

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](mailto: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 riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA  
DN: CN=VN, E=THANH@AN-GIA  
CO.,VN, O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT  
TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA,  
OU=18.2582.1200000.000.1.0,  
c=VN, o=CÔNG TY  
Location: your signing location  
Date: 2026.09.27 14:41:43+07'00'  
Email: PGP Reader Version: 1.2.1



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

## MỤC LỤC

|                                                         | Trang  |
|---------------------------------------------------------|--------|
| Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ          | 1 - 2  |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 3      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ           | 4      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ        | 5 - 26 |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

|             | TÀI SẢN                                           | Mã số      | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 9 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|-------------|---------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>A</b>    | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                           | <b>100</b> |             | <b>882.856.710.793</b>   | <b>785.556.998.533</b>    |
| <b>I.</b>   | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>         | <b>110</b> | <b>V. 1</b> | <b>1.231.033.208</b>     | <b>2.964.886.835</b>      |
| 1.          | Tiền                                              | 111        |             | 1.231.033.208            | 2.964.886.835             |
| <b>II.</b>  | <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>        | <b>120</b> |             | <b>467.456.729.791</b>   | <b>588.592.359.703</b>    |
| 1.          | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn          | 123        | V. 2        | 207.729.791              | 210.768.059.703           |
| 2.          | Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 124        | V. 2        | -                        | (89.424.700.000)          |
| 3.          | Đầu tư ngắn hạn khác                              | 125        | V. 9        | 467.249.000.000          | 467.249.000.000           |
| <b>III.</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                | <b>130</b> |             | <b>388.859.404.029</b>   | <b>142.452.812.334</b>    |
| 1.          | Phải thu ngắn hạn của khách hàng                  | 131        | V. 3        | 27.288.363.619           | 21.434.876.332            |
| 2.          | Trả trước cho người bán ngắn hạn                  | 132        |             | 23.054.353.898           | 294.700.000               |
| 3.          | Phải thu ngắn hạn khác                            | 135        | V. 4        | 365.516.686.512          | 147.723.236.002           |
| 4.          | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                | 136        | V. 4        | (27.000.000.000)         | (27.000.000.000)          |
| <b>IV.</b>  | <b>Hàng tồn kho</b>                               | <b>140</b> | <b>V. 5</b> | <b>-</b>                 | <b>13.832.215.312</b>     |
| 1.          | Hàng tồn kho                                      | 141        |             | -                        | 13.832.215.312            |
| <b>V.</b>   | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                      | <b>160</b> |             | <b>25.309.543.765</b>    | <b>37.714.724.349</b>     |
| 1.          | Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                      | 161        | V. 6        | 3.984.086.263            | 15.403.549.525            |
| 2.          | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ               | 162        |             | -                        | 199.865.368               |
| 3.          | Tài sản ngắn hạn khác                             | 165        | V. 7        | 21.325.457.502           | 22.111.309.456            |
| <b>B</b>    | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                            | <b>200</b> |             | <b>2.998.696.818.577</b> | <b>2.270.101.332.887</b>  |
| <b>I.</b>   | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>                 | <b>210</b> |             | <b>53.000.000</b>        | <b>53.000.000</b>         |
| 1.          | Phải thu dài hạn khác                             | 215        | V. 4        | 53.000.000               | 53.000.000                |
| <b>II.</b>  | <b>Tài sản cố định</b>                            | <b>220</b> | <b>V. 8</b> | <b>5.460.057.297</b>     | <b>11.107.524.798</b>     |
| 1.          | Tài sản cố định hữu hình                          | 221        |             | 4.190.823.485            | 5.796.349.377             |
|             | Nguyên giá                                        | 222        |             | 20.172.731.773           | 20.136.231.773            |
|             | Giá trị hao mòn lũy kế                            | 223        |             | (15.981.908.288)         | (14.339.882.396)          |
| 2.          | Tài sản cố định vô hình                           | 227        |             | 1.269.233.812            | 5.311.175.421             |
|             | Nguyên giá                                        | 228        |             | 19.615.189.634           | 19.615.189.634            |
|             | Giá trị hao mòn lũy kế                            | 229        |             | (18.345.955.822)         | (14.304.014.213)          |
| <b>III.</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                        | <b>240</b> | <b>V. 8</b> | <b>8.261.947.589</b>     | <b>8.416.548.149</b>      |
|             | Nguyên giá                                        | 241        |             | 10.019.469.059           | 10.019.469.059            |
|             | Giá trị hao mòn lũy kế                            | 242        |             | (1.757.521.470)          | (1.602.920.910)           |
| <b>IV.</b>  | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>                    | <b>250</b> |             | <b>1.108.800.000</b>     | <b>723.000.000</b>        |
| 1.          | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                   | 252        |             | 1.108.800.000            | 723.000.000               |
| <b>IV.</b>  | <b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>260</b> |             | <b>2.980.449.579.507</b> | <b>2.245.439.662.149</b>  |
| 1.          | Đầu tư vào công ty con                            | 261        | V. 9        | 2.614.914.295.047        | 1.470.017.451.685         |
| 2.          | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết           | 262        | V. 9        | 945.300.000              | 72.945.300.000            |
| 3.          | Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                | 263        | V. 9        | 392.000.000.000          | 730.300.000.000           |
| 4.          | Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn  | 264        | V. 9        | (27.410.015.540)         | (27.823.089.536)          |
| 5.          | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn           | 265        | V. 2        | 89.424.700.000           | -                         |
| 6.          | Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn  | 266        |             | (89.424.700.000)         | -                         |
| <b>V.</b>   | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                       | <b>270</b> |             | <b>3.363.434.184</b>     | <b>4.361.597.791</b>      |
| 1.          | Chi phí chờ phân bổ dài hạn                       | 271        | V. 6        | 3.363.434.184            | 4.361.597.791             |
|             | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                          | <b>280</b> |             | <b>3.881.553.529.370</b> | <b>3.055.658.331.420</b>  |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

|            | NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh  | Ngày 30 tháng 9 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|------------|------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>C</b>   | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                             | <b>300</b> |              | <b>836.778.847.560</b>   | <b>692.700.575.558</b>    |
| <b>I.</b>  | <b>Nợ ngắn hạn</b>                             | <b>310</b> |              | <b>836.741.107.560</b>   | <b>692.623.467.308</b>    |
| 1.         | Phải trả người bán ngắn hạn                    | 311        | V. 10        | 2.247.994.357            | 5.153.677.153             |
| 2.         | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn   | 314        | V. 11        | 2.860.789.328            | 2.055.495.752             |
| 3.         | Phải trả người lao động                        | 315        |              | -                        | 11.541.339.720            |
| 4.         | Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 316        | V. 12        | 87.029.102.840           | 44.583.230.379            |
| 5.         | Phải trả ngắn hạn khác                         | 320        | V. 13        | 129.661.649              | 1.694.986.676             |
| 6.         | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 321        | V. 14        | 740.001.033.871          | 623.122.212.113           |
| 7.         | Quỹ khen thưởng, phúc lợi                      | 323        |              | 4.472.525.515            | 4.472.525.515             |
| <b>II.</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                              | <b>330</b> |              | <b>37.740.000</b>        | <b>77.108.250</b>         |
| 1.         | Phải trả dài hạn khác                          | 338        |              | 37.740.000               | 77.108.250                |
| <b>D</b>   | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                          | <b>400</b> | <b>V. 15</b> | <b>3.044.774.681.810</b> | <b>2.362.957.755.862</b>  |
| 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 cổ phần                           | 412        |              | 179.039.188.200          | 179.039.188.200           |
| 3.         | Vốn khác của chủ sở hữu                        | 414        |              | 188.519.010.000          | -                         |
| 3.         | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              | 420        |              | 1.051.935.673.610        | 558.637.757.662           |
|            | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420A       |              | 370.118.747.662          | 413.973.953.654           |
|            | - Lợi nhuận kỳ này                             | 420B       |              | 681.816.925.948          | 144.663.804.008           |
|            | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |              | <b>3.881.553.529.370</b> | <b>3.055.658.331.420</b>  |



Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập



Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 26 Tháng 10 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

| CHỈ TIÊU                                               | Mã số | Thuyết minh | Quý III năm 2026 | Quý III năm 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 |
|--------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    | VI. 1       | 3.042.659.075    | 36.818.477.092   | 73.783.577.225                                              | 101.751.783.431                                             |
| 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                | 11    | VI. 2       | (144.996.632)    | (35.899.173.878) | (38.027.274.503)                                            | (64.756.939.778)                                            |
| 3. Lãi gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ             | 20    |             | 2.897.662.443    | 919.303.214      | 35.756.302.722                                              | 36.994.843.653                                              |
| 4. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21    | VI. 3       | -                | -                |                                                             | 41.786.046                                                  |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 22    | VI. 4       | 61.433.767.343   | 45.586.443.971   | 748.772.785.377                                             | 200.654.527.572                                             |
| Trong đó: Lợi nhuận được chia                          | 22A   |             | 50.000.000.000   | 21.407.749.650   | 699.625.417.025                                             | 123.457.227.135                                             |
| 6. Chi phí tài chính                                   | 23    | VI. 5       | (18.029.380.613) | (17.276.475.608) | (48.440.971.146)                                            | (68.574.369.064)                                            |
| Trong đó: Chi phí đi vay                               | 24    |             | (18.473.718.342) | (13.931.795.037) | (48.854.045.142)                                            | (45.533.494.270)                                            |
| 7. Chi phí bán hàng                                    | 25    | V.          | -                | (50.138.928)     | -                                                           | (50.138.928)                                                |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 26    | VI. 6       | (16.231.553.677) | (14.705.599.813) | (54.247.298.682)                                            | (50.361.101.800)                                            |
| 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh             | 30    |             | 30.070.495.496   | 14.473.532.836   | 681.840.818.271                                             | 118.705.547.479                                             |
| 10. Thu nhập khác                                      | 31    | VI. 7       | 31.834.561       | 54.587.460       | 146.778.661                                                 | 656.230.015                                                 |
| 11. Chi phí khác                                       | 32    | VI. 8       | (89.604.078)     | (54.352.273)     | (170.670.984)                                               | (786.741.259)                                               |
| 12. (Lỗ) lãi khác                                      | 40    |             | (57.769.517)     | 235.187          | (23.892.323)                                                | (130.511.244)                                               |
| 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  | 50    |             | 30.012.725.979   | 14.473.768.023   | 681.816.925.948                                             | 118.575.036.235                                             |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành           | 51    | VI. 9       | -                | -                |                                                             | -                                                           |
| 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           | 60    |             | 30.012.725.979   | 14.473.768.023   | 681.816.925.948                                             | 118.575.036.235                                             |

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

| CHỈ TIÊU                                                                                        | Mã số     | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9 năm<br>2026 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9 năm<br>2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                               |           |             |                                                                      |                                                                      |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                    | 1         |             | 681.816.925.948                                                      | 118.575.036.235                                                      |
| Khấu hao và hao mòn                                                                             | 2         |             | 5.838.568.061                                                        | 6.080.681.695                                                        |
| Các khoản dự phòng                                                                              | 3         |             | (413.073.996)                                                        | 112.285.325                                                          |
| (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 4         |             | (11.775.990.255)                                                     | 20.584.703.299                                                       |
| (Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                            | 5         |             | (736.992.640.891)                                                    | (200.641.961.285)                                                    |
| Chi phí đi vay                                                                                  | 6         |             | 48.854.045.142                                                       | 45.533.494.270                                                       |
| (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                        | 8         |             | (12.672.165.991)                                                     | (9.755.760.461)                                                      |
| (Tăng) giảm các khoản phải thu                                                                  | 9         |             | (32.605.136.363)                                                     | 17.286.464.825                                                       |
| Giảm (Tăng) hàng tồn kho                                                                        | 10        |             | 13.832.215.312                                                       | (29.485.668.959)                                                     |
| (Giảm) tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |             | (12.141.364.819)                                                     | 14.187.036.579                                                       |
| Giảm (Tăng) chi phí chờ phân bổ                                                                 | 12        |             | 12.417.626.869                                                       | (3.217.866.094)                                                      |
| Chi phí đi vay đã trả                                                                           | 14        |             | (9.609.730.079)                                                      | (108.323.602.997)                                                    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>                                   | <b>20</b> |             | <b>(40.778.555.071)</b>                                              | <b>(119.309.397.107)</b>                                             |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                  |           |             |                                                                      |                                                                      |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định                                                   | 21        |             | (325.800.000)                                                        | (1.153.000.000)                                                      |
| Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ                                                           | 22        |             | -                                                                    | 2.775.176.326                                                        |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                            | 23        |             | (1.914.148.046)                                                      | (365.289.725)                                                        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                        | 24        |             | 2.700.000.000                                                        | 7.657.937.532                                                        |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                         | 25        |             | (1.227.326.843.362)                                                  | (18.748.500.000)                                                     |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                     | 26        |             | 612.730.000.000                                                      | 155.370.150.000                                                      |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                             | 27        |             | 524.526.680.839                                                      | 142.103.416.149                                                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                                | <b>30</b> |             | <b>(89.610.110.569)</b>                                              | <b>287.639.890.282</b>                                               |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                              |           |             |                                                                      |                                                                      |
| Tiền thu từ đi vay                                                                              | 33        |             | 175.617.455.584                                                      | 7.533.570.530                                                        |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                         | 34        |             | (46.962.633.826)                                                     | (187.142.440.459)                                                    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>                                    | <b>40</b> |             | <b>128.654.821.758</b>                                               | <b>(179.608.869.929)</b>                                             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                                                           | <b>50</b> |             | <b>(1.733.843.882)</b>                                               | <b>(11.278.376.754)</b>                                              |
| Tiền đầu kỳ                                                                                     | 60        |             | 2.964.886.835                                                        | 21.271.212.200                                                       |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                         | 61        |             | (9.745)                                                              | 296.701                                                              |
| <b>Tiền cuối kỳ</b>                                                                             | <b>70</b> |             | <b>1.231.033.208</b>                                                 | <b>9.993.132.147</b>                                                 |

Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 26 Tháng 10 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

**I. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 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 thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 22 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 94).

