.441.107.942 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (309.008.440.000) | (272.000.000.000) |
| 26 | Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 155.370.150.000 | 538.110.060.000 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức | | 289.500.683.203 | 591.718.821.641 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 319.594.717.336 | 1.137.550.891.646 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|---|-------------|-------------------|---------------------|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 17 | 23.984.782.643 | 276.180.496.555 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | 17 | (187.142.440.459) | (1.187.417.044.600) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính | | (163.157.657.816) | (911.236.548.045) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (18.306.470.033) | 16.085.417.707 |
| 60 | Tiền đầu năm | | 21.271.212.200 | 5.185.325.305 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 144.668 | 469.188 |
| 70 | Tiền cuối năm | 4 | 2.964.886.835 | 21.271.212.200 |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Trần Thị Ái Tiên
Người lập

[Handwritten signature] Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019.

Hoạt động chính được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thẩm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

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

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

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.14, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê căn hộ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.15 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

3.16 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | VND | |
|---|-----------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tiền gửi ngân hàng thương mại (TM số 5.1) | 22.111.309.456 | 30.103.957.263 |
| Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 5.2) | - | 89.424.700.000 |
| TỔNG CỘNG | 22.111.309.456 | 119.528.657.263 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | - | (89.424.700.000) |
| GIÁ TRỊ THUẬN | 22.111.309.456 | 30.103.957.263 |

5.1 Tiền gửi ngân hàng thương mại

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

| | VND | |
|---|-----------------------|------------------------------------|
| Ngân hàng | Số cuối năm | Mục đích |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 11.245.405.291 | Phong tỏa cho dự án The Star |
| Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh | 8.800.000.000 | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 2.000.000.000 | Đảm bảo cho khoản vay (TM số 17.1) |
| Ngân hàng TMCP Á Châu | 65.904.165 | Phong tỏa cho thẻ tín dụng |
| TỔNG CỘNG | 22.111.309.456 | |

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

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

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

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

| Các công ty phát hành | Số cuối năm | | | | Thời gian mua lại CPUĐHL |
|--|------------------|----------------|------------------|--------------------|--------------------------------|
| | Số lượng cổ phần | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị ghi sổ VND | |
| Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC") | 8.942.470 | 89.424.700.000 | (89.424.700.000) | - | Không trễ hơn tháng 4 năm 2026 |

Các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL như sau:

- Các cổ đông sở hữu CPUĐHL không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của Các công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu Các công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Các công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông sở hữu CPUĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông sở hữu CPUĐHL nắm giữ ít nhất 80% các CPUĐHL đang lưu hành, Các công ty phát hành sẽ (i) không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của Các công ty phát hành, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;
- Đối với bất kỳ khoản thanh toán cổ tức nào khi Các công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của Các công ty phát hành, các cổ đông sở hữu CPUĐHL cũng sẽ được quyền nhận và Các công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể Các công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của Các công ty phát hành cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPUĐHL đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán hoặc bất kỳ tài sản nào của Các công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ thứ tự cổ phần đang lưu hành của Các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông sở hữu CPUĐHL sẽ không được quyền nhận phân chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của Các công ty phát hành.

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

7. PHẢI THU KHÁC

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

8. HÀNG TỒN KHO

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

B09-DN

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

10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH

10.1 Tài sản cổ định hữu hình

| | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tài sản cổ định hữu hình khác | VND |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số đầu năm | 22.104.427.273 | 2.105.204.500 | 160.000.000 | 24.369.631.773 |
| Mua mới | - | 42.500.000 | - | 42.500.000 |
| Thanh lý | (4.275.900.000) | - | - | (4.275.900.000) |
| Số cuối năm | 17.828.527.273 | 2.147.704.500 | 160.000.000 | 20.136.231.773 |
| Trong đó: | | | | |
| Đã khấu hao hết | 912.218.182 | 2.105.204.500 | 160.000.000 | 3.177.422.682 |
| Giá trị khấu hao lũy kế | | | | |
| Số đầu năm | (12.035.236.899) | (2.105.204.500) | (160.000.000) | (14.300.441.399) |
| Khấu hao trong năm | (2.530.174.329) | (3.541.668) | - | (2.533.715.997) |
| Thanh lý | 2.494.275.000 | - | - | 2.494.275.000 |
| Số cuối năm | (12.071.136.228) | (2.108.746.168) | (160.000.000) | (14.339.882.396) |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số đầu năm | 10.069.190.374 | - | - | 10.069.190.374 |
| Số cuối năm | 5.757.391.045 | 38.958.332 | - | 5.796.349.377 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

