

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

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

Số/No.: 89/2026/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2026
HCMC, 27 October, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
ORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2026 và công văn giải trình biến động kết quả kinh doanh báo cáo tài chính tự lập Quý 3 năm 2026.
Disclosed information: The separate and consolidated financial statements for the third quarter of 2026, along with the official explanation letter for fluctuations in business results in Q3/2026 financial statements.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/10/2026 tại đường dẫn <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.
This information was published on the Company's website on 27/10/2026 at the following link: <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

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

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

Đại diện tổ chức
Người UQ CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
Organization Representative Authorized
Representative for Information Disclosure
(Signed, full name, and stamped)



NGUYỄN THÀNH CHÂU



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	1 - 2
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 35

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026 (Trình bày lại)
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.485.486.854.813	1.607.367.769.615
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	494.793.215.664	87.780.442.281
1.	Tiền	111		133.462.633.472	87.780.442.281
2.	Các khoản tương đương tiền	112		361.330.582.192	-
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.560.659.048.228	588.592.359.703
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	7	2.092.384.284.461	210.768.059.703
2.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	7	-	(89.424.700.000)
3.	Đầu tư ngắn hạn khác	125	8	468.274.763.767	467.249.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		994.023.275.302	515.549.662.454
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	52.966.170.491	123.881.248.534
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	10	294.319.975.780	3.294.700.000
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	11	673.737.129.031	415.373.713.920
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	11	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
IV.	Hàng tồn kho	140	12	3.567.341.019.551	347.822.703.790
1.	Hàng tồn kho	141		3.567.341.019.551	347.822.703.790
V.	Tài sản ngắn hạn khác	160		868.670.296.068	67.622.601.387
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13	843.335.489.669	42.736.227.570
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		3.933.406.997	2.775.064.361
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		75.941.900	-
4.	Tài sản ngắn hạn khác	165	14	21.325.457.502	22.111.309.456
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.953.981.735.738	3.869.577.236.363
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		53.000.000	73.000.000
1.	Phải thu dài hạn khác	215	11	53.000.000	73.000.000
II.	Tài sản cố định	220		5.749.462.065	11.180.441.465
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	15	4.190.823.485	5.796.349.377
	Nguyên giá	222		20.172.731.773	20.136.231.773
	Giá trị khấu hao lũy kế	223		(15.981.908.288)	(14.339.882.396)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	15	1.558.638.580	5.384.092.088
	Nguyên giá	228		20.052.189.634	19.732.189.634
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(18.493.551.054)	(14.348.097.546)
III.	Bất động sản đầu tư	240	15	22.495.274.243	22.933.417.735
	Nguyên giá	241		25.360.967.118	25.360.967.118
	Giá trị khấu hao lũy kế	242		(2.865.692.875)	(2.427.549.383)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	250		1.108.800.000	723.000.000
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.108.800.000	723.000.000
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		2.877.614.566.424	3.816.828.536.393
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	262	16	-	-
2.	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	263	8	2.832.114.566.424	3.816.828.536.393
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	7	134.924.700.000	-
4.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266	7	(89.424.700.000)	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	270		46.960.633.006	17.838.840.770
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	3.379.865.244	4.399.154.488
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	34.3	40.580.767.762	10.439.686.282
3.	Tài sản dài hạn khác	274	14	3.000.000.000	3.000.000.000
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		11.439.468.590.551	5.476.945.005.978

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

VNĐ

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		7.630.881.336.738	1.961.947.389.780
I.	Nợ ngắn hạn	310		6.738.585.769.280	1.591.376.546.864
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	100.005.722.958	22.412.481.897
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	3.623.508.632.543	113.680.067.003
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		117.169.058	67.504.597
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	206.445.824.530	55.878.023.658
5.	Phải trả người lao động	315		-	11.541.339.720
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	119.062.636.786	110.505.489.649
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		12.144.955.440	-
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	21	493.424.749.049	455.768.899.182
9.	Vay ngắn hạn	321	22	2.173.144.933.871	810.679.212.113
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		6.258.619.530	6.371.003.530
11.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		4.472.525.515	4.472.525.515
II.	Nợ dài hạn	330		892.295.567.458	370.570.842.916
1.	Phải trả dài hạn khác	338	21	117.585.111.027	114.911.238.149
2.	Vay dài hạn	339	22	324.516.080.000	192.741.700.000
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	34.3	393.711.088.545	6.434.616.881
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	343	23	56.483.287.886	56.483.287.886
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.808.587.253.813	3.514.997.616.198
I.	Vốn chủ sở hữu	410	24	3.808.587.253.813	3.514.997.616.198
1.	Vốn cổ phần	411		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
2.	Thặng dư vốn	412		179.039.188.200	179.039.188.200
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		188.519.010.000	-
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.815.356.227.260	1.710.580.648.549
	- LNST chưa phân phối lũy kế năm trước	420a		1.522.061.638.549	1.331.385.149.176
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		293.294.588.711	379.195.499.373
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		392.018.353	96.969.449
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		11.439.468.590.551	5.476.945.005.978



Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 26 tháng 10 năm 2026



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng

Lc. ngy?



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

Lc. ngy?

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2026	Quý III/2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
						(Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	23.772.839.106	170.367.839.185	160.814.106.933	541.847.368.712
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	25	23.772.839.106	170.367.839.185	160.814.106.933	541.847.368.712
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	36.672.489.852	24.032.430.073	(41.801.346.621)	(113.480.941.410)
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		60.445.328.958	194.400.269.258	119.012.760.312	428.366.427.302
5. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	27	-	-	-	6.860.875.413
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	28	43.347.789.822	21.180.149.170	255.577.852.499	82.681.892.143
7. Chi phí tài chính	23	29	(46.963.086.124)	(34.262.094.067)	(110.022.667.102)	(121.232.773.634)
Trong đó: chi phí lãi vay	24		(43.581.702.865)	(27.943.908.097)	(101.431.590.390)	(87.728.606.977)
8. Chi phí bán hàng	25	30	(11.097.486.434)	(25.698.986.736)	(41.260.761.039)	(80.111.581.634)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	(24.868.875.534)	(15.093.247.147)	(68.959.167.030)	(52.382.893.355)
10. Lỗ trong công ty liên kết	27	16	-	-	-	-
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.863.670.688	140.526.090.478	154.348.017.640	264.181.946.235
12. Thu nhập khác	31	32	3.697.514.595	2.737.823.480	150.100.334.101	10.690.681.427
13. Chi phí khác	32	33	(368.975.835)	(666.961.801)	(3.007.232.035)	(7.462.160.353)
14. Lợi nhuận khác	40		3.328.538.760	2.070.861.679	147.093.102.066	3.228.521.074
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.192.209.448	142.596.952.157	301.441.119.706	267.410.467.309
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	(3.615.800.367)	(7.268.260.524)	(41.030.207.034)	(30.999.953.295)
17. Thu nhập/(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại	52	34	(5.224.049.613)	(26.293.751.936)	32.883.178.867	(37.026.422.642)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.352.359.468	109.034.939.697	293.294.091.539	199.384.091.372
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		15.348.313.701	108.996.020.595	293.294.588.711	199.863.513.617
20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.045.767	38.919.102	(497.172)	(479.422.245)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24.4	(153)	540	1.617	1.099
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	24.4	(153)	540	1.617	1.099


Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập
Ngày 26 tháng 10 năm 2026


Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1		301.441.119.706	267.410.467.309
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao và hao mòn	2		6.225.622.892	6.447.120.982
Các khoản dự phòng	3		(112.384.000)	886.707.313
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(11.775.990.255)	23.285.721.211
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(376.384.474.643)	(89.466.783.433)
Chi phí đi vay	6		101.431.590.390	87.728.606.977
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		20.825.484.090	296.291.840.359
Tăng các khoản phải thu	9		2.781.733.120.325	(419.544.057.375)
Giảm hàng tồn kho	10		(60.686.364.043)	112.842.014.553
Giảm các khoản phải trả	11		(2.000.431.296.255)	(755.457.114.893)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(70.183.690.386)	45.444.616.089
Chi phí đi vay đã trả	14		(103.876.071.441)	(76.200.219.740)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(33.080.693.023)	(135.844.770.291)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	20		534.300.489.267	(932.467.691.298)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(325.800.000)	(1.190.500.000)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	15.870.967.226
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.395.297.850.000)	(104.795.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		472.560.000.000	834.683.426.532
Tiền chi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.962.195.034.299)	(1.354.760.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.906.409.969.969	1.377.994.463.607
Tiền thu lãi cho vay	27		130.040.878.305	266.784.759.547
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		151.192.163.975	1.034.588.116.912

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	31		95.488.638	-
Tiền thu từ đi vay	33		181.317.455.584	412.533.570.530
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(459.892.833.826)	(659.889.172.802)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	40		(278.479.889.604)	(247.355.602.272)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		407.012.763.638	(145.235.176.658)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		87.780.442.281	164.279.797.712
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		9.745	300.132
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		494.793.215.664	19.044.921.186



Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 26 tháng 10 năm 2026



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo pháp luật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 20 ngày 06 tháng 10 năm 2026.

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; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh
Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 86 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 94).

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có mười (10) công ty con và một (1) công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty con					
Dự án The Sóng					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh ("Lan Minh")	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Dự án The Standard					
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Dự án Westgate					
Công ty TNHH Western City ("Western")	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Dự án Riverside, Skyline					
động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Khu cụm dự án River Panorama 1, River Panorama 2, Sky 89					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,98	99,98	99,98	99,98
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
Dự án The Gió Riverside (i)					
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Kinh doanh bất động sản	99,99	39,98	99,99	39,98
Công Ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam ("Đông Nam")	Kinh doanh bất động sản	99,98	39,98	100	39,98
Dịch vụ					
Công Ty TNHH An Gia Services ("AG Services") (ii)	Dịch vụ môi giới	100%	-	100%	-

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

1. THÔNG TIN CÔNG TY (Tiếp theo)

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty liên kết					
Dự án The Lá Village					
Công ty Cổ phần Tư vấn	Kinh doanh				
AGI & GLC ("AGI & GLC")	bất động sản	21,01	21,01	21,01	21,01

- (i) Ngày 28 tháng 05 năm 2026, Hội đồng Quản trị Tập đoàn đã ban hành Nghị quyết số 11/2026/NQ-AGG-PL thông qua việc nhận chuyển nhượng thêm 10.806.199 cổ phần phổ thông của Công ty Lộc Phát. Sau giao dịch, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Lộc Phát tăng từ 39,98% lên 99,99%, qua đó Tập đoàn đạt quyền kiểm soát đối với Lộc Phát và ghi nhận Lộc Phát là công ty con kể từ ngày hoàn tất giao dịch. Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát, Công ty Lộc Phát đang sở hữu 99,99% vốn điều lệ của Công ty Đông Nam; do đó, Tập đoàn gián tiếp nắm giữ 99,98% quyền sở hữu tại Công ty Đông Nam và ghi nhận Công ty Đông Nam là công ty con gián tiếp của Tập đoàn kể từ cùng thời điểm.

Theo Nghị quyết số 13/2026/NQ-AGI-PL ngày 08 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn đã thông qua việc sáp nhập Công ty Lộc Phát vào Công ty Đông Nam. Các bên đã hoàn tất ký kết Hợp đồng sáp nhập số 01/2026/HDSN ngày 01 tháng 07 năm 2026. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 ngày 28 tháng 07 năm 2026, Công ty Lộc Phát đã chấm dứt tồn tại; Công ty Đông Nam kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của Công ty Lộc Phát theo quy định pháp luật. Sau sáp nhập, Công ty trực tiếp nắm giữ 99,98% vốn điều lệ của Công ty Đông Nam. Việc sáp nhập là hoạt động tái cấu trúc nội bộ và không làm thay đổi quyền kiểm soát của Công ty đối với Công ty Đông Nam.

- (ii) Ngày 15 tháng 04 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia đã ban hành Quyết định số 05/2026/QĐ-AGI-PL về việc thành lập Công ty TNHH An Gia Services với vốn điều lệ theo quyết định là 20.000.000.000 đồng. Tập đoàn sở hữu 100% vốn điều lệ và có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH An Gia Services.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Lê Duy Bình	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập kiêm chủ tịch Ủy ban kiểm toán

BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("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

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (Tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (Tiếp theo)

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

3. TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÁC NĂM TRƯỚC

Từ năm 2026, Tập đoàn áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm thay đổi các chính sách kế toán đang áp dụng và không ảnh hưởng trọng yếu đến số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ so sánh đã được phân loại và trình bày lại nhằm phù hợp với quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC; việc trình bày lại này không làm thay đổi tổng tài sản, tổng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty được trình bày lại để thực hiện việc điều chỉnh phân loại trình bày từ việc áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC nêu trên. Những thay đổi trong một số khoản mục của bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong bảng sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

3. TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÁC NĂM TRƯỚC (Tiếp theo)

Bảng cân đối kế toán			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025			
	Số đã báo cáo	Thay đổi	Số trình bày lại
	VND	VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.610.367.769.615	(3.000.000.000)	1.607.367.769.615
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	90.780.442.281	(3.000.000.000)	87.780.442.281
Tiền	90.780.442.281	(3.000.000.000)	87.780.442.281
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	22.111.309.456	566.481.050.247	588.592.359.703
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	22.111.309.456	(22.111.309.456)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	210.768.059.703	210.768.059.703
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(89.424.700.000)	(89.424.700.000)
Đầu tư ngắn hạn khác	-	467.249.000.000	467.249.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.104.142.022.157	(588.592.359.703)	515.549.662.454
Phải thu ngắn hạn khác	1.003.966.073.623	(588.592.359.703)	415.373.713.920
V. Tài sản ngắn hạn khác	45.511.291.931	22.111.309.456	67.622.601.387
Chi phí trả trước ngắn hạn	42.736.227.570	(42.736.227.570)	-
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	-	42.736.227.570	42.736.227.570
Tài sản ngắn hạn khác	-	22.111.309.456	22.111.309.456
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	3.866.577.236.363	3.000.000.000	3.869.577.236.363
I. Các khoản phải thu dài hạn	3.816.901.536.393	(3.816.828.536.393)	73.000.000
Phải thu dài hạn khác	3.816.901.536.393	(3.816.828.536.393)	73.000.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	3.816.828.536.393	3.816.828.536.393
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	-	3.816.828.536.393	3.816.828.536.393
VI. Tài sản dài hạn khác	14.838.840.770	3.000.000.000	17.838.840.770
Chi phí trả trước dài hạn	4.399.154.488	(4.399.154.488)	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	-	4.399.154.488	4.399.154.488
Tài sản dài hạn khác	-	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	5.476.945.005.978	-	5.476.945.005.978
C - NỢ PHẢI TRẢ	1.961.947.389.780	-	1.961.947.389.780
I. Nợ ngắn hạn	1.591.376.546.864	-	1.591.376.546.864
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	67.504.597	67.504.597
Phải trả ngắn hạn khác	455.836.403.779	(67.504.597)	455.763.809.182
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	3.514.997.616.198	-	3.514.997.616.198
Thặng dư vốn cổ phần	179.039.188.200	(179.039.188.200)	-
Thặng dư vốn	-	179.039.188.200	179.039.188.200
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	5.476.945.005.978	-	5.476.945.005.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

3. TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÁC NĂM TRƯỚC (Tiếp theo)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 được trình bày lại để thực hiện việc điều chỉnh hồi tố từ việc thay đổi chính sách kế toán nêu trên. Những thay đổi trong một số khoản mục của báo cáo lưu chuyển tiền tệ và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 được thể hiện trong bảng sau:

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025			
	Số đã báo cáo	Thay đổi	Số trình bày lại
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	556.046.216.032	(14.198.847.320)	541.847.368.712
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	556.046.216.032	(14.198.847.320)	541.847.368.712
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(120.818.913.317)	7.337.971.907	(113.480.941.410)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	435.227.302.715	(6.860.875.413)	428.366.427.302
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	6.860.875.413	6.860.875.413
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	264.181.946.235	-	264.181.946.235
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	267.410.467.309	-	267.410.467.309
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	199.384.091.372	-	199.384.091.372
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	199.863.513.617	-	199.863.513.617
Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(479.422.245)	-	(479.422.245)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ			
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025			
	Số đã báo cáo	Thay đổi	Số trình bày lại
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	21.634.999.868	1.650.721.343	23.285.721.211
Lãi từ hoạt động đầu tư	(89.466.783.433)	89.466.783.433	-
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	-	(89.466.783.433)	(89.466.783.433)
Chi phí lãi vay	87.728.606.977	(87.728.606.977)	-
Chi phí đi vay	-	87.728.606.977	87.728.606.977
Giảm chi phí trả trước	45.444.616.089	(45.444.616.089)	-
Giảm chi phí chờ phân bổ	-	45.444.616.089	45.444.616.089
Tăng các khoản phải thu	(419.580.413.742)	36.356.367	(419.544.057.375)
Tiền lãi vay đã trả	(76.200.219.740)	76.200.219.740	-
Chi phí đi vay đã trả	-	(76.200.219.740)	(76.200.219.740)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	(934.154.769.008)	1.687.077.710	(932.467.691.298)
Tiền thu lãi cho vay	266.821.115.914	(36.356.367)	266.784.759.547
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	1.034.624.473.279	(36.356.367)	1.034.588.116.912
Tiền chi trả nợ gốc vay	(658.238.451.459)	(1.650.721.343)	(659.889.172.802)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	(245.704.880.929)	(1.650.721.343)	(247.355.602.272)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(145.235.176.658)	-	(145.235.176.658)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	167.279.797.712	(3.000.000.000)	164.279.797.712
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	22.044.921.186	(3.000.000.000)	19.044.921.186

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU

Gia tăng tỷ lệ sở hữu Lộc phát và Đông Nam ("Nhóm Lộc phát-Đông Nam")

Vào ngày 29 tháng 05 năm 2026, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Lộc Phát và đạt quyền kiểm soát đối với Công ty này. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Lộc Phát tăng từ 39,98% lên 99,98% và Công ty Lộc Phát được ghi nhận là công ty con của Tập đoàn kể từ ngày 29 tháng 05 năm 2026.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, toàn bộ tài sản, nợ phải trả và lợi ích của cổ đông không kiểm soát của Nhóm Lộc Phát – Đông Nam đã được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nhóm Lộc Phát – Đông Nam được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Do phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý tài sản thuần có thể xác định được tại ngày mua cao hơn giá phí hợp nhất kinh doanh, khoản chênh lệch tương ứng được ghi nhận là lãi từ giao dịch mua giá rẻ trong kỳ.

	VNĐ
	<i>Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản	7.471.783.368.115
Ngắn hạn	7.093.033.368.117
Tiền và các khoản tương đương tiền	336.888.719.468
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.181.999.260.609
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.688.995.292.878
Hàng tồn kho	3.152.356.159.472
Chi phí trả trước	725.512.782.473
Tài sản dài hạn khác	7.281.153.217
Dài hạn	378.749.999.998
Tài sản cố định	250.000.002
Đầu tư tài chính dài hạn	374.500.000.000
Tài sản dài hạn khác	3.999.999.996
Nợ phải trả	7.059.069.813.056
Ngắn hạn	4.836.595.296.005
Phải trả người bán ngắn hạn	841.961.413.613
Người mua ứng trước ngắn hạn	3.036.341.694.793
Chi phí phải trả ngắn hạn	49.782.422.216
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	152.293.200.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	108.671.551.371
Các khoản phải trả khác	647.545.014.012
Dài hạn	2.222.474.517.051
Các khoản phải trả khác	1.200.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	632.298.280.000
Thuế hoãn lại phải trả	390.018.569.051
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	157.668.000
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	412.713.555.059
Tổng tài sản thuần được hợp nhất (99,98%)	412.621.501.159
Trong đó:	
<i>Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 39,98% vào Nhóm Công ty Lộc phát-Đông Nam tại ngày mua thêm để đạt được quyền kiểm soát (*)</i>	<i>165.054.810.554</i>
<i>Chi phí hợp nhất phát sinh thêm (60,02%)</i>	<i>108.061.990.000</i>

- (*) Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của khoản đầu tư 39,98% trong Nhóm Công ty Lộc Phát – Đông Nam tại ngày đạt quyền kiểm soát và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này theo phương pháp vốn chủ sở hữu là 165.054.810.554 đồng, được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Đồng thời, sau khi xác định giá phí hợp nhất và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được tại ngày đạt quyền kiểm soát, Tập đoàn ghi nhận khoản lãi mua rẻ là 139.504.700.605 đồng vào thu nhập khác trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

5.1 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.

5.2 Các khoản phải thu

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

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

5.3 Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

5.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

5.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

5.6 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

5.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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.

5.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

5.9 Chi phí trả trước

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

5.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (Tiếp theo)

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

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

5.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

Chúng 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

5.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

5.13 Các khoản dự phòng

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

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

5.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

5.15 Phân chia lợi nhuận

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

5.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

5.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

5.17 Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

5.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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.