**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 |

**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.

**II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho Kỳ kế toán Quý III năm 2026.

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

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

**II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**3. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**4. Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**III. TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC**

Từ năm 2026, Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. 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. Tuy nhiên, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính 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.

Báo cáo tình hình tài chính 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 Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện như sau:

VND

| Báo cáo tình hình tài chính                       |                          |                          |                          |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025                     |                          |                          |                          |
|                                                   | Số đã báo cáo            | Thay đổi                 | Số trình bày lại         |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                       | <b>785.556.998.533</b>   | -                        | <b>785.556.998.533</b>   |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>              | <b>587.443.044.635</b>   | <b>1.149.315.068</b>     | <b>588.592.359.703</b>   |
| 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                              | 587.249.000.000          | (120.000.000.000)        | 467.249.000.000          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           | <b>143.602.127.402</b>   | <b>(1.149.315.068)</b>   | <b>142.452.812.334</b>   |
| Phải thu ngắn hạn khác                            | 736.315.595.705          | (588.592.359.703)        | 147.723.236.002          |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                  | <b>37.714.724.349</b>    | -                        | <b>37.714.724.349</b>    |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                        | 15.403.549.525           | (15.403.549.525)         | -                        |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                      | -                        | 15.403.549.525           | 15.403.549.525           |
| Tài sản ngắn hạn khác                             | -                        | 22.111.309.456           | 22.111.309.456           |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                        | <b>2.270.101.332.887</b> | -                        | <b>2.270.101.332.887</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>              | <b>730.353.000.000</b>   | <b>(730.300.000.000)</b> | <b>53.000.000</b>        |
| Phải thu dài hạn khác                             | 730.353.000.000          | (730.300.000.000)        | 53.000.000               |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>     | <b>1.515.139.662.149</b> | <b>730.300.000.000</b>   | <b>2.245.439.662.149</b> |
| Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                | -                        | 730.300.000.000          | 730.300.000.000          |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                    | <b>4.361.597.791</b>     | -                        | <b>4.361.597.791</b>     |
| Chi phí trả trước dài hạn                         | 4.361.597.791            | (4.361.597.791)          | -                        |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn                       | -                        | 4.361.597.791            | 4.361.597.791            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                          | <b>3.055.658.331.420</b> | -                        | <b>3.055.658.331.420</b> |
| <b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>                            | <b>692.700.575.558</b>   | -                        | <b>692.700.575.558</b>   |
| <b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                    | <b>2.362.957.755.862</b> | -                        | <b>2.362.957.755.862</b> |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                        | <b>3.055.658.331.420</b> | -                        | <b>3.055.658.331.420</b> |

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

Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

**III TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán Quý III năm 2025 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 kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ được thể hiện trong bảng sau:

VND

|                                                        | <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>                  |                 |                         |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|
|                                                        | Cho kỳ kế toán chính tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 |                 |                         |
|                                                        | <b>Số đã báo cáo</b>                                         | <b>Thay đổi</b> | <b>Số trình bày lại</b> |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 102.854.839.851                                              | (1.103.056.420) | 101.751.783.431         |
| Giá vốn hàng bán                                       | (65.818.210.152)                                             | 1.061.270.374   | (64.756.939.778)        |
| Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư |                                                              | 41.786.046      | 41.786.046              |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                | 118.705.547.479                                              |                 | 118.705.547.479         |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                      | 118.575.036.235                                              |                 | 118.575.036.235         |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp               | 118.575.036.235                                              |                 | 118.575.036.235         |

VND

|                                                                    | <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>                            |                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
|                                                                    | Cho kỳ kế toán chính tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 |                   |                         |
|                                                                    | <b>Số đã báo cáo</b>                                         | <b>Thay đổi</b>   | <b>Số trình bày lại</b> |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                  |                                                              |                   |                         |
| (Lãi) từ hoạt động đầu tư                                          | (200.641.961.285)                                            | 200.641.961.285   | -                       |
| (Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính                               | -                                                            | (198.983.155.947) | (198.983.155.947)       |
| Chi phí lãi vay                                                    | 45.533.494.270                                               | (45.533.494.270)  | -                       |
| Chi phí đi vay                                                     | -                                                            | 45.533.494.270    | 45.533.494.270          |
| Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | (9.755.760.461)                                              | 1.658.805.338     | (8.096.955.123)         |
| (Tăng) chi phí trả trước                                           | (3.217.866.094)                                              | 3.217.866.094     | -                       |
| (Tăng) chi phí chờ phân bổ                                         | -                                                            | (3.217.866.094)   | (3.217.866.094)         |
| Tiền lãi vay đã trả                                                | (108.323.602.997)                                            | 108.323.602.997   | -                       |
| Chi phí đi vay đã trả                                              | -                                                            | (108.323.602.997) | (108.323.602.997)       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh        | (119.309.397.107)                                            | 1.658.805.338     | (117.650.591.769)       |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                     |                                                              |                   |                         |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                | 142.103.416.149                                              | (8.083.995)       | 142.095.332.154         |
| Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư            | 287.639.890.282                                              | (8.083.995)       | 287.631.806.287         |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                 |                                                              |                   |                         |
| Tiền thu từ đi vay                                                 | 7.533.570.530                                                | (1.650.721.343)   | 5.882.849.187           |
| Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính         | (179.608.869.929)                                            | (1.650.721.343)   | (181.259.591.272)       |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                     | (11.278.376.754)                                             | -                 | (11.278.376.754)        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

#### IV TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

##### 2. Các khoản phải thu

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

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

##### 3. Hàng tồn kho

###### Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

###### Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

##### 4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

**5. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**6. Khấu hao vào hao mòn**

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

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

**7. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

**8. Chi phí đi vay**

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

TÀI KHOẢN ĐẦU TƯ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

**9. Chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

**10. Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

**12. Các khoản dự phòng**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

**13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính riêng theo nguyên tắc sau:

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

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

**14. Phân chia lợi nhuận**

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

**15. Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bất động sản*

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

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

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

*Doanh thu từ cho thuê căn hộ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

**16. Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

**17. Các bên liên quan**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                      | Ngày 30 tháng 9 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                      | VND                      |                           |
| Tiền mặt                             | 59.893.099               | 58.874.899                |
| Tiền gửi ngân hàng                   | 1.171.140.109            | 2.908.011.936             |
| Trong đó:                            |                          |                           |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng  | 13.596.960               | 2.115.560.987             |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 304.916.758              | 503.532.729               |
| Ngân hàng TMCP Á Châu                | 313.367.452              | 63.396.899                |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam  | 438.762.726              | 199.428.474               |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong            | 85.590.408               | 7.403.999                 |
| Khác                                 | 14.905.805               | 16.688.848                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>1.231.033.208</b>     | <b>2.964.886.835</b>      |

**2. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

|                                                                          | Ngày 30 tháng 9 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                                          | VND                      |                           |
|                                                                          | (Trình bày lại)          |                           |
| Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn                                 | 207.729.791              | 210.768.059.703           |
| Vốn đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh với bên liên quan (TM số VII) | -                        | 120.000.000.000           |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")     | -                        | 120.000.000.000           |
| Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh với bên liên quan (TM số VII)            | -                        | 1.149.315.068             |
| Lãi tiền gửi tiết kiệm                                                   | 207.729.791              | 194.044.635               |
| Đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL")                            | -                        | 89.424.700.000            |
| Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn                                  | 89.424.700.000           | -                         |
| Đầu tư vào CPUĐHL (TM số 2.1)                                            | 89.424.700.000           | -                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                         | <b>89.632.429.791</b>    | <b>210.768.059.703</b>    |
| Dự phòng đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn                         | (89.424.700.000)         | (89.424.700.000)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                     | <b>207.729.791</b>       | <b>121.343.359.703</b>    |

**2.1 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 9 năm 2026 |                       |                         |                    |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
|                                           | Số lượng cổ phần         | Giá gốc VND           | Dự phòng                | Giá trị ghi sổ VND |
| Công ty CP Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC") | 8.942.470                | 89.424.700.000        | (89.424.700.000)        | -                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>8.942.470</b>         | <b>89.424.700.000</b> | <b>(89.424.700.000)</b> | <b>-</b>           |

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

**3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                       | Ngày 30 tháng 9 năm<br>2026 | Ngày 31 tháng 12 năm<br>2025 |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Phải thu từ khách hàng                | 15.066.633.619              | 15.066.633.619               |
| <i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>  | 15.066.633.619              | 15.066.633.619               |
| <i>Khách hàng khác</i>                | -                           | -                            |
| Phải thu từ bên liên quan (TM số VII) | 12.221.730.000              | 6.368.242.713                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>27.288.363.619</b>       | <b>21.434.876.332</b>        |

**4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|                                                            | Ngày 30 tháng 9 năm<br>2026 | Ngày 31 tháng 12 năm<br>2025 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                            |                             | (Trình bày lại)              |
| <b>Ngắn hạn</b>                                            | <b>365.516.686.512</b>      | <b>147.723.236.002</b>       |
| Phải thu tiền lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")      | 22.294.669.863              | 83.394.626.594               |
| Phải thu cổ tức được nhận                                  | 311.776.878.656             | 37.075.331.961               |
| Phải thu tiền cọc dự án đã thanh lý                        | 27.000.000.000              | 27.000.000.000               |
| Tạm ứng nhân viên cho hoạt động kinh doanh                 | 4.415.137.993               | 223.277.447                  |
| Các khoản phải thu khác                                    | 30.000.000                  | 30.000.000                   |
| <b>Dài hạn</b>                                             | <b>53.000.000</b>           | <b>53.000.000</b>            |
| Khác                                                       | 53.000.000                  | 53.000.000                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>365.569.686.512</b>      | <b>147.776.236.002</b>       |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                         | (27.000.000.000)            | (27.000.000.000)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                       | <b>338.569.686.512</b>      | <b>120.776.236.002</b>       |
| <i>Trong đó</i>                                            |                             |                              |
| <i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>                         | 31.278.000.000              | 27.180.290.000               |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số VII)</i> | 334.291.686.512             | 120.595.946.002              |
| <i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (TM số VII)</i>  | -                           | -                            |

**5. HÀNG TỒN KHO**

|                         | Ngày 30 tháng 9 năm<br>2026 | Ngày 31 tháng 12 năm<br>2025 |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Chi phí dịch vụ dở dang | -                           | 13.832.215.312               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>-</b>                    | <b>13.832.215.312</b>        |

**6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

|                                    | Ngày 30 tháng 9 năm<br>2026 | Ngày 31 tháng 12 năm<br>2025 |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                    |                             | (Trình bày lại)              |
| <b>Ngắn hạn</b>                    | <b>3.984.086.263</b>        | <b>15.403.549.525</b>        |
| 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                  |
| <b>Dài hạn</b>                     | <b>3.363.434.184</b>        | <b>4.361.597.791</b>         |
| Chi phí cải tạo văn phòng          | 2.482.004.475               | 3.356.368.465                |
| Công cụ dụng cụ                    | 44.636.963                  | 17.921.550                   |
| Chi phí thuê bảng quảng cáo        | 424.055.564                 | 648.555.560                  |
| Chi phí khác                       | 412.737.182                 | 338.752.216                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>7.347.520.447</b>        | <b>19.765.147.316</b>        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

**7. TÀI SẢN KHÁC**

|                                           | Ngày 30 tháng 9 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025<br>(Trình bày lại) |
|-------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| <b>VND</b>                                |                          |                                              |
| Ngắn hạn                                  |                          |                                              |
| Tiền gửi ngân hàng thương mại (TM số 7.1) | 21.325.457.502           | 22.111.309.456                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>21.325.457.502</b>    | <b>22.111.309.456</b>                        |

**7.1 Tiền gửi ngân hàng thương mại**

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

| Ngân hàng                                    | Ngày 30 tháng 9 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 |
| Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11    | 8.800.000.000            |                              |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam         | 3.600.000.000            | Đảm bảo cho khoản vay        |
| Ngân hàng TMCP Á Châu                        | 68.803.948               | Phong tỏa cho thẻ tín dụng   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>21.325.457.502</b>    |                              |

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

|                 | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Chương trình phần mềm | Bất động sản đầu tư | Tổng cộng        |
|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|------------------|
| <b>VND</b>      |                     |                    |                       |                     |                  |
| Nguyên giá      |                     |                    |                       |                     |                  |
| Tại 31/12/2025  | 17.828.527.273      | 2.307.704.500      | 19.615.189.634        | 10.019.469.059      | 49.770.890.466   |
| Tăng trong kỳ   | -                   | 36.500.000         | -                     | -                   | 36.500.000       |
| Tại 30/9/2026   | 17.828.527.273      | 2.344.204.500      | 19.615.189.634        | 10.019.469.059      | 49.807.390.466   |
| Hao mòn lũy kế  |                     |                    |                       |                     |                  |
| Tại 31/12/2025  | (12.071.136.228)    | (2.268.746.168)    | (14.304.014.213)      | (1.602.920.910)     | (30.246.817.519) |
| Trích khấu hao  | (1.630.386.999)     | (11.638.893)       | (4.041.941.609)       | (154.600.560)       | (5.838.568.061)  |
| Tại 30/9/2026   | (13.701.523.227)    | (2.280.385.061)    | (18.345.955.822)      | (1.757.521.470)     | (36.085.385.580) |
| Giá trị còn lại |                     |                    |                       |                     |                  |
| Tại 31/12/2025  | 5.757.391.045       | 38.958.332         | 5.311.175.421         | 8.416.548.149       | 19.524.072.947   |
| Tại 30/9/2026   | 4.127.004.046       | 63.819.439         | 1.269.233.812         | 8.261.947.589       | 13.722.004.886   |

**9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

|                                                                           | Ngày 30 tháng 9 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025<br>(Trình bày lại) |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| <b>VND</b>                                                                |                          |                                              |
| Ngắn hạn                                                                  | 467.249.000.000          | 467.249.000.000                              |
| Đầu tư ngắn hạn khác (TM số 9.3)                                          | 467.249.000.000          | 467.249.000.000                              |
| Vốn đầu tư vào Hợp đồng BCC với Bên liên quan (TM số VII)                 | 467.249.000.000          | 467.249.000.000                              |
| Công ty Cổ phần Phát triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát") (ii)     | 467.249.000.000          | 467.249.000.000                              |
| Dài hạn                                                                   | 3.007.859.595.047        | 2.273.262.751.685                            |
| Đầu tư vào các công ty con (TM số 9.1)                                    | 2.614.914.295.047        | 1.470.017.451.685                            |
| Đầu tư vào các công ty liên kết (TM số 9.2)                               | 945.300.000              | 72.945.300.000                               |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 9.3)                                | 392.000.000.000          | 730.300.000.000                              |
| Vốn đầu tư vào Hợp đồng BCC với Bên liên quan (TM số VII)                 | 392.000.000.000          | 730.300.000.000                              |
| Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")                  | -                        | 350.300.000.000                              |
| Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") (i)            | 272.000.000.000          | 272.000.000.000                              |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng (ii)              | 120.000.000.000          | -                                            |
| Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đồng Nam ("Đồng Nam") | -                        | 108.000.000.000                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          | <b>3.475.108.595.047</b> | <b>2.740.511.751.685</b>                     |
| Dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư                                    | (27.410.015.540)         | (27.823.089.536)                             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                      | <b>3.447.698.579.507</b> | <b>2.712.688.662.149</b>                     |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

**9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**9.1 Đầu tư vào các công ty con**

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

| Tên công ty                                                            | Lĩnh vực kinh doanh      | Ngày 30 tháng 9 năm 2026 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                                        |                          | % sở hữu (%)             | Giá gốc đầu tư VND       | Giá gốc đầu tư VND        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")        | Kinh doanh bất động sản  | 99,96                    | 21.384.897.585           | 21.384.897.585            |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Lan Minh ("Lan Minh")                         | Kinh doanh bất động sản  | 99,96                    | 299.448.253.100          | 299.448.253.100           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")                  | Kinh doanh bất động sản  | 99,99                    | 224.981.600.000          | 224.981.600.000           |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("An Gia Phú Thuận") | Kinh doanh bất động sản  | 100,00                   | 18.920.000.000           | 18.920.000.000            |
| Công ty TNHH Western City ("Western City")                             | Kinh doanh bất động sản  | 99,99                    | 703.523.061.000          | 703.523.061.000           |
| Công ty Cổ Phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")                         | Tư vấn quản lý và đầu tư | 99,98                    | 201.759.640.000          | 201.759.640.000           |
| Công ty TNHH An Gia Services ("An Gi Services") (*)                    | Dịch vụ BĐS              | 100,00                   | 10.150.000.000           | -                         |
| Đồng Nam (**)                                                          | Kinh doanh bất động sản  | 99,98                    | 1.134.746.843.362        | -                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                       |                          |                          | <b>2.614.914.295.047</b> | <b>1.470.017.451.685</b>  |

(\*) Công ty góp vốn thành lập công ty con An Gia Services theo Quyết định số 05/2026/QĐ-AGI-PL ngày 15 tháng 4 năm 2026 và được Sở tài chính TP. HCM cấp GCNĐKDN lần đầu ngày 24 tháng 04 năm 2026.

Theo Nghị quyết số 11/2026/NQ-AGI-PL ngày 28 tháng 5 năm 2026, công ty mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại Lộc Phát từ 39,98% lên 99,99%, đồng thời sáp nhập Lộc Phát vào Đồng Nam. Việc sáp nhập đã được phê duyệt, Sở tài chính TP. HCM cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 18 ngày 28 tháng 7 năm 2026 cho Đồng Nam.

**9.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

| Tên công ty      | Lĩnh vực kinh doanh      | Ngày 30 tháng 9 năm 2026 |                    | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------------|
|                  |                          | % sở hữu (%)             | Giá gốc đầu tư VND | Giá gốc đầu tư VND        |
| AGI & GLC        | Tư vấn quản lý và đầu tư | 21,01                    | 945.300.000        | 945.300.000               |
| Lộc Phát         |                          | -                        | -                  | 72.000.000.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          |                          | <b>945.300.000</b> | <b>72.945.300.000</b>     |

**9.3 Đầu tư phát triển dự án**

**(i) Dự án Westgate 2:**

Công ty đầu tư vào Công ty Vĩnh Nguyên để hợp tác phát triển Dự án Westgate 2 với thời hạn hợp tác 36 tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2024. Tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty đã góp đủ vốn đầu tư theo thỏa thuận hợp đồng là 272.000.000.000 VND. Theo thỏa thuận, lợi nhuận từ dự án được phân chia bằng tiền theo tỷ lệ góp vốn của các bên. Bên nhận đầu tư có toàn quyền quản lý 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.

**(ii) Hoạt động phân phối – Dự án The Gió Riverside:**

Công ty 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 tháng 9 năm 2026, tổng số tiền đã đầu tư là 587.249.000.000 VND, trong đó bao gồm 120.000.000.000 VND thông qua Công ty Gia Hưng và 467.249.000.000 VND 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                    | Ngày 30 tháng 9 năm<br>2026 | VND<br>Ngày 31 tháng 12 năm<br>2025 |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Phải trả nhà cung cấp              | 2.247.994.357               | 5.153.677.153                       |
| Công ty CP Đầu tư Bizman           | -                           | 1.623.972.383                       |
| CN Công ty TNHH FPT IS tại TP. HCM | 1.275.656.271               | 1.275.656.271                       |
| Nhà cung cấp khác                  | 972.338.086                 | 2.254.048.499                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>2.247.994.357</b>        | <b>5.153.677.153</b>                |

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                       | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2025 | Tăng trong kỳ         | Giảm trong kỳ           | VND<br>Ngày 30 tháng 9 năm<br>2026 |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Thuế thu nhập cá nhân | 2.055.495.752                | 7.022.922.863         | (8.125.844.553)         | 952.574.062                        |
| Thuế giá trị gia tăng | -                            | 7.475.398.975         | (5.567.183.709)         | 1.908.215.266                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>2.055.495.752</b>         | <b>14.498.321.838</b> | <b>(13.693.028.262)</b> | <b>2.860.789.328</b>               |

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                                   | Ngày 30 tháng 9 năm<br>2026 | VND<br>Ngày 31 tháng 12 năm<br>2025 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Chi phí lãi vay                   | 67.634.148.745              | 27.285.140.405                      |
| Phải trả tiền chuyển nhượng dự án | 11.387.102.737              | 11.387.102.737                      |
| Chi phí bản quyền phần mềm        | 4.115.752.858               | 2.057.876.429                       |
| Chi phí pháp lý                   | 2.840.000.000               | 2.840.000.000                       |
| Các khoản phải trả khác           | 1.052.098.500               | 1.013.110.808                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>87.029.102.840</b>       | <b>44.583.230.379</b>               |
| Trong đó                          |                             |                                     |
| Phải trả bên khác                 | 87.029.102.840              | 18.274.361.434                      |

13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

|                                    | Ngày 30 tháng 9 năm<br>2026 | VND<br>Ngày 31 tháng 12 năm<br>2025 |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Lãi vay phải trả                   | -                           | 1.104.693.277                       |
| Các khoản phải trả khác            | 129.661.649                 | 590.293.399                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>129.661.649</b>          | <b>1.694.986.676</b>                |
| Trong đó                           |                             |                                     |
| Phải trả bên khác                  | 129.661.649                 | 590.293.399                         |
| Phải trả bên liên quan (TM số VII) | -                           | 1.104.693.277                       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

**14. VAY**

|                                               | Ngày 30 tháng 9 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                               | <b>740.001.033.871</b>   | <b>623.122.212.113</b>    |
| Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 14.1)           | 145.106.033.871          | 16.451.212.113            |
| Vay dài hạn bên khác đến hạn trả (TM số 14.2) | 594.895.000.000          | 606.671.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>740.001.033.871</b>   | <b>623.122.212.113</b>    |

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

|                                                    | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9 năm 2026 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9 năm 2025 |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Số đầu kỳ                                          | 623.122.212.113                                                   | 767.281.869.929                                                   |
| Vay trong kỳ                                       | 175.617.455.584                                                   | 7.533.570.530                                                     |
| Trả nợ gốc vay                                     | (46.962.633.826)                                                  | (187.142.440.459)                                                 |
| (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc vay | (11.778.000.000)                                                  | 20.585.000.000                                                    |
| Số cuối kỳ                                         | 740.001.033.871                                                   | 608.258.000.000                                                   |

**14.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

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

| Ngân hàng                                           | Ngày 30 tháng 9 năm 2026<br>VND | Thời hạn trả gốc                      |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm | 11.122.187.881                  | Từ ngày 25/12/2026 đến ngày 22/2/2027 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong                           | 133.983.845.990                 | Từ ngày 28/3/2027 đến ngày 8/5/2027   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>145.106.033.871</b>          |                                       |

**14.2 Vay dài hạn bên khác**

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

| Đối tượng               | Ngày 30 tháng 9 năm 2026<br>VND | Thời hạn trả gốc |
|-------------------------|---------------------------------|------------------|
| Hatra Pte. Ltd.         | 594.895.000.000                 | Ngày 31/12/2026  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>594.895.000.000</b>          |                  |
| Trong đó                |                                 |                  |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 594.895.000.000                 |                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**15.1 Tình 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 | VND                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                                                                               |                          |                         |                        |                                   | Tổng cộng                |
| <b>Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025</b> |                          |                         |                        |                                   |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024                                                 | 1.625.280.810.000        | -                       | 179.039.188.200        | 413.973.953.654                   | 2.218.293.951.854        |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                            | -                        | -                       | -                      | 118.575.036.235                   | 118.575.036.235          |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025                                                  | <u>1.625.280.810.000</u> | <u>-</u>                | <u>179.039.188.200</u> | <u>532.548.989.889</u>            | <u>2.336.868.988.089</u> |
| <b>Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026</b> |                          |                         |                        |                                   |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025                                                 | 1.625.280.810.000        | -                       | 179.039.188.200        | 558.637.757.662                   | 2.362.957.755.862        |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)                                                 | -                        | 162.519.010.000         | -                      | (162.519.010.000)                 | -                        |
| Phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP (i)                                 | -                        | 26.000.000.000          | -                      | (26.000.000.000)                  | -                        |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                            | -                        | -                       | -                      | 681.816.925.948                   | 681.816.925.948          |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026                                                  | <u>1.625.280.810.000</u> | <u>188.519.010.000</u>  | <u>179.039.188.200</u> | <u>1.051.935.673.610</u>          | <u>3.044.774.681.810</u> |

(i) 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-BHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2026. Vào ngày 6 tháng 10 năm 2026, Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

15.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

|                           | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b> |                                                                      |                                                                             |
| Vốn góp đầu năm           | 1.625.280.810.000                                                    | 1.625.280.810.000                                                           |
| Vốn góp cuối năm          | <u>1.625.280.810.000</u>                                             | <u>1.625.280.810.000</u>                                                    |

15.3 Cổ phiếu phổ thông

|                                                               | Số lượng cổ phần            |                              |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                               | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2025 |
| Cổ phiếu được phép phát hành                                  | 162.528.081                 | 162.528.081                  |
| Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ<br>Cổ phiếu phổ thông | 162.528.081                 | 162.528.081                  |
| Cổ phiếu đang lưu hành<br>Cổ phiếu phổ thông                  | 162.528.081                 | 162.528.081                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