10.2 Tài sản cố định vô hình

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

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

| | VND | |
|--|---------------|---------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 694.728.211 | 1.183.804.749 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | (206.134.078) | (593.828.069) |

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

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

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

12.1 Đầu tư vào các công ty con

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

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

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

(**) Theo Quyết định số 14/2025/BBH-AGI-PL ngày 25 tháng 6 năm 2025, Công ty hoàn tất nhận chuyển nhượng 74.850 cổ phần của AGI & HSR. Theo Quyết định số 19/2025/QĐ-AGI-PL ngày 26 tháng 12 năm 2025, Công ty đã mua 20.025.994 cổ phần do AGI & HSR phát hành thêm với giá trị đầu tư 200.259.940.000 đồng, qua đó nâng tổng giá trị đầu tư vào AGI & HSR lên 201.759.640.000 đồng. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong AGI & HSR đã tăng từ 50,09% lên 99,98%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

12.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

| Tên công ty | Lĩnh vực kinh doanh | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|--------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| | | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết | Giá gốc đầu tư | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết | Giá gốc đầu tư |
| | | (%) | (VND'000) | (%) | (VND'000) |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát (*) | Tư vấn quản lý và đầu tư | 39,98 | 72.000.000 | 40,00 | 72.000.000 |
| AGI & GLC | | 21,01 | 945.300 | 21,01 | 945.300 |
| TỔNG CỘNG | | | 72.945.300 | | 72.945.300 |

(*) Theo Nghị quyết số 3/2025/NQ-AGI-PL ngày 25 tháng 2 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư Đông Nam Land ("Đông Nam Land") đã được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát"). Việc sáp nhập đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 4 ngày 26 tháng 3 năm 2025 cho Lộc Phát. Việc sáp nhập đã làm giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Lộc Phát từ 40% xuống 39,98%.

Căn cứ theo Quyết định số 03/2026/QĐ-AGI-PL ngày 24 tháng 3 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng thêm 5.405.600 cổ phần phổ thông của Lộc Phát từ các cổ đông hiện hữu của Lộc Phát. Giao dịch này dự kiến sẽ được thực hiện vào Quý 2 năm 2026.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

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

17. VAY

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

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

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

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

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

17. VAY (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

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

17.2 Vay dài hạn đơn vị khác

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

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

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

B09-DN

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | VND Tổng cộng |
|---|-------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Năm trước | | | | |
| Số đầu năm | 1.251.183.680.000 | 179.039.188.200 | 657.301.170.170 | 2.087.524.038.370 |
| Cổ tức công bố | 312.789.130.000 | - | (312.789.130.000) | - |
| Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động | 61.308.000.000 | - | (61.308.000.000) | - |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | 130.769.913.484 | 130.769.913.484 |
| Số cuối năm | 1.625.280.810.000 | 179.039.188.200 | 413.973.953.654 | 2.218.293.951.854 |
| Năm nay | | | | |
| Số đầu năm | 1.625.280.810.000 | 179.039.188.200 | 413.973.953.654 | 2.218.293.951.854 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | 144.663.804.008 | 144.663.804.008 |
| Số cuối năm | 1.625.280.810.000 | 179.039.188.200 | 558.637.757.662 | 2.362.957.755.862 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Chi tiết vốn cổ phần

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|------------------|----------------------|----------------------|----------------|---------------------|----------------------|----------------|
| | Số lượng cổ phiếu | Giá trị VND'000 | % sở hữu | Số lượng cổ phần | Giá trị VND'000 | % sở hữu |
| Nguyễn Bá Sáng | 42.508.891 | 425.088.910 | 26,15 | 42.508.891 | 425.088.910 | 26,15 |
| Cổ đông khác | 120.019.190 | 1.200.191.900 | 73,85 | 120.019.190 | 1.200.191.900 | 73,85 |
| TỔNG CỘNG | 162.528.081 | 1.625.280.810 | 100 | 162.528.081 | 1.625.280.810 | 100 |

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

18.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

| | Năm nay | VND Năm trước |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Vốn đã góp của chủ sở hữu | | |
| Số đầu năm | 1.625.280.810.000 | 1.251.183.680.000 |
| Cổ tức bằng cổ phiếu | - | 312.789.130.000 |
| Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động | - | 61.308.000.000 |
| Số cuối năm | 1.625.280.810.000 | 1.625.280.810.000 |