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

5.18 Thuế (Tiếp theo)

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

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

5.19 Thông tin bộ phận

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

5.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026 (Trình bày lại)
Tiền mặt	140.082.415	299.655.565
Tiền gửi ngân hàng	133.322.551.057	87.480.786.716
<u>Trong đó:</u>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	100.925.201.144	2.260.170.625
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	26.330.599.122	79.947.254.415
Ngân hàng khác	6.066.750.791	5.273.361.676
Các khoản tương đương tiền (*)	361.330.582.192	-
TỔNG CỘNG	494.793.215.664	87.780.442.281

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026 (Trình bày lại)
Ngắn hạn	2.092.384.284.461	121.343.359.703
<i>Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</i>	<i>2.092.384.284.461</i>	<i>210.768.059.703</i>
Các khoản phải thu về Cho vay (TM số 7.2)	1.908.236.586.233	-
Lãi cho vay và lãi BCC chia lợi nhuận cố định	118.380.550.629	1.149.315.068
Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn (TM số 7.1)	65.000.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi tiết kiệm	767.147.599	194.044.635
Vốn đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh với bên liên quan	-	120.000.000.000
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL")	-	89.424.700.000
<i>Dự phòng đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</i>	<i>-</i>	<i>(89.424.700.000)</i>
Dài hạn	45.500.000.000	-
<i>Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn</i>	<i>134.924.700.000</i>	<i>-</i>
Vốn đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (TM số 7.2)	45.500.000.000	-
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 7.3)	89.424.700.000	-
<i>Dự phòng đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (TM số 7.3)</i>	<i>(89.424.700.000)</i>	<i>-</i>
TỔNG CỘNG	2.137.884.284.461	121.343.359.703

7.1 Đầu tư ngắn hạn - Tiền gửi ngắn hạn

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ năm (5) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn.

7.2 Các khoản phải thu về Cho Vay và Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HTKD") không đồng kiểm soát chia lợi nhuận cố định ("BCC_LNCD")

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ngắn hạn	1.908.236.586.233	-
Cho vay bên liên quan (TM số 35)	1.878.376.586.233	-
Cho vay bên khác	29.860.000.000	-
Dài hạn	45.500.000.000	-
BCC_LNCD	45.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.953.736.586.233	-

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

7.2 Các khoản phải thu về Cho Vay và Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HTKD") không đồng kiểm soát chia lợi nhuận cố định ("BCC_LNCD") (Tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay và BCC_LNCD 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 2026 VND	Mục đích Cho vay/Đầu tư	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	1.908.236.586.233		
Cho vay bên liên quan	1.878.376.586.233		
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	1.575.776.586.233	Dự án The Lá Village	Từ ngày 25/12/2026 đến ngày 11/06/2027
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (i)	302.600.000.000		Ngày 18/02/2027
Cho vay bên khác	29.860.000.000		
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Thành Tâm	17.310.000.000	Dự án Chung cư Phường Hóa An	Ngày 23/10/2026
Công ty TNHH Dream Home Hóa An ("Hóa An")	12.550.000.000		Ngày 08/09/2027
Dài hạn	45.500.000.000		
Hợp đồng BCC_LNCD	45.500.000.000		
Hóa An	45.500.000.000	Dự án Chung cư Phường Hóa An	Ngày 07/11/2028
TỔNG CỘNG	1.953.736.586.233		

7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (Tiếp theo)

7.3 Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại

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

Công ty	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	8.942.470	89.424.700.000	(89.424.700.000)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VNĐ Ngày 01 tháng 01 năm 2026 (Trình bày lại)
Ngắn hạn	468.274.763.767	467.249.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác		
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") (TM số 35)	468.274.763.767	467.249.000.000
Công ty CP Phát Triển An Gia Hưng Phát ("AG Hưng Phát") (iii)	467.249.000.000	467.249.000.000
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Nam Đức ("Nam Đức") (ii)	1.025.763.767	-
Dài hạn	2.832.114.566.424	3.816.828.536.393
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		
Vốn đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") (TM số 35)	2.832.114.566.424	3.816.828.536.393
Lộc Phát	-	350.300.000.000
Gia Linh (i)	1.443.184.566.424	2.468.258.536.393
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BDS Gia Hưng ("Gia Hưng") (iii)	120.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") (ii)	377.280.000.000	890.270.000.000
Nam Đức (ii)	416.100.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý An Minh ("An Minh") (ii)	475.550.000.000	-
Đồng Nam	-	108.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.300.389.330.191	4.284.077.536.393

Đầu tư phát triển dự án

- (i) **Dự án The Lá Village:** Tập đoàn đã đầu tư tổng cộng 3.321.561.152.657 VNĐ vào Dự án The Lá Village thông qua Công ty Gia Linh. Trong đó, số tiền 1.443.184.566.424 VNĐ được đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với thời hạn hợp tác 36 tháng kể từ ngày nhận vốn hợp tác đầu tiên. Theo thỏa thuận, lợi nhuận từ dự án được phân chia bằng tiền theo tỷ lệ góp vốn của các bên và Công ty Gia Linh có toàn quyền quản lý, điều hành và kinh doanh dự án. Căn cứ bản chất giao dịch, khoản đầu tư này được Tập đoàn ghi nhận là khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và đang được theo dõi như một khoản đầu tư dài hạn theo quy định hiện hành. Phần vốn còn lại là 1.878.376.586.233 VNĐ được Tập đoàn cấp cho Công ty Gia Linh dưới hình thức cho vay, hưởng lãi suất 6%/năm theo các thỏa thuận giữa các bên. Dự án hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai thực hiện.
- (ii) **Dự án Westgate 2:** Tập đoàn hợp tác đầu tư với Công ty Nam Đức; An Minh và Công ty Vĩnh Nguyên để phát triển Dự án Westgate 2 theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, với tổng giá trị vốn đầu tư cam kết là 1.172.050.000.000 đồng và thời hạn hợp tác 36 tháng kể từ ngày nhận khoản vốn hợp tác đầu tiên. Tính đến ngày 30/09/2026, số vốn Tập đoàn đã giải ngân nhưng chưa thu hồi là 1.269.955.763.767 đồng. Theo các thỏa thuận hợp tác, lợi nhuận từ dự án được phân chia bằng tiền theo tỷ lệ góp vốn của các bên; bên nhận vốn hợp tác chịu trách nhiệm quản lý, triển khai và kinh doanh dự án.
Dự án đã được Ủy ban Nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 6492/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2026. Theo kế hoạch, khoản đầu tư này dự kiến sẽ được chuyển thành khoản đầu tư vào công ty con trong Quý IV/2026.
- (iii) **Hoạt động phân phối – Dự án The Gió Riverside:** Tập đoàn tham gia hoạt động phân phối, môi giới và marketing cho Dự án The Gió Riverside thông qua các đối tác. Tính đến ngày 30/09/2026, tổng số tiền đã đầu tư là 587.249.000.000 VNĐ, trong đó bao gồm 120.000.000.000 VNĐ thông qua Công ty Gia Hưng và 467.249.000.000 VNĐ thông qua Công ty An Gia Hưng Phát. Theo thỏa thuận, đối với các khoản hợp tác này, lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VNĐ Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Phải thu từ khách hàng	52.966.170.491	123.881.248.534
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	51.061.579.428	115.729.658.983
Phải thu bên liên quan (TM số 35)	1.111.836.285	6.930.103.068
Khách hàng khác	792.754.778	1.221.486.483
TỔNG CỘNG	52.966.170.491	123.881.248.534

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

10. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	259.652.268.029	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Tân Bình	22.862.633.531	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Nền Móng Long Giang	7.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Quản Lý đầu tư Apex	3.000.000.000	3.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.805.074.220	294.700.000
TỔNG CỘNG	294.319.975.780	3.294.700.000

11. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ngắn hạn	673.737.129.031	415.373.713.920
Đặt cọc, ký quỹ	274.481.679.883	274.459.379.883
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	274.456.379.883	274.456.379.883
Các công ty khác	25.300.000	3.000.000
Phải thu tiền đặt cọc từ khách hàng mua dự án với Bên liên quan (TM số 35)	207.876.416.659	-
Phải thu tiền lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	22.294.669.863	100.161.749.882
Tạm ứng cho nhân viên	5.360.762.060	6.515.101.139
Tạm ứng cho Ban phát triển dự án (TM số 35)	132.100.821.086	6.285.115.830
Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý	27.000.000.000	27.000.000.000
Các khoản phải thu khác	4.622.779.480	952.367.186
Dài hạn	53.000.000	73.000.000
Đặt cọc	53.000.000	73.000.000
TỔNG CỘNG	673.790.129.031	415.446.713.920
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	646.790.129.031	388.446.713.920
Trong đó		
Phải thu khác từ bên thứ ba	311.538.252.585	308.999.848.208
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số 35)	362.251.876.446	106.446.865.712

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Bất động sản dở dang	3.553.054.322.267	326.843.315.006
Dự án The Gló Riverside	3.292.971.902.786	-
Dự án Westgate	36.798.210.001	80.181.551.883
Dự án The Standard	12.282.010.020	27.059.463.563
Dự án Signal	194.813.717.032	194.813.717.032
Dự án The Sóng	16.188.482.428	24.788.582.528
Chi phí dịch vụ dở dang	7.139.523.812	13.832.215.312
Hàng hóa	7.147.173.472	7.147.173.472
TỔNG CỘNG	3.567.341.019.551	347.822.703.790

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ngắn hạn	843.335.489.669	42.736.227.570
Chi phí hoa hồng môi giới	780.318.498.663	27.332.678.045
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	54.164.429.861	-
Chi phí nhà mẫu	4.868.474.882	-
Chi phí thuê văn phòng	3.559.784.945	14.955.647.376
Chi phí phần mềm và dịch vụ hỗ trợ	424.301.318	447.902.149
Dài hạn	3.379.865.244	4.399.154.488
Chi phí cải tạo văn phòng	2.482.004.475	3.356.368.465
Chi phí tư vấn và quảng cáo	424.055.564	648.555.560
Công cụ dụng cụ	44.636.963	17.921.550
Chi phí khác	429.168.242	376.308.913
TỔNG CỘNG	846.715.354.913	47.135.382.058

14. TÀI SẢN KHÁC

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng cho Tập đoàn đang bị phong tỏa tại ngân hàng

Ngắn hạn

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Mục đích	Ngày 01 tháng 01 năm 2026	Mục đích
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	8.856.653.554	Phong tỏa cho dự án The Star	11.245.405.291	Phong tỏa cho dự án The Star
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	8.800.000.000		8.800.000.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.600.000.000	Đảm bảo cho khoản vay	2.000.000.000	Đảm bảo cho khoản vay
Ngân hàng TMCP Á Châu	68.803.948	Phong tỏa cho thẻ tín dụng	65.904.165	Phong tỏa cho thẻ tín dụng
TỔNG CỘNG	21.325.457.502		22.111.309.456	

Dài hạn

Số tiền 3.000.000.000 VND đang được phong tỏa theo Quyết định thi hành án chủ động số 1440/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng và Tài sản khác	Chương trình phần mềm	Bất động sản đầu tư	VND Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 01/01/2026	17.828.527.273	2.307.704.500	19.732.189.634	25.360.967.118	65.229.388.525
Tăng trong kỳ	-	36.500.000	20.000.000	-	56.500.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	300.000.000	-	300.000.000
Tại 30/09/2026	17.828.527.273	2.344.204.500	20.052.189.634	25.360.967.118	65.585.888.525
Hao mòn lũy kế					
Tại 01/01/2026	(12.071.136.228)	(2.268.746.168)	(14.348.097.546)	(2.427.549.383)	(31.115.529.325)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	(49.999.998)	-	(49.999.998)
Trích khấu hao	(1.630.386.999)	(11.638.893)	(4.095.453.510)	(438.143.492)	(6.175.622.894)
Tại 30/09/2026	(13.701.523.227)	(2.280.385.061)	(18.493.551.054)	(2.865.692.875)	(37.341.152.217)
Giá trị còn lại					
Tại 01/01/2026	5.757.391.045	38.958.332	5.384.092.088	22.933.417.735	34.113.859.200
Tại 30/09/2026	4.127.004.046	63.819.439	1.558.638.580	22.495.274.243	28.244.736.308

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

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

VNĐ
Giá trị

Giá gốc đầu tư:	
Tại 01/01/2026	72.945.300.000
Giảm giá gốc đầu tư do hợp nhất kinh doanh khi đạt quyền kiểm soát	(72.000.000.000)
Tại 30/09/2026	945.300.000
Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Tại 01/01/2026	(72.945.300.000)
Giảm phần lỗ lũy kế do hợp nhất kinh doanh khi đạt quyền kiểm soát	72.000.000.000
Tại 30/09/2026	(945.300.000)
Giá trị còn lại	
Tại 01/01/2026	-
Tại 30/09/2026	-

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Phải trả nhà cung cấp khác	62.676.284.475	20.407.014.823
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	40.192.379.844	13.400.297.260
Công ty CP Xây dựng Nền móng Long Giang	17.100.938.556	-
Công ty CP Đầu Tư Bizman	-	1.623.972.383
Công ty TNHH TK và XD DB Plus	923.761.237	923.761.237
Nhà cung cấp khác	4.459.204.838	4.458.983.943
Phải trả bên liên quan (TM số 35)	37.329.438.483	2.005.467.074
Công Ty Cổ Phần Phát Triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát")	36.421.174.001	-
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức ("Hiền Đức")	-	1.078.089.986
Nhà An Gia	908.264.482	927.377.088
TỔNG CỘNG	100.005.722.958	22.412.481.897

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Bên liên quan (TM số 35)	5.795.587.541	5.473.340.491
Khách hàng cá nhân mua căn hộ dự án	3.617.712.145.002	108.206.726.512
Khách hàng khác	900.000	-
TỔNG CỘNG	3.623.508.632.543	113.680.067.003

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Thuế thu nhập doanh nghiệp	55.003.403.193	47.053.889.181
Thuế giá trị gia tăng	148.510.573.846	3.348.740.471
Thuế thu nhập cá nhân	1.703.569.922	2.055.495.752
Các thuế khác	1.228.277.569	3.419.898.254
TỔNG CỘNG	206.445.824.530	55.878.023.658

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Chi phí phát triển dự án	7.985.313.392	59.973.515.449
Chi phí lãi vay	89.235.019.383	32.064.261.226
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	7.615.201.274	4.240.610.237
TỔNG CỘNG	119.062.636.786	110.505.489.649

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ngắn hạn	493.424.749.049	455.768.899.182
Thu hộ phí bảo trì, phí quản lý các dự án	211.014.244.736	207.972.815.611
Thanh lý hợp đồng mua căn hộ với khách hàng	196.686.611.096	183.920.486.416
Nhận đặt cọc từ khách hàng cá nhân mua căn hộ	2.657.445.746	5.486.006.604
Quỹ kết dư	8.171.870.241	-
Lãi vay phải trả	60.779.833.603	21.461.774.222
Tạm ứng tiền khách hàng làm sổ	12.400.406.174	35.250.850.496
Các khoản phải trả khác	1.714.337.453	1.676.965.833
Dài hạn	117.585.111.027	114.911.238.149
Thu hộ phí bảo trì các dự án	113.430.471.027	113.527.729.899
Nhận ký quỹ ký cược	4.154.640.000	1.383.508.250
TỔNG CỘNG	611.009.860.076	570.680.137.331
<i>Trong đó</i>		
Phải trả bên khác	439.065.885.464	388.676.016.275
Phải trả khác bên liên quan (TM số 35)	171.943.974.612	182.066.535.653

22. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ngắn hạn	2.173.144.933.871	810.679.212.113
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 22.1)	145.106.033.871	199.824.212.113
Nhận góp vốn đầu tư vào Hợp đồng BCC_LNCD (TM số 22.4)	1.000.000.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 22.2)	427.693.900.000	4.184.000.000
Vay dài hạn đơn vị khác đến hạn trả (TM số 22.3)	594.895.000.000	606.671.000.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 35)	5.450.000.000	-
Dài hạn	324.516.080.000	192.741.700.000
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 22.2)	324.516.080.000	192.741.700.000
TỔNG CỘNG	2.497.661.013.871	1.003.420.912.113

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Năm trước
Số đầu năm	1.003.420.912.113	1.417.145.580.929
Vay trong kỳ	181.317.455.584	568.334.061.300
Trả nợ gốc vay	(459.892.833.826)	(1.002.107.030.116)
Tăng do hợp nhất kinh doanh (TM số 4)	1.784.591.480.000	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay	(11.776.000.000)	20.048.300.000
Số cuối kỳ	2.497.661.013.871	1.003.420.912.113

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

22. VAY (Tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026 VNĐ	Thời hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	133.983.845.990	Từ 28/3/2027 đến ngày 08/05/2027	Các Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác Đảm bảo một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	11.122.187.881	Từ ngày 25/12/2026 đến ngày 26/03/2027	
TỔNG CỘNG	145.106.033.871		

22.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 9 năm 2026 VNĐ	Thời hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	660.284.280.000	Từ ngày 30/12/2026 đến ngày 3/3/2029	Đảm bảo bằng tài sản của Công ty con
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	91.925.700.000	Từ ngày 26/11/2026 đến ngày 21/05/2027	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
TỔNG CỘNG	752.209.980.000		
Trong đó			
Vay dài hạn đến hạn trả	427.693.900.000		
Vay dài hạn	324.516.080.000		

22.3 Vay dài hạn đơn vị khác đến hạn trả

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 9 năm 2026 VNĐ	Thời hạn trả gốc
Hatra Pte. Ltd.	594.895.000.000	Ngày 31/12/2026
TỔNG CỘNG	594.895.000.000	
Trong đó		
Vay dài hạn đến hạn trả	594.895.000.000	

22.4 Nhận góp vốn đầu tư vào Hợp đồng BCC_LNCD

Khoản nhận góp vốn đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh để phát triển Dự án The Gió Riversides, với mức lợi nhuận cố định được xác định và thanh toán hàng tháng theo thỏa thuận hợp tác. Khoản vốn góp được sử dụng để phục vụ việc triển khai dự án.

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026 VNĐ	Thời hạn trả gốc
Công ty Cổ Phần Tư vấn Đầu tư Minh Giang	300.000.000.000	Ngày 30/07/2027
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Quản lý Tâm An	200.000.000.000	Ngày 01/08/2027
Công ty Cổ Phần Tư vấn Đầu tư Thiên Giang	300.000.000.000	Ngày 05/08/2027
Công ty Cổ Phần Quản lý Và Phát triển Đức Minh	200.000.000.000	Ngày 30/07/2027
TỔNG CỘNG	1.000.000.000.000	

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
						Tổng cộng
Kỳ trước						
Số đầu kỳ	1.625.280.810.000	-	179.039.188.200	1.291.766.446.760	41.002.136.516	3.137.088.581.476
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(44.547.297)	(44.547.297)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	39.618.702.416	(40.367.052.416)	(748.350.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	199.863.513.617	(479.422.245)	199.384.091.372
Số cuối kỳ	1.625.280.810.000	-	179.039.188.200	1.531.248.662.793	111.114.558	3.335.679.775.551
Kỳ này						
Số đầu kỳ	1.625.280.810.000	-	179.039.188.200	1.710.580.648.549	96.969.449	3.514.997.616.198
Phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phần cho nhân viên ("ESOP") (i)	-	26.000.000.000	-	(26.000.000.000)	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	-	162.519.010.000	-	(162.519.010.000)	-	-
Biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát do đạt	-	-	-	-	92.053.900	92.053.900
Thay đổi phần vốn của cổ đông không kiểm soát khi đạt quyền kiểm soát	-	-	-	-	253.156.638	253.156.638
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(49.664.462)	(49.664.462)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	293.294.588.711	(497.172)	293.294.091.539
Số cuối kỳ	1.625.280.810.000	188.519.010.000	179.039.188.200	1.815.356.227.260	392.018.353	3.808.587.253.813

(i) Vào ngày 10 tháng 9 năm 2026, Công ty đã hoàn tất phát hành 16.251.901 cổ phần thường theo tỷ lệ 10% (10:1) để trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành 2.600.000 cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 15/2026/NQ-AGI-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2026. Vào ngày 6 tháng 10 năm 2026, Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GONBKDN điều chỉnh lần thứ 20 phê duyệt việc thay đổi vốn cổ phần lên thành 1.813.799.820.000 VND vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp	1.625.280.810.000	1.625.280.810.000

24.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Cổ phần được phép phát hành	162.528.081	162.528.081
Cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phần phổ thông</i>	162.528.081	162.528.081
Cổ phần đang lưu hành <i>Cổ phần phổ thông</i>	162.528.081	162.528.081

24.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	293.294.091.539	199.384.091.372
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (*)	181.380.889	181.380.889
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	181.380.889	181.380.889
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.617	1.099
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.617	1.099

- (*) Vào ngày 10 tháng 9 năm 2026, Công ty đã hoàn tất phát hành 16.251.901 cổ phần thưởng theo tỷ lệ 10% (10:1) để trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành 2.600.000 cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 15/2026/NQ-AGI-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2026. Theo đó, bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ này đã được điều chỉnh để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động của Công ty như nêu trên. Đồng thời, bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 cũng đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này đối với kế hoạch phát hành cổ phiếu nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ	19.140.953.475	129.234.359.337	110.166.090.918	429.411.660.144
Doanh thu dịch vụ tư vấn	-	36.585.816.491	38.194.545.455	101.048.650.660
Doanh thu dịch vụ khác	4.631.885.631	4.547.663.357	12.453.470.560	11.387.057.908
TỔNG CỘNG	23.772.839.106	170.367.839.185	160.814.106.933	541.847.368.712