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

|                                                   |                      |                       | VND                                                                  |                                                                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                      |                       | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 |
|                                                   | Quý III năm 2026     | Quý III năm 2025      |                                                                      |                                                                      |
| Doanh thu dịch vụ tư vấn,<br>môi giới và tiếp thị | -                    | 36.585.816.491        | 70.000.000.000                                                       | 101.048.650.660                                                      |
| Doanh thu dịch vụ khác                            | 3.042.659.075        | 232.660.601           | 3.783.577.225                                                        | 703.132.771                                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>3.042.659.075</b> | <b>36.818.477.092</b> | <b>73.783.577.225</b>                                                | <b>101.751.783.431</b>                                               |

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                                 |                    |                       | VND                                                                  |                                                                      |
|-------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                                 |                    |                       | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 |
|                                                 | Quý III năm 2026   | Quý III năm 2025      |                                                                      |                                                                      |
| Giá vốn dịch vụ tư vấn,<br>môi giới và tiếp thị | 93.463.112         | 35.847.640.358        | 37.872.673.943                                                       | 64.602.339.220                                                       |
| Giá vốn dịch vụ khác                            | 51.533.520         | 51.533.520            | 154.600.560                                                          | 154.600.558                                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>144.996.632</b> | <b>35.899.173.878</b> | <b>38.027.274.503</b>                                                | <b>64.756.939.778</b>                                                |

**3. LÃI THANH LÝ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                                      |                  |                  | VND                                                                  |                                                                      |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                                      |                  |                  | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 |
|                                                      | Quý III năm 2026 | Quý III năm 2025 |                                                                      |                                                                      |
| Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT                        | -                | -                | -                                                                    | 1.103.056.420                                                        |
| Giá trị còn lại BĐS đầu tư                           | -                | -                | -                                                                    | (1.061.270.374)                                                      |
| <b>LÃI CỦA HOẠT ĐỘNG<br/>BÁN/THANH LÝ BĐS ĐẦU TƯ</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>                                                             | <b>41.786.046</b>                                                    |

**4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                |                       |                       | VND                                                                  |                                                                      |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                |                       |                       | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 |
|                                | Quý III năm 2026      | Quý III năm 2025      |                                                                      |                                                                      |
| Lãi tiền gửi, cho vay          | 179.909.086           | 3.113.108.567         | 3.183.833.459                                                        | 9.860.324.544                                                        |
| Cổ tức                         | 50.000.000.000        | 21.407.749.650        | 699.625.417.025                                                      | 123.457.227.135                                                      |
| Lãi hợp đồng BCC               | 3.364.953.755         | 21.065.585.754        | 34.187.544.638                                                       | 67.336.975.893                                                       |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 7.888.904.502         | -                     | 11.775.990.255                                                       | -                                                                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>61.433.767.343</b> | <b>45.586.443.971</b> | <b>748.772.785.377</b>                                               | <b>200.654.527.572</b>                                               |

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

Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                                           | Quý III năm 2026      | Quý III năm 2025              | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí lãi vay                                           | 18.473.718.342        | 13.931.795.037                | 48.854.045.142                                                       | 45.533.494.270                                                              |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái<br>(Hoàn nhập)/Chi phí khác | (444.337.729)         | 3.357.896.889<br>(13.216.318) | -<br>(413.073.996)                                                   | 22.235.424.642<br>805.450.152                                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                          | <b>18.029.380.613</b> | <b>17.276.475.608</b>         | <b>48.440.971.146</b>                                                | <b>68.574.369.064</b>                                                       |

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                           | Quý III năm 2026      | Quý III năm 2025      | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí nhân viên         | 7.036.838.381         | 5.584.154.377         | 19.020.268.480                                                       | 16.916.702.446                                                              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.988.729.130         | 6.971.807.198         | 27.462.365.039                                                       | 24.544.868.931                                                              |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 1.801.868.643         | 1.832.227.668         | 5.403.578.151                                                        | 5.615.728.015                                                               |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 73.024.564            | 33.421.650            | 175.125.280                                                          | 96.398.035                                                                  |
| Chi phí khác              | 331.092.959           | 283.988.920           | 2.185.961.732                                                        | 3.187.404.373                                                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>16.231.553.677</b> | <b>14.705.599.813</b> | <b>54.247.298.682</b>                                                | <b>50.361.101.800</b>                                                       |

7. THU NHẬP KHÁC

|                  | Quý III năm 2026  | Quý III năm 2025  | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 |
|------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Thu nhập khác    | 31.834.561        | 54.587.460        | 146.778.661                                                          | 656.230.015                                                                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>31.834.561</b> | <b>54.587.460</b> | <b>146.778.661</b>                                                   | <b>656.230.015</b>                                                          |

8. CHI PHÍ KHÁC

|                                                      | Quý III năm 2026  | Quý III năm 2025  | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí bị phạt và bồi thường<br>Lỗ từ thanh lý TSCĐ | 89.604.078<br>-   | -<br>54.352.273   | 170.670.984<br>-                                                     | 732.388.986<br>54.352.273                                                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>89.604.078</b> | <b>54.352.273</b> | <b>170.670.984</b>                                                   | <b>786.741.259</b>                                                          |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

**9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**Chi phí thuế TNDN**

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

|                                                     | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>            | <b>681.816.925.948</b>                                               | <b>118.575.036.235</b>                                                      |
| <b>Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty</b> | <b>136.363.385.190</b>                                               | <b>23.715.007.247</b>                                                       |
| <b>Các điều chỉnh</b>                               |                                                                      |                                                                             |
| Chi phí không được khấu trừ                         | 1.229.842.677                                                        | 626.451.436                                                                 |
| Cổ tức miễn thuế                                    | (139.925.083.405)                                                    | (24.691.445.427)                                                            |
| Lỗ thuế trong kỳ                                    | 2.331.855.538                                                        | 349.986.744                                                                 |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                            | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                    |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