18.4 Cổ phiếu phổ thông

| | Số lượng cổ phiếu | |
|--|-------------------|-------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Cổ phiếu đã đăng ký phát hành | 162.528.081 | 162.528.081 |
| Cổ phiếu đã bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 162.528.081 | 162.528.081 |
| Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 162.528.081 | 162.528.081 |

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

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | VND | |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 35.098.520.825 | 30.815.487.110 |
| Chi phí nhân viên | 21.617.828.713 | 19.693.841.596 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 7.380.471.657 | 7.915.349.326 |
| Công cụ, dụng cụ | 129.277.241 | 237.416.987 |
| Khác | 3.787.876.893 | 7.219.362.015 |
| TỔNG CỘNG | <u>68.013.975.329</u> | <u>65.881.457.034</u> |

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

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

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

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

25.3 Lỗ chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với số tiền là 194.412.332.858 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 195.881.445.354 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ thuế (*) | VND | | |
|------------------|--------------------------|------------------------|--|----------------------|--|
| | | | Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Không được chuyển lỗ | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| 2022 | 2027 | 106.554.285.196 | (3.913.699.469) | - | 102.640.585.727 |
| 2023 | 2028 | 91.771.747.131 | - | - | 91.771.747.131 |
| TỔNG CỘNG | | 198.326.032.327 | (3.913.699.469) | - | 194.412.332.858 |

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

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

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> |
|---|--------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR") | Công ty con |
| Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh") | Công ty con gián tiếp |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia") | Công ty con |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận") | Công ty con |
| Công ty TNHH Western City ("Western City") | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh") (từ ngày 26 tháng 3 năm 2025) | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát") | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") | Công ty liên kết gián tiếp |
| Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam") | Công ty liên kết gián tiếp |
| Công Ty TNHH Đầu tư Đông Nam Land ("Đông Nam Land") (đến ngày 26 tháng 3 năm 2025) | Công ty liên kết gián tiếp |
| Công ty Cổ phần Phát triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát") | Cùng thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") | Có cùng thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") | Cùng thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng") | Cùng thành viên chủ chốt |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> |
|---|--------------------|
| Ông Nguyễn Bá Sáng | Chủ tịch |
| Ông Louis T Nguyễn (đến ngày 16 tháng 5 năm 2025) | Thành viên |
| Ông Lê Duy Bình | Thành viên độc lập |
| Ông Đỗ Lê Hùng | Thành viên độc lập |
| Bà Nguyễn Mai Giang | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Thành Châu | Kế toán trưởng |

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

(i) Công ty và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác để thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới, marketing và phân chia lợi nhuận cho dự án The Gió cho đến ngày 26 tháng 4 năm 2026.

(ii) Công ty và Gia Hưng hợp tác để đầu tư cải tạo Dự án The Sóng để vận hành cho thuê, kinh doanh trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

(iii) Công ty và Đông Nam hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 19 tháng 6 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành:

| | | | | VND |
|--------------------------|----------------------|----------------------|--|-----|
| Tên | Thu nhập | | | |
| | Năm nay | Năm trước | | |
| Hội đồng Quản trị | | | | |
| Ông Nguyễn Bá Sáng | 3.323.120.000 | 2.263.961.000 | | |
| Ông Đỗ Lê Hùng | 666.666.672 | 388.888.888 | | |
| Ông Lê Duy Bình | 266.666.664 | 166.666.665 | | |
| Ông Louis T Nguyễn | 112.500.000 | 187.500.000 | | |
| Ông Vũ Quang Thịnh | - | 249.999.998 | | |
| Ông Đào Thái Phúc | - | 249.999.998 | | |
| Ban Điều hành: | | | | |
| Ông Nguyễn Thành Châu | 1.781.200.000 | 1.253.674.000 | | |
| Bà Nguyễn Mai Giang | 2.057.200.000 | 1.239.734.783 | | |
| Ông Nguyễn Thanh Sơn | - | 1.268.665.631 | | |
| TỔNG CỘNG | 8.207.353.336 | 7.269.090.963 | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

27. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

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

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

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

Các khoản cam kết góp vốn

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

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

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

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

Ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh số 12.2, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Ái Tiên
Người lập

Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn