

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

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

Số: 72/2025/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 24 tháng 10 năm 2025

### CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

Mã chứng khoán : AGG  
Địa chỉ : 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM  
Điện thoại liên hệ : 028 3930 3366  
Email : [ir@angia.com.vn](mailto:ir@angia.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 2025
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh báo cáo tài chính Quý 3 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/10/2025 tại đường dẫn <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

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

**Dại diện tổ chức**  
Người UQ CBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**NGUYỄN THÀNH CHÂU**



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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



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

## MỤC LỤC

|                                                              | <i>Trang</i> |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                                              | 1            |
| Báo cáo của Ban Điều hành và Phê duyệt của Hội đồng Quản trị | 2            |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ                      | 3 - 4        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ      | 5            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ                | 6            |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ             | 7 - 27       |

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán Quý III năm 2025.

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

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

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

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

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

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán Quý III năm 2025 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán Quý III năm 2025 đề ngày 24 tháng 10 năm 2025.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Bá Sáng  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

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

VND

|             | TÀI SẢN                                    | Mã số      | Thuyết minh  | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|-------------|--------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>A</b>    | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    | <b>100</b> |              | <b>866.963.573.003</b>   | <b>949.906.543.923</b>    |
| <b>I.</b>   | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>  | <b>110</b> | <b>IV. 1</b> | <b>9.993.132.147</b>     | <b>21.271.212.200</b>     |
| 1.          | Tiền                                       | 111        |              | 9.993.132.147            | 21.271.212.200            |
| <b>II.</b>  | <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> |              | <b>22.811.309.456</b>    | <b>30.103.957.263</b>     |
| 1.          | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn            | 123        | IV. 2.1      | 22.811.309.456           | 30.103.957.263            |
| <b>III.</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         | <b>130</b> |              | <b>796.250.118.234</b>   | <b>891.926.403.441</b>    |
| 1.          | Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 131        | IV. 3        | 15.194.609.716           | 16.039.362.834            |
| 2.          | Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 132        |              | 1.157.960.800            | 16.227.434.385            |
| 4.          | Phải thu ngắn hạn khác                     | 136        | IV. 5        | 806.897.547.718          | 886.659.606.222           |
| 5.          | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | 137        | IV. 5        | (27.000.000.000)         | (27.000.000.000)          |
| <b>IV.</b>  | <b>Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> | <b>IV. 6</b> | <b>33.825.846.837</b>    | <b>4.340.177.878</b>      |
| 1.          | Hàng tồn kho                               | 141        |              | 33.825.846.837           | 4.340.177.878             |
| <b>V.</b>   | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>               | <b>150</b> |              | <b>4.083.166.329</b>     | <b>2.264.793.141</b>      |
| 1.          | Chi phí trả trước ngắn hạn                 | 151        | IV. 7        | 4.083.166.329            | 2.178.919.141             |
| 2.          | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ        | 152        |              | -                        | 85.874.000                |
| <b>B</b>    | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     | <b>200</b> |              | <b>2.180.706.914.073</b> | <b>2.186.985.643.677</b>  |
| <b>I.</b>   | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>          | <b>210</b> |              | <b>838.647.407.096</b>   | <b>838.913.387.402</b>    |
| 1.          | Phải thu về cho vay dài hạn                | 215        | IV. 4        | 174.250.000.000          | 174.250.000.000           |
| 2.          | Phải thu dài hạn khác                      | 216        | IV. 5        | 664.397.407.096          | 664.663.387.402           |
| <b>II.</b>  | <b>Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |              | <b>12.273.231.559</b>    | <b>20.150.732.378</b>     |
| 1.          | Tài sản cố định hữu hình                   | 221        | IV. 8        | 6.300.853.378            | 10.069.190.374            |
|             | Nguyên giá                                 | 222        |              | 20.093.731.773           | 24.369.631.773            |
|             | Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |              | (13.792.878.395)         | (14.300.441.399)          |
| 2.          | Tài sản cố định vô hình                    | 227        | IV. 8        | 5.972.378.181            | 10.081.542.004            |
|             | Nguyên giá                                 | 228        |              | 18.965.189.634           | 19.164.948.082            |
|             | Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |              | (12.992.811.453)         | (9.083.406.078)           |
| <b>III.</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>IV. 8</b> | <b>8.468.081.669</b>     | <b>9.706.013.729</b>      |
|             | Nguyên giá                                 | 231        |              | 10.019.469.059           | 11.102.800.561            |
|             | Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232        |              | (1.551.387.390)          | (1.396.786.832)           |
| <b>IV.</b>  | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b> |              | <b>1.153.000.000</b>     | <b>-</b>                  |
| 1.          | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 242        |              | 1.153.000.000            | -                         |
| <b>IV.</b>  | <b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>250</b> |              | <b>1.314.879.917.973</b> | <b>1.314.243.853.298</b>  |
| 1.          | Đầu tư vào công ty con                     | 251        | IV. 9        | 1.269.757.511.685        | 1.269.009.161.685         |
| 2.          | Đầu tư vào công ty liên kết                | 252        | IV. 9        | 72.945.300.000           | 72.945.300.000            |
| 4.          | Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254        | IV. 9        | (27.822.893.712)         | (117.135.308.387)         |
| 5.          | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn            | 255        | IV. 2.2      | -                        | 89.424.700.000            |
| <b>V.</b>   | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |              | <b>5.285.275.776</b>     | <b>3.971.656.870</b>      |
| 1.          | Chi phí trả trước dài hạn                  | 261        | IV. 7        | 5.285.275.776            | 3.971.656.870             |
|             | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   | <b>270</b> |              | <b>3.047.670.487.076</b> | <b>3.136.892.187.600</b>  |

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

VND

|            | NGUỒN VỐN                                             | Mã số       | Thuyết minh   | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|-------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>C</b>   | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                                    | <b>300</b>  |               | <b>710.801.498.987</b>   | <b>918.598.235.746</b>    |
| <b>I.</b>  | <b>Nợ ngắn hạn</b>                                    | <b>310</b>  |               | <b>710.712.390.737</b>   | <b>918.450.387.496</b>    |
| 1.         | Phải trả người bán ngắn hạn                           | 311         | IV. 10        | 5.601.994.653            | 2.372.665.123             |
| 2.         | Người mua trả tiền trước ngắn hạn                     | 312         | IV. 11        | 8.100.000.000            | -                         |
| 2.         | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                   | 313         | IV. 12        | 2.927.972.394            | 2.537.172.707             |
| 3.         | Phải trả người lao động                               | 314         |               | -                        | 160.000.000               |
| 4.         | Chi phí phải trả ngắn hạn                             | 315         | IV. 13        | 59.085.574.274           | 18.274.361.434            |
| 5.         | Phải trả ngắn hạn khác                                | 319         | IV. 14        | 6.738.849.416            | 107.824.318.303           |
| 6.         | Vay ngắn hạn                                          | 320         | IV. 15        | 608.258.000.000          | 767.281.869.929           |
| 7.         | Quỹ khen thưởng và phúc lợi                           | 322         |               | 20.000.000.000           | 20.000.000.000            |
| <b>II.</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                                     | <b>330</b>  |               | <b>89.108.250</b>        | <b>147.848.250</b>        |
| 1.         | Phải trả dài hạn khác                                 | 337         |               | 89.108.250               | 147.848.250               |
| <b>D</b>   | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                 | <b>400</b>  |               | <b>2.336.868.988.089</b> | <b>2.218.293.951.854</b>  |
| <b>I.</b>  | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                                 | <b>410</b>  | <b>IV. 16</b> | <b>2.336.868.988.089</b> | <b>2.218.293.951.854</b>  |
| 1.         | Vốn cổ phần                                           | 411         |               | 1.625.280.810.000        | 1.625.280.810.000         |
|            | <i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>          | <i>411a</i> |               | <i>1.625.280.810.000</i> | <i>1.625.280.810.000</i>  |
| 2.         | Thặng dư vốn cổ phần                                  | 412         |               | 179.039.188.200          | 179.039.188.200           |
| 3.         | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                     | 421         |               | 532.548.989.889          | 413.973.953.654           |
|            | <i>- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> | <i>421a</i> |               | <i>413.973.953.654</i>   | <i>283.204.040.170</i>    |
|            | <i>- Lợi nhuận kỳ này</i>                             | <i>421b</i> |               | <i>118.575.036.235</i>   | <i>130.769.913.484</i>    |
|            | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                            | <b>440</b>  |               | <b>3.047.670.487.076</b> | <b>3.136.892.187.600</b>  |