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Giá vốn bán và cho thuê căn hộ	(37.200.914.556)	(61.286.181.181)	19.932.480.754	44.482.169.182
Giá vốn dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	67.841.347	36.738.060.456	20.970.643.982	67.186.378.507
Giá vốn dịch vụ khác	460.583.357	515.690.653	898.221.885	1.812.393.722
TỔNG CỘNG	(36.672.489.852)	(24.032.430.073)	41.801.346.621	113.480.941.410

27. LÃI CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN, THANH LÝ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ ("BĐSDT")

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	-	-	-	14.198.847.320
Giá trị còn lại của BĐSĐT	-	-	-	(7.337.971.907)
LÃI CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN, THANH LÝ BĐSĐT	-	-	-	6.860.875.413

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ đánh giá lại các khoản đầu tư khi hợp nhất (TM số 4)	-	-	165.054.810.554	-
Thu nhập phát sinh liên quan hợp đồng BCC	3.841.748.275	21.065.585.754	34.664.339.158	81.967.112.880
Lãi tiền gửi, cho vay	31.617.137.045	114.562.568	44.082.712.532	714.775.832
Lãi/(Lỗ) chênh lệch tỷ giá	7.888.904.502	848	11.775.990.255	3.431
TỔNG CỘNG	43.347.789.822	21.180.149.170	255.577.852.499	82.681.892.143

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	23.835.127.521	27.943.908.097	71.578.713.674	87.728.606.977
Chi phí cố định phải trả do thực hiện HĐHTKD	19.746.575.344	-	29.852.876.716	-
Chiết khấu thanh toán	651.123.862	850.162.861	873.414.749	3.482.122.286
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	3.357.896.889	-	23.285.724.642
Chi phí khác	2.730.259.397	2.110.126.220	7.717.661.963	6.736.319.729
TỔNG CỘNG	46.963.086.124	34.262.094.067	110.022.667.102	121.232.773.634

VNĐ

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới	5.305.867.867	18.063.703.886	23.466.253.451	57.792.701.502
Chi phí hỗ trợ lãi suất	5.246.002.599	6.181.880.139	15.166.360.044	18.291.898.120
Quà tặng, khuyến mãi	171.394.358	426.635.808	402.120.946	1.456.176.217
Chi phí khác	374.221.610	1.026.766.903	2.226.026.598	2.570.805.795
TỔNG CỘNG	11.097.486.434	25.698.986.736	41.260.761.039	80.111.581.634

VNĐ

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	12.217.761.339	5.584.154.377	24.201.191.438	16.916.702.446
Chi phí đồ dùng văn phòng	73.024.564	33.421.650	175.125.280	96.398.035
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.801.868.643	1.832.227.668	5.403.578.151	5.615.728.015
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.943.588.915	7.007.215.185	31.559.218.329	25.002.048.459
Chi phí khác	832.632.073	636.228.267	7.620.053.832	4.752.016.400
TỔNG CỘNG	24.868.875.534	15.093.247.147	68.959.167.030	52.382.893.355

VNĐ

32. THU NHẬP KHÁC

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt từ thanh lý hợp đồng	2.189.236.366	1.283.695.349	8.031.306.877	6.645.789.010
Lãi từ giao dịch mua rẻ (TM số 4)	-	-	139.504.700.605	-
Thu nhập khác	1.508.278.229	1.454.128.131	2.564.326.619	4.044.892.417
TỔNG CỘNG	3.697.514.595	2.737.823.480	150.100.334.101	10.690.681.427

VNĐ

33. CHI PHÍ KHÁC

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí khoản phạt	247.120.274	(5.252.846.036)	1.205.690.654	1.394.887.515
Chi phí thanh lý tài sản	-	54.352.273	-	54.352.273
Chi phí khác	121.855.561	5.865.455.564	1.801.541.381	6.012.920.565
TỔNG CỘNG	368.975.835	666.961.801	3.007.232.035	7.462.160.353

VNĐ

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

	Kỳ này	VNĐ Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.689.393.134	32.652.140.622
Trích/(Hoàn trích) 1% thuế TNDN	35.340.813.900	(1.652.187.328)
Thu nhập thuế (thu nhập)/chi phí hoãn lại	(32.883.178.867)	37.026.422.642
TỔNG CỘNG	8.147.028.167	68.026.375.937

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:

	Kỳ này	VNĐ Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	301.441.119.706	267.410.467.309
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	60.288.223.941	53.482.093.462
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	1.571.124.408	2.110.745.592
Thay đổi giá trị hợp lý của các khoản đầu tư	(60.911.902.231)	23.150.559.232
Thay đổi thuế trong kỳ chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	7.199.582.049	(10.717.022.349)
Chi phí thuế TNDN	8.147.028.167	68.026.375.937

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo tình hình kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Chi phí chưa được tính vào chi phí tính thuế	4.345.690.435	9.545.422.855	(5.199.732.420)	(46.137.211.327)
Thuế TNDN tạm nộp 1% và lợi nhuận chưa thực hiện	36.235.077.327	894.263.427	35.340.813.900	(1.674.090.703)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	40.580.767.762	10.439.686.282	30.141.081.480	(47.811.302.030)
Chênh lệch hợp nhất kinh doanh (TM số 04)	(390.018.569.051)	-	-	-
Phân bổ giá trị hợp lý của của tài sản từ hợp nhất	(3.692.519.494)	(6.434.616.881)	2.742.097.387	10.784.879.388
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(393.711.088.545)	(6.434.616.881)	2.742.097.387	10.784.879.388
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			32.883.178.867	(37.026.422.642)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

35. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	VNĐ Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ		
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Lá Village				
Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	371.090.850.000	15.795.000.000
		Thu gốc cho vay	22.860.000.000	10.550.000.000
		Lãi cho vay	31.029.708.930	-
		Chuyển gốc cho vay sang hợp đồng HTKD	-	2.795.000.000.000
		Thu hoàn vốn HTKD	1.874.019.969.969	808.374.463.607
		Góp vốn HTKD	568.890.000.000	757.990.000.000
Nhà An Gia	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	-	6.095.000.000
		Cho Vay	302.600.000.000	-
		Lãi cho vay	2.188.175.343	17.450.068
Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside				
Lộc Phát (Hợp nhất kinh doanh từ 28/5/2026)	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	12.092.547.945	27.510.546.574
		Góp vốn HTKD	140.030.000.000	-
		Thu hoàn vốn HTKD	490.330.000.000	-
Đồng Nam (Hợp nhất kinh doanh từ 28/5/2026)	Công ty liên kết	Vay	267.200.000.000	-
		Hoàn trả gốc Vay	267.200.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	50.909.090.909	-
		Lãi vay	300.673.973	-
		Góp vốn HTKD	108.000.000.000	18.000.000.000
		Thu hoàn vốn HTKD	2.500.000.000	-
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Thu hoàn vốn HTKD	-	355.370.000.000
		Lãi hợp đồng HTKD	22.094.996.693	54.456.566.306
		Cung cấp dịch vụ	50.585.536.870	100.157.619.019
		Thu phí dịch vụ	6.368.242.713	-
		Thanh toán phí dịch vụ	779.989.561.265	-
		Thu tiền đặt cọc	47.470.850.000	89.000.000.000
		Hoàn trả tiền cọc	-	89.000.000.000
		Điều chuyển công nợ khách mua dự án	985.053.560.440	-
		Vay	5.700.000.000	-
		Hoàn trả gốc Vay	79.392.000.000	-
		Lãi vay	186.549.122	-
Gia Hưng	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	2.663.013.698	-
		Hoàn tiền	30.000.000.000	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate 2				
Vinh Nguyễn	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	50.529.863
		Chuyển gốc cho vay sang hợp đồng HTKD	-	274.220.000.000
		Góp vốn HTKD	-	327.300.000.000
		Thu hoàn vốn HTKD	512.990.000.000	219.000.000.000
Nam Đức	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	561.000.000.000	-
		Thu hoàn vốn HTKD	399.900.000.000	-
An Minh	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	25.550.000.000	-
		Nhận góp vốn HTKD	450.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác

Nhà An Gia	Bên liên quan	Thanh toán phí dịch vụ	1.247.377.088	14.406.529.121
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.116.604.074	1.875.167.095
Hoosiers Vn-1 Ltd., ("Hoosiers")	Cổ đồng	Lãi vay	-	-
		Trả gốc Vay	-	70.038.000.000
Hiền Đức	Bên liên quan	Thanh toán phí dịch vụ	1.078.089.986	41.567.020.994
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	7.703.646.608
		Lãi vay	-	14.842.561.645
		Hoàn trả gốc Vay	-	199.900.000.000

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

		Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VNĐ Ngày 01 tháng 01 năm 2026
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	6.368.242.713
		Cung cấp hàng hóa Bất động sản	1.111.836.285	561.860.355
Các bên liên quan khác			<u>1.111.836.285</u>	<u>6.930.103.068</u>
TỔNG CỘNG			1.111.836.285	6.930.103.068
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn				
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Lãi cho vay	25.110.989.913	-
Gia Hưng	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	-	120.000.000.000
		Lãi cho vay	-	1.149.315.068
Gia Linh	Bên liên quan	Cho Vay	1.575.776.586.233	-
		Lãi cho vay	88.939.015.511	-
Nhà An Gia		Cho Vay	302.600.000.000	-
		Lãi cho vay	2.188.175.343	-
TỔNG CỘNG			<u>1.994.614.767.000</u>	<u>121.149.315.068</u>
Đầu tư ngắn hạn khác				
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	467.249.000.000	467.249.000.000
Nam Đức	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	1.025.763.767	-
TỔNG CỘNG			<u>468.274.763.767</u>	<u>467.249.000.000</u>
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị dài hạn khác				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn HTKD	-	350.300.000.000
An Minh	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	475.550.000.000	-
Nam Đức	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	416.100.000.000	-
Vinh Nguyên	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	377.280.000.000	890.270.000.000
Gia Hưng	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	120.000.000.000	-
Đông Nam	Công ty liên kết	Góp vốn HTKD	-	108.000.000.000
Gia Linh	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	1.443.184.566.424	2.468.258.536.393
TỔNG CỘNG			<u>2.832.114.566.424</u>	<u>3.816.828.536.393</u>
Phải thu ngắn hạn khác				
Lộc phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	-	9.270.953.424
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	22.294.669.863	90.890.796.458
		Phải thu tiền nhận giữ chỗ của khách hàng	207.856.385.497	-
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải thu khác	132.100.821.086	6.285.115.830
TỔNG CỘNG			<u>362.251.876.446</u>	<u>106.446.865.712</u>

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

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

		Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026	VNĐ
Bên liên quan	Mối quan hệ				
Phải trả người bán ngắn hạn					
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	36.421.174.001		-
Hiền Đức	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	-		1.078.089.986
Nhà An Gia	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	908.264.482		927.377.088
TỔNG CỘNG			37.329.438.483	2.005.467.074	
Người mua trả trước ngắn hạn					
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Trả trước tiền mua căn hộ	5.795.587.541		5.473.340.491
TỔNG CỘNG			5.795.587.541	5.473.340.491	
Phải trả khác					
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	12.853.696.603		-
Đồng Nam	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	-		533.095.890
Gia An	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	-		14.701.034.609
Hiền Đức	Bên liên quan	Lãi vay	-		6.227.643.723
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải trả khác	159.090.278.009		160.604.761.431
			171.943.974.612	182.066.535.653	
Phải trả cổ tức, lợi nhuận					
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	115.169.058		61.713.762
Vay ngắn hạn					
An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Vay ngắn hạn	5.450.000.000		

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	VNĐ	
		Thu nhập	
		Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	1.871.730.000	1.871.730.000
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	1.242.900.000	1.094.900.000
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	1.224.900.000	972.900.000
Ông Louis T Nguyen	Thành viên	-	112.500.000
Ông Lê Duy Bình	Thành viên	199.999.998	199.999.998
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	500.000.004	500.000.004
TỔNG CỘNG		5.039.530.002	4.752.030.002

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	Dịch vụ bất động sản	Dịch vụ môi giới tư vấn	Khác	VNĐ Tổng cộng
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	111.945.400.234	38.194.545.455	10.674.161.244	160.814.106.933
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế	321.687.323.409	(47.403.954.225)	27.157.750.522	301.441.119.706
Chi phí thuế TNDN/hoãn lại	(3.202.350.450)	-	(4.944.677.717)	(8.147.028.167)
Lợi nhuận thuần sau thuế	318.484.972.959	(47.403.954.226)	22.213.072.807	293.294.091.539
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026				
Tài sản và công nợ				
Tổng tài sản	10.883.051.237.909	548.155.405.055	8.261.947.587	11.439.468.590.551
Tổng công nợ	6.805.542.145.314	825.224.343.174	114.848.250	7.630.881.336.738
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	433.536.336.900	101.048.650.660	7.262.381.152	541.847.368.712
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	14.198.847.320	-	-	14.198.847.320
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế	303.300.921.367	(36.054.750.501)	164.296.443	267.410.467.309
Chi phí thuế TNDN/hoãn lại	(68.026.375.937)	-	-	(68.026.375.937)
Lợi nhuận thuần sau thuế	235.274.545.430	(36.054.750.501)	164.296.443	199.384.091.372
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tổng tài sản	4.748.669.666.108	598.709.476.653	129.565.863.217	5.476.945.005.978
Tổng công nợ	1.280.686.470.358	680.646.071.172	614.848.250	1.961.947.389.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết đi thuê hoạt động

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Đến 1 năm	13.235.924.374	16.451.212.114
Trên 1 - 5 năm	4.411.974.791	17.647.899.166
TỔNG CỘNG	17.647.899.165	34.099.111.280

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Đến 1 năm	489.698.303	723.289.932
Trên 1 - 5 năm	883.355.864	611.732.000
TỔNG CỘNG	1.373.054.167	1.335.021.932

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

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



Nguyễn Thị Ý Nhi
Người lập

Ngày 26 tháng 10 năm 2026



Nguyễn Thành Châu
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng
Người đại diện theo
pháp luật