**VII. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

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

| Bên liên quan                                                             | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ   | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 | VND<br>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside</b>            |               |                      |                                                             |                                                                    |
| Lộc Phát                                                                  | Công ty con   | Lãi hợp đồng BCC     | 12.092.547.945                                              | 27.510.546.574                                                     |
|                                                                           |               | Góp vốn              | 973.566.843.362                                             | -                                                                  |
|                                                                           |               | Thu gốc BCC          | 490.330.000.000                                             | -                                                                  |
|                                                                           |               | Góp vốn BCC          | 140.030.000.000                                             | -                                                                  |
| Đồng Nam                                                                  | Công ty con   | Thu gốc BCC          | 108.000.000.000                                             | -                                                                  |
|                                                                           |               | Cung cấp dịch vụ     | 72.474.300.000                                              | -                                                                  |
|                                                                           |               | Góp vốn BCC          | 14.400.000.000                                              | 18.000.000.000                                                     |
| An Gia Hưng Phát                                                          | Bên liên quan | Thu gốc BCC          | -                                                           | 155.370.000.000                                                    |
|                                                                           |               | Cung cấp dịch vụ     | -                                                           | 100.157.619.019                                                    |
|                                                                           |               | Lãi BCC              | 14.886.161.976                                              | 39.826.429.319                                                     |
|                                                                           |               | Thu tiền đặt cọc     | -                                                           | 89.000.000.000                                                     |
|                                                                           |               | Hoàn trả tiền cọc    | -                                                           | 89.000.000.000                                                     |
| Nguyễn Văn Giáo                                                           | Bên liên quan | Mua cổ phần Lộc Phát | 54.040.000.000                                              | -                                                                  |
| Vũ Đình Vượng                                                             | Bên liên quan | Mua cổ phần Lộc Phát | 35.140.000.000                                              | -                                                                  |
| <b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Sóng</b>                     |               |                      |                                                             |                                                                    |
| Phước Lộc                                                                 | Công ty con   | Thu nhập từ cổ tức   | -                                                           | 102.049.477.485                                                    |
| <b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Standard</b>                 |               |                      |                                                             |                                                                    |
| Lê Gia                                                                    | Công ty con   | Thu nhập từ cổ tức   | 189.559.538.369                                             | 21.407.749.650                                                     |
| <b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate</b>                     |               |                      |                                                             |                                                                    |
| Western City                                                              | Công ty con   | Trả gốc vay          | -                                                           | 15.240.489.000                                                     |
|                                                                           |               | Chi phí lãi vay      | -                                                           | 419.999.970                                                        |
|                                                                           |               | Thu nhập từ cổ tức   | 510.065.878.656                                             | -                                                                  |
| <b>Giao dịch với bên liên quan cho cụm dự án River Panorama và Sky 89</b> |               |                      |                                                             |                                                                    |
| An Gia Phú Thịnh                                                          | Công ty con   | Cung cấp dịch vụ     | 148.800.000                                                 | 144.000.000                                                        |
| AGI & HSR                                                                 | Công ty con   | Lãi cho vay          | -                                                           | 9.234.019.694                                                      |
|                                                                           |               | Góp vốn              | -                                                           | 748.350.000                                                        |
| <b>Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác</b>                     |               |                      |                                                             |                                                                    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")                      | Bên liên quan | Cung cấp dịch vụ     | -                                                           | 891.031.641                                                        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Gia Hưng ("Gia Hưng")               | Bên liên quan | Lãi hợp đồng BCC     | 2.663.013.698                                               | -                                                                  |
| An Gia Services                                                           | Công ty con   | Góp vốn              | 10.150.000.000                                              | -                                                                  |
| Nguyễn Văn Giáo                                                           | Bên liên quan | Khác                 | 500.000.000                                                 | -                                                                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

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

| Bên liên quan                                   | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ | Ngày 30 tháng 9 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</b> |               |                    |                          |                           |
| Gia Hưng                                        | Bên liên quan | Vốn đầu tư BCC     | -                        | 120.000.000.000           |
|                                                 |               | Lãi hợp đồng BCC   | -                        | 1.149.315.068             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                |               |                    | <b>-</b>                 | <b>121.149.315.068</b>    |
| <b>Đầu tư ngắn hạn khác</b>                     |               |                    |                          |                           |
| An Gia Hưng Phát                                | Bên liên quan | Vốn đầu tư BCC     | 467.249.000.000          | 467.249.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                |               |                    | <b>467.249.000.000</b>   | <b>467.249.000.000</b>    |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>         |               |                    |                          |                           |
| Đồng Nam                                        | Công ty con   | Cung cấp dịch vụ   | 12.221.730.000           | -                         |
| An Gia Hưng Phát                                | Bên liên quan | Cung cấp dịch vụ   | -                        | 6.368.242.713             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                |               |                    | <b>12.221.730.000</b>    | <b>6.368.242.713</b>      |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                   |               |                    |                          |                           |
| Lê Gia                                          | Công ty con   | Cổ tức được nhận   | 50.000.000.000           | 13.507.749.650            |
| Western                                         | Công ty con   | Cổ tức được nhận   | 261.776.878.656          | 23.567.582.311            |
| An Gia Hưng Phát                                | Bên liên quan | Lãi hợp đồng BCC   | 22.294.669.863           | 74.123.673.170            |
| Lộc Phát                                        | Công ty con   | Lãi hợp đồng BCC   | -                        | 9.270.953.424             |
| Các bên liên quan khác                          | Bên liên quan | Tạm ứng            | 220.137.993              | 125.987.447               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                |               |                    | <b>334.291.686.512</b>   | <b>120.595.946.002</b>    |
| <b>Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác</b>       |               |                    |                          |                           |
| Lộc Phát                                        | Công ty con   | Vốn đầu tư BCC     | -                        | 350.300.000.000           |
| Vinh Nguyên                                     | Bên liên quan | Vốn đầu tư BCC     | 272.000.000.000          | 272.000.000.000           |
| Đồng Nam                                        | Công ty con   | Vốn đầu tư BCC     | -                        | 108.000.000.000           |
| Gia Hưng                                        | Bên liên quan | Vốn đầu tư BCC     | 120.000.000.000          | -                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                |               |                    | <b>392.000.000.000</b>   | <b>730.300.000.000</b>    |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                   |               |                    |                          |                           |
| An Gia Phú Thịnh                                | Công ty con   | Lãi vay phải trả   | -                        | 1.022.744.178             |
| Western City                                    | Công ty con   | Lãi vay phải trả   | -                        | 81.949.099                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                |               |                    | <b>-</b>                 | <b>1.104.693.277</b>      |

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

| Tên                   | Chức vụ            | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 | VND<br>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 độc lập | 199.999.998                                                 | 199.999.998                                                        |
| Ông Đỗ Lê Hùng        | Thành viên độc lập | 500.000.004                                                 | 500.000.004                                                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      |                    | <b>5.039.530.002</b>                                        | <b>4.752.030.002</b>                                               |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
Cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

**VIII. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết đi thuê hoạt động***

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

|                  | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2025 |
|------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Đến 1 năm        | 13.235.924.374              | 16.451.212.114                      |
| Trên 1 - 5 năm   | 4.411.974.791               | 17.647.899.166                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>17.647.899.165</b>       | <b>34.099.111.280</b>               |

***Cam kết cho thuê hoạt động***

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

|                  | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2026 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2025 |
|------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Đến 1 năm        | 489.698.303                 | 723.289.932                         |
| Trên 1 - 5 năm   | 883.355.864                 | 611.732.000                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>1.373.054.167</b>        | <b>1.335.021.932</b>                |

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

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

  
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