Trần Thị Ái Tiên  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

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

VND

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

Trần Thị Ái Tiên  
Người lập

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật



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

VND

| CHỈ TIÊU                                                                                    | Mã số | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9 năm<br>2025 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9 năm<br>2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                           |       |             |                                                                      |                                                                      |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                | 1     |             | 118.575.036.235                                                      | 187.877.551.151                                                      |
| Khấu hao và hao mòn                                                                         | 2     |             | 6.080.681.695                                                        | 6.823.778.289                                                        |
| Các khoản dự phòng                                                                          | 3     |             | 112.285.325                                                          | 4.029.951                                                            |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại<br>các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ     | 4     |             | 20.584.703.299                                                       | 2.522.334.162                                                        |
| (Lãi) từ hoạt động đầu tư                                                                   | 5     |             | (200.641.961.285)                                                    | (370.827.156.189)                                                    |
| Chi phí đi vay                                                                              | 6     |             | 45.533.494.270                                                       | 99.385.158.473                                                       |
| <b>Lãi từ hoạt động kinh doanh trước<br/>thay đổi vốn lưu động</b>                          | 8     |             | <b>(9.755.760.461)</b>                                               | <b>(74.214.304.163)</b>                                              |
| Giảm các khoản phải thu                                                                     | 9     |             | 17.286.464.825                                                       | 902.430.195                                                          |
| (Tăng) hàng tồn kho                                                                         | 10    |             | (29.485.668.959)                                                     | (43.069.333)                                                         |
| Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế<br>thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | 14.187.036.579                                                       | 4.753.781.393                                                        |
| (Tăng) giảm chi phí trả trước                                                               | 12    |             | (3.217.866.094)                                                      | 9.049.508.505                                                        |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                         | 14    |             | (108.323.602.997)                                                    | (74.999.328.388)                                                     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh<br/>doanh</b>                           | 20    |             | <b>(119.309.397.107)</b>                                             | <b>(134.550.981.791)</b>                                             |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                              |       |             |                                                                      |                                                                      |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định                                               | 21    |             | (1.153.000.000)                                                      | (1.197.274.174)                                                      |
| Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ                                                       | 22    |             | 2.775.176.326                                                        | 14.892.117.249                                                       |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                        | 23    |             | (365.289.725)                                                        | (520.108.622.476)                                                    |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 24    |             | 7.657.937.532                                                        | 730.641.107.942                                                      |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                     | 25    |             | (18.748.500.000)                                                     | -                                                                    |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 26    |             | 155.370.150.000                                                      | 300.000.000.000                                                      |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                         | 27    |             | 142.103.416.149                                                      | 362.303.709.861                                                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                            | 30    |             | <b>287.639.890.282</b>                                               | <b>886.531.038.402</b>                                               |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                          |       |             |                                                                      |                                                                      |
| Tiền thu từ đi vay                                                                          | 33    |             | 7.533.570.530                                                        | 237.148.192.287                                                      |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                     | 34    |             | (187.142.440.459)                                                    | (916.616.939.484)                                                    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài<br/>chính</b>                            | 40    |             | <b>(179.608.869.929)</b>                                             | <b>(679.468.747.197)</b>                                             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                                                       | 50    |             | <b>(11.278.376.754)</b>                                              | <b>72.511.309.414</b>                                                |
| Tiền đầu kỳ                                                                                 | 60    |             | 21.271.212.200                                                       | 5.185.325.305                                                        |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái<br>quy đổi ngoại tệ                                  | 61    |             | 296.701                                                              | 112.798                                                              |
| Tiền cuối kỳ                                                                                | 70    |             | 9.993.132.147                                                        | 77.696.747.517                                                       |

Trần Thị Ái Tiên  
Người lập

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo  
pháp luật



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

## I. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 111 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 103).

## II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

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

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

### 2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 4. Kỳ kế toán năm

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

### 5. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

### III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 2. Các khoản phải thu

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

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

#### 3. Hàng tồn kho

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

#### 4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

#### 5. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

#### 6. Khấu hao vào hao mòn

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

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

#### 7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản. Căn hộ cho thuê được khấu hao 40 năm.

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

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

#### 8. Chi phí đi vay

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

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

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

#### 9. Chi phí trả trước

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

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

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

#### 10. Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 12. Các khoản dự phòng

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

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

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

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

#### 13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

#### 14. Phân chia lợi nhuận

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

#### 15. Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bất động sản*

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

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

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

##### *Doanh thu từ cho thuê căn hộ*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

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

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

#### 16. Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

#### 17. Các bên liên quan

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

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

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                    | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| Tiền mặt           | 33.808.687               | 35.718.681                |
| Tiền gửi ngân hàng | 9.959.323.460            | 21.235.493.519            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>9.993.132.147</b>     | <b>21.271.212.200</b>     |

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

|                                                                            | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 2.1)                            | 22.811.309.456           | 30.103.957.263            |
| Đầu tư dài hạn - Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 2.2) | -                        | 89.424.700.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                           | <b>22.811.309.456</b>    | <b>119.528.657.263</b>    |
| Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư                                     | -                        | (89.424.700.000)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                       | <b>22.811.309.456</b>    | <b>30.103.957.263</b>     |

2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

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

| Công ty                                   | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 |                       |                         |                    |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
|                                           | Số lượng cổ phần         | Giá gốc VND           | Dự phòng                | Giá trị ghi sổ VND |
| Công ty CP Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC") | 8.942.470                | 89.424.700.000        | (89.424.700.000)        | -                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>8.942.470</b>         | <b>89.424.700.000</b> | <b>(89.424.700.000)</b> | <b>-</b>           |

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

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

Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể các công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của các công ty phát hành cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPUĐHL đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán hoặc bất kỳ tài sản nào của các công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ bất kỳ cổ phần đang lưu hành của các công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông ưu đãi hoàn lại sẽ không được quyền nhận phần chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của các công ty phát hành.

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

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

|                       | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|-----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Dài hạn               | 174.250.000.000          | 174.250.000.000           |
| Cho vay bên liên quan | 174.250.000.000          | 174.250.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>174.250.000.000</b>   | <b>174.250.000.000</b>    |

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

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

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

|                                                                     | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                     | <b>806.897.547.718</b>   | <b>886.659.606.222</b>    |
| Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")                  | 587.249.000.000          | 742.619.000.000           |
| <i>Công ty Cổ phần Phát triển An Gia Hưng Phát</i>                  | 467.249.000.000          | 622.619.000.000           |
| <i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng</i>      | 120.000.000.000          | 120.000.000.000           |
| Phải thu tiền lãi                                                   | 170.955.710.623          | 115.546.368.544           |
| Phải thu cổ tức được nhận                                           | 21.407.749.650           | -                         |
| Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý                                 | 27.000.000.000           | 27.000.000.000            |
| Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh                          | 255.087.445              | 1.464.237.678             |
| Các khoản phải thu khác                                             | 30.000.000               | 30.000.000                |
| <b>Dài hạn</b>                                                      | <b>664.397.407.096</b>   | <b>664.663.387.402</b>    |
| Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")                  | 640.300.000.000          | 622.300.000.000           |
| <i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát</i>               | 350.300.000.000          | 350.300.000.000           |
| <i>Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên</i>                   | 272.000.000.000          | 272.000.000.000           |
| <i>Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đồng Nam</i> | 18.000.000.000           | -                         |
| Phải thu tiền lãi                                                   | 24.044.407.096           | 42.310.387.402            |
| Đặt cọc, ký quỹ                                                     | 53.000.000               | 53.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                    | <b>1.471.294.954.814</b> | <b>1.551.322.993.624</b>  |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                  | (27.000.000.000)         | (27.000.000.000)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                                                | <b>1.444.294.954.814</b> | <b>1.524.322.993.624</b>  |
| <i>Trong đó</i>                                                     |                          |                           |
| <i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>                                  | 27.421.572.523           | 27.801.506.623            |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số VI)</i>           | 779.528.975.195          | 858.911.099.599           |
| <i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (TM số VI)</i>            | 664.344.407.096          | 664.610.387.402           |

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

6. HÀNG TỒN KHO

|                         | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Chi phí dịch vụ dở dang | 33.825.846.837           | 4.340.177.878             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>33.825.846.837</b>    | <b>4.340.177.878</b>      |

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                    | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                    | <b>4.083.166.329</b>     | <b>2.178.919.141</b>      |
| Chi phí thuê văn phòng             | 3.642.005.995            | -                         |
| Chi phí phần mềm và dịch vụ hỗ trợ | 441.160.334              | 2.144.432.474             |
| Chi phí khác                       | -                        | 34.486.667                |
| <b>Dài hạn</b>                     | <b>5.285.275.776</b>     | <b>3.971.656.870</b>      |
| Chi phí cải tạo văn phòng          | 4.276.764.459            | 3.752.816.264             |
| Công cụ dụng cụ                    | 22.425.756               | 16.893.939                |
| Chi phí thuê bảng quảng cáo        | 761.571.392              | -                         |
| Chi phí khác                       | 224.514.169              | 201.946.667               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>9.368.442.105</b>     | <b>6.150.576.011</b>      |

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

|                        | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Chương trình phần mềm | Bất động sản đầu tư | Tổng cộng        |
|------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                     |                    |                       |                     |                  |
| Tại 31/12/2024         | 22.104.427.273      | 2.265.204.500      | 19.164.948.082        | 11.102.800.561      | 54.637.380.416   |
| Giảm trong kỳ          | (4.275.900.000)     | -                  | (199.758.448)         | (1.083.331.502)     | (5.558.989.950)  |
| Tại 30/09/2025         | 17.828.527.273      | 2.265.204.500      | 18.965.189.634        | 10.019.469.059      | 49.078.390.466   |
| <b>Hao mòn lũy kế</b>  |                     |                    |                       |                     |                  |
| Tại 31/12/2024         | (12.035.236.899)    | (2.265.204.500)    | (9.083.406.078)       | (1.396.786.832)     | (24.780.634.309) |
| Trích khấu hao         | (1.986.711.996)     | -                  | (3.939.369.141)       | (154.600.558)       | (6.080.681.695)  |
| Giảm trong kỳ          | 2.494.275.000       | -                  | 29.963.766            | -                   | 2.524.238.766    |
| Tại 30/09/2025         | (11.527.673.895)    | (2.265.204.500)    | (12.992.811.453)      | (1.551.387.390)     | (28.337.077.238) |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                     |                    |                       |                     |                  |
| Tại 31/12/2024         | 10.069.190.374      | -                  | 10.081.542.004        | 9.706.013.729       | 29.856.746.107   |
| Tại 30/09/2025         | 6.300.853.378       | -                  | 5.972.378.181         | 8.468.081.669       | 20.741.313.228   |

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

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|                                             | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|---------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Đầu tư vào các công ty con (TM số 9.1)      | 1.269.757.511.685        | 1.269.009.161.685         |
| Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 9.2) | 72.945.300.000           | 72.945.300.000            |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 2.2) | -                        | 89.424.700.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>1.342.702.811.685</b> | <b>1.431.379.161.685</b>  |
| Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư      | (27.822.893.712)         | (117.135.308.387)         |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                        | <b>1.314.879.917.973</b> | <b>1.314.243.853.298</b>  |

9.1 Đầu tư vào các công ty con

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

| Tên công ty                                                            | Lĩnh vực kinh doanh      | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                                        |                          | % sở hữu (%)             | Giá gốc đầu tư VND       | Giá gốc đầu tư VND        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc") (*)    | Kinh doanh bất động sản  | 99,96                    | 21.384.897.585           | 320.833.150.685           |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh") (*)                     | Kinh doanh bất động sản  | 99,96                    | 299.448.253.100          | -                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")                  | Kinh doanh bất động sản  | 99,99                    | 224.981.600.000          | 224.981.600.000           |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận") | Kinh doanh bất động sản  | 100,00                   | 18.920.000.000           | 18.920.000.000            |
| Công ty TNHH Western City ("Western City")                             | Kinh doanh bất động sản  | 99,99                    | 703.523.061.000          | 703.523.061.000           |
| Công ty Cổ Phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR") (**)                    | Tư vấn quản lý và đầu tư | 99,98                    | 1.499.700.000            | 751.350.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                       |                          |                          | <b>1.269.757.511.685</b> | <b>1.269.009.161.685</b>  |

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.

(\*\*) Theo Quyết định số 14/2025/BBH-AGI-PL ngày 25 tháng 6 năm 2025, Công ty đã mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại AGI & HSR từ 50,09% lên 99,98%.

9.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

| Tên công ty      | Lĩnh vực kinh doanh      | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 |                       | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
|                  |                          | % sở hữu (%)             | Giá gốc đầu tư VND    | Giá gốc đầu tư VND        |
| AGI & GLC        | Tư vấn quản lý và đầu tư | 21,01                    | 945.300.000           | 945.300.000               |
| Lộc Phát         |                          | 40                       | 72.000.000.000        | 72.000.000.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          |                          | <b>72.945.300.000</b> | <b>72.945.300.000</b>     |

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                                   | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Chi phí lãi vay                   | 40.372.815.344           | 1.659.164.366             |
| Phải trả tiền chuyển nhượng dự án | 11.387.102.737           | 11.387.102.737            |
| Chi phí pháp lý                   | 2.840.000.000            | 2.840.000.000             |
| Các khoản phải trả khác           | 4.485.656.193            | 2.388.094.331             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>59.085.574.274</b>    | <b>18.274.361.434</b>     |
| <i>Trong đó</i>                   |                          |                           |
| Phải trả bên khác                 | 59.085.574.274           | 18.274.361.434            |

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

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

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

15. VAY

|                                               | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                               | <b>608.258.000.000</b>   | <b>767.281.869.929</b>    |
| Vay ngắn hạn ngân hàng                        | -                        | 163.888.380.929           |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả             | -                        | 480.000.000               |
| Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số VI)         | -                        | 15.240.489.000            |
| Vay dài hạn bên khác đến hạn trả (TM số 15.1) | 608.258.000.000          | 587.673.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>608.258.000.000</b>   | <b>767.281.869.929</b>    |

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

|                                               | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9 năm 2024 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Số đầu kỳ                                     | 767.281.869.929                                                   | 1.649.077.745.753                                                 |
| Vay trong kỳ                                  | 7.533.570.530                                                     | 237.148.192.287                                                   |
| Trả nợ gốc vay                                | (187.142.440.459)                                                 | (916.616.939.484)                                                 |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu          | -                                                                 | 3.010.206.940                                                     |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay | 20.585.000.000                                                    | 2.522.446.960                                                     |
| Số cuối kỳ                                    | 608.258.000.000                                                   | 975.141.652.456                                                   |

15.1 Vay dài hạn bên khác

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

| Đối tượng               | Ngày 30 tháng 9 năm 2025<br>VND | Thời hạn trả gốc |
|-------------------------|---------------------------------|------------------|
| Hatra Pte. Ltd.         | 608.258.000.000                 | Ngày 31/12/2025  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>608.258.000.000</b>          |                  |
| Trong đó                |                                 |                  |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 608.258.000.000                 |                  |

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

B09-DN

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                                                                        | VND               |                         |                                      |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------|
|                                                                        | Vốn cổ phần       | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng         |
| Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 |                   |                         |                                      |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                                          | 1.251.183.680.000 | 179.039.188.200         | 657.301.170.170                      | 2.087.524.038.370 |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu                                              | 312.789.130.000   | -                       | (312.789.130.000)                    | -                 |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                     | -                 | -                       | 187.877.551.151                      | 187.877.551.151   |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024                                           | 1.563.972.810.000 | 179.039.188.200         | 532.389.591.321                      | 2.275.401.589.521 |
| Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 |                   |                         |                                      |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024                                          | 1.625.280.810.000 | 179.039.188.200         | 413.973.953.654                      | 2.218.293.951.854 |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                     | -                 | -                       | 118.575.036.235                      | 118.575.036.235   |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025                                           | 1.625.280.810.000 | 179.039.188.200         | 532.548.989.889                      | 2.336.868.988.089 |

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

**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

|                           | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b> |                                                                      |                                                                             |
| Vốn góp đầu năm           | 1.625.280.810.000                                                    | 1.251.183.680.000                                                           |
| Cổ tức bằng cổ phiếu      | -                                                                    | 312.789.130.000                                                             |
| Vốn góp cuối năm          | <u>1.625.280.810.000</u>                                             | <u>1.563.972.810.000</u>                                                    |

**16.3 Cổ phiếu phổ thông**

|                                                               | Số lượng cổ phần            |                              |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                               | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Cổ phiếu được phép phát hành                                  | 162.528.081                 | 162.528.081                  |
| Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ<br>Cổ phiếu phổ thông | 162.528.081                 | 162.528.081                  |
| Cổ phiếu đang lưu hành<br>Cổ phiếu phổ thông                  | 162.528.081                 | 162.528.081                  |

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

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

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

|                                                   |                       |                       | VND                                                                  |                                                                      |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                       |                       | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
|                                                   | Quý III năm 2025      | Quý III năm 2024      |                                                                      |                                                                      |
| Doanh thu dịch vụ tư vấn,<br>môi giới và tiếp thị | 36.585.816.491        | 5.021.588.120         | 101.048.650.660                                                      | 11.313.936.064                                                       |
| Doanh thu bán căn hộ                              | -                     | 14.275.098.679        | 1.103.056.420                                                        | 14.275.098.679                                                       |
| Doanh thu dịch vụ khác                            | 232.660.601           | 341.556.501           | 703.132.771                                                          | 1.321.488.019                                                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>36.818.477.092</b> | <b>19.638.243.300</b> | <b>102.854.839.851</b>                                               | <b>26.910.522.762</b>                                                |

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                  | Quý III năm 2025  | Quý III năm 2024   | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
|------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí khác     | 50.138.928        | 570.113.601        | 50.138.928                                                           | 604.854.690                                                                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>50.138.928</b> | <b>570.113.601</b> | <b>50.138.928</b>                                                    | <b>604.854.690</b>                                                          |

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

7. THU NHẬP KHÁC

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

8. CHI PHÍ KHÁC

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

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

**9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**9.1 Chi phí thuế TNDN**

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

|                                                         | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                | <b>118.575.036.235</b>                                                      | <b>187.877.551.151</b>                                                      |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty            | 23.715.007.247                                                              | 37.575.510.230                                                              |
| <b>Các điều chỉnh</b>                                   |                                                                             |                                                                             |
| Chi phí không được khấu trừ                             | 626.451.436                                                                 | 1.175.174.624                                                               |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước       | -                                                                           | -                                                                           |
| Cổ tức miễn thuế                                        | (24.691.445.427)                                                            | (34.905.382.387)                                                            |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây | -                                                                           | -                                                                           |
| Lỗi năm trước chuyển sang                               | -                                                                           | (3.845.302.467)                                                             |
| Lỗi thuế trong kỳ                                       | 349.986.744                                                                 | -                                                                           |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                                | <b>-</b>                                                                    | <b>-</b>                                                                    |

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

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

**VI. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

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

|                                                                    |                  | VND                |                                                             |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Bên liên quan                                                      | Mối quan hệ      | Nội dung nghiệp vụ | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 |
| Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside            |                  |                    |                                                             |                                                             |
| Lộc Phát                                                           | Công ty liên kết | Lãi hợp đồng BCC   | 27.510.546.574                                              | 27.611.317.806                                              |
| Đông Nam                                                           | Công ty liên kết | Thu gốc cho vay    | -                                                           | 176.768.200.000                                             |
|                                                                    |                  | Cho vay            | -                                                           | 142.460.000.000                                             |
|                                                                    |                  | Góp vốn BCC        | 18.000.000.000                                              | -                                                           |
|                                                                    |                  | Lãi cho vay        | -                                                           | 3.963.573.280                                               |
| An Gia Hưng Phát                                                   | Bên liên quan    | Lãi BCC            | 39.826.429.319                                              | 46.739.070.143                                              |
|                                                                    |                  | Thu gốc BCC        | 155.370.000.000                                             | -                                                           |
|                                                                    |                  | Cung cấp dịch vụ   | 100.157.619.019                                             | -                                                           |
|                                                                    |                  | Thu tiền đặt cọc   | 89.000.000.000                                              | -                                                           |
|                                                                    |                  | Hoàn trả tiền cọc  | 89.000.000.000                                              | -                                                           |
| Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng                     |                  |                    |                                                             |                                                             |
| Phước Lộc                                                          | Công ty con      | Nhận chia cổ tức   | 102.049.477.485                                             | -                                                           |
|                                                                    |                  | Chi phí lãi vay    | -                                                           | 19.545.652.233                                              |
|                                                                    |                  | Trả gốc vay        | -                                                           | 197.180.600.000                                             |
| Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard                 |                  |                    |                                                             |                                                             |
| Lê Gia                                                             | Công ty con      | Thu nhập từ cổ tức | 21.407.749.650                                              | 174.526.911.934                                             |
| Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate                     |                  |                    |                                                             |                                                             |
| Western City                                                       | Công ty con      | Trả gốc vay        | 15.240.489.000                                              | 102.900.000.000                                             |
|                                                                    |                  | Lãi hợp đồng BCC   | -                                                           | 79.545.618.167                                              |
|                                                                    |                  | Chi phí lãi vay    | 419.999.970                                                 | 5.838.568.325                                               |
|                                                                    |                  | Thu gốc BCC        | -                                                           | 300.000.000.000                                             |
| Giao dịch với bên liên quan cho cụm dự án River Panorama và Sky 89 |                  |                    |                                                             |                                                             |
| An Gia Phú Thịnh                                                   | Công ty con      | Chi phí lãi vay    | -                                                           | 2.364.413.562                                               |
|                                                                    |                  | Cung cấp dịch vụ   | 144.000.000                                                 | 48.000.000                                                  |
| AGI & HSR                                                          | Công ty con      | Lãi cho vay        | 9.234.019.694                                               | 9.808.565.679                                               |
|                                                                    |                  | Góp vốn            | 748.350.000                                                 | -                                                           |

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

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

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

|                                                            |                  |                    |                                                             | VND                                                         |
|------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Bên liên quan                                              | Mối quan hệ      | Nội dung nghiệp vụ | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 |
| Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Lá Village       |                  |                    |                                                             |                                                             |
| Gia Linh                                                   | Công ty liên kết | Thu gốc cho vay    | -                                                           | 148.435.000.000                                             |
|                                                            |                  | Cho vay            | -                                                           | 550.000.000                                                 |
|                                                            |                  | Lãi cho vay        | -                                                           | 4.321.515.557                                               |
| Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate 2           |                  |                    |                                                             |                                                             |
| Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") | Bên liên quan    | Lãi hợp đồng BCC   | -                                                           | 8.904.663.887                                               |
| Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác             |                  |                    |                                                             |                                                             |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")       | Bên liên quan    | Cung cấp dịch vụ   | 891.031.641                                                 | 11.313.936.064                                              |

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

| Bên liên quan                            | Mối quan hệ      | Nội dung nghiệp vụ | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | VND<br>Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>  |                  |                    |                          |                                  |
| Nhà An Gia                               | Bên liên quan    | Cung cấp dịch vụ   | -                        | 843.310.735                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         |                  |                    | -                        | <b>843.310.735</b>               |
| <b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>       |                  |                    |                          |                                  |
| AGI & HSR                                | Công ty con      | Cho vay            | 174.250.000.000          | 174.250.000.000                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         |                  |                    | <b>174.250.000.000</b>   | <b>174.250.000.000</b>           |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>            |                  |                    |                          |                                  |
| Lê Gia                                   | Công ty con      | Cổ tức được nhận   | 21.407.749.650           | -                                |
| Vĩnh Nguyên                              | Bên liên quan    | Lãi hợp đồng BCC   | -                        | 1.223.168.116                    |
| An Gia Hưng Phát                         | Bên liên quan    | Vốn đầu tư BCC     | 467.249.000.000          | 622.619.000.000                  |
|                                          |                  | Lãi hợp đồng BCC   | 134.564.438.100          | 104.838.008.781                  |
| Lộc Phát                                 | Công ty liên kết | Lãi hợp đồng BCC   | 36.181.499.998           | 9.270.953.424                    |
| Gia Hưng                                 | Bên liên quan    | Vốn đầu tư BCC     | 120.000.000.000          | 120.000.000.000                  |
| Các bên liên quan khác                   | Bên liên quan    | Tạm ứng            | 126.287.447              | 959.969.278                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         |                  |                    | <b>779.528.975.195</b>   | <b>858.911.099.599</b>           |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b> |                  |                    |                          |                                  |
| An Gia Hưng Phát                         | Bên liên quan    | Cung cấp dịch vụ   | 8.100.000.000            | -                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         |                  |                    | <b>8.100.000.000</b>     | <b>-</b>                         |

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

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

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

|                                                |                  |                    | VND                      |                           |
|------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bên liên quan                                  | Mối quan hệ      | Nội dung nghiệp vụ | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
| <b>Phải thu dài hạn khác</b>                   |                  |                    |                          |                           |
| Lộc Phát                                       | Công ty liên kết | Vốn đầu tư BCC     | 350.300.000.000          | 350.300.000.000           |
| Vĩnh Nguyên                                    | Bên liên quan    | Vốn đầu tư BCC     | 272.000.000.000          | 272.000.000.000           |
| Đông Nam                                       | Công ty liên kết | Vốn đầu tư BCC     | 18.000.000.000           | -                         |
| AGI & HSR                                      | Công ty con      | Lãi cho vay        | 24.044.407.096           | 42.310.387.402            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               |                  |                    | <b>664.344.407.096</b>   | <b>664.610.387.402</b>    |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                  |                  |                    |                          |                           |
| An Gia Phú Thịnh                               | Công ty con      | Lãi vay phải trả   | 4.222.744.178            | 13.568.045.700            |
| Phước Lộc                                      | Công ty con      | Lãi vay phải trả   | -                        | 85.715.013.878            |
| An Gia Phú Thuận                               | Công ty con      | Nhận đặt cọc       | 1.854.000.000            | 1.854.000.000             |
| Western City                                   | Công ty con      | Lãi vay phải trả   | 81.949.099               | 6.525.393.404             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               |                  |                    | <b>6.158.693.277</b>     | <b>107.662.452.982</b>    |
| <b>Vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả</b> |                  |                    |                          |                           |
| Western City                                   | Công ty con      | Vay                | -                        | 15.240.489.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               |                  |                    | <b>-</b>                 | <b>15.240.489.000</b>     |

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

**VII. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết đi thuê hoạt động***

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

|                  | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Đến 1 năm        | 17.242.130.971              | 16.024.826.386                      |
| Trên 1 - 5 năm   | 22.059.873.957              | 35.295.798.331                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>39.302.004.928</b>       | <b>51.320.624.717</b>               |

***Cam kết cho thuê hoạt động***

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

|                  | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Đến 1 năm        | 745.923.932                 | 772.773.932                         |
| Trên 1 - 5 năm   | 758.492.983                 | 1.246.844.513                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>1.504.416.915</b>        | <b>2.019.618.445</b>                |

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

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



Trần Thị Ái Tiên  
Người lập

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

  


Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo  
pháp luật