

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

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

(Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311500196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/01/2012, thay đổi lần thứ 14 ngày 24/02/2021)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 198 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 28 tháng 9 năm 2021)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA	
ANGIA	Trụ sở chính: 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM Điện thoại: (028) 3930 3366 Fax: (028) 3930 9595 Website: https://angia.com.vn/
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	
..hsc	Địa chỉ: Lầu 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM Điện thoại: (028) 3823 3299 Fax: (028) 3823 3301 Website: www.hsc.com.vn
Phụ trách công bố thông tin:	
Họ tên: Nguyễn Trung Tín Điện thoại: 077 300 5124	Chức vụ: Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng giám đốc Email: ir@angia.com.vn

ANGIA

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

(Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311500196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/01/2012, thay đổi lần thứ 14 ngày 24/02/2021)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	: AGG
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu phát hành, chào bán	: 91.025.634 cổ phiếu, trong đó:
+ Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	: 8.275.057 cổ phiếu
+ Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	: 82.750.577 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu phát hành, chào bán theo mệnh giá	: 910.256.340.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3823 3299 **Fax:** (84-28) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young (Việt Nam)

Trụ sở chính: Tầng 20 - Tòa nhà Bitexco, Số 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028 3824 5252 **Fax:** 028 3824 5250

Website: www.ey.com/vn

MỤC LỤC

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	7
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ chức phát hành – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia.....	7
2. Tổ chức tư vấn – Công ty cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	7
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	8
1. Rủi ro về kinh tế.....	8
1.1. Lạm phát.....	9
1.2. Lãi suất.....	9
2. Rủi ro về luật pháp	10
3. Rủi ro đặc thù.....	11
3.1. Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư các dự án bất động sản	11
3.2. Rủi ro từ hoạt động đầu tư (liên quan đến các khoản vay tín chấp)	11
3.3. Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án	12
3.4. Rủi ro cạnh tranh	13
3.5. Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản	13
3.6. Rủi ro liên quan đến người mua có thể không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mua bán	13
3.7. Rủi ro biến động yếu tố đầu vào.....	14
3.8. Rủi ro về cung cầu thị trường bất động sản	14
3.9. Rủi ro do việc kiểm soát cung tín dụng cho lĩnh vực bất động sản	14
4. Rủi ro về đợt chào bán	15
5. Rủi ro pha loãng.....	15
6. Rủi ro quản trị công ty	17
7. Rủi ro khác	17
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	18
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	20
1. Giới thiệu chung về tổ chức phát hành	20
1.1. Quá trình hình thành, phát triển	23
1.2. Danh hiệu và giải thưởng.....	24
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty	24
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	26
3.1. Đại hội đồng cổ đông.....	26
3.2. Hội đồng quản trị	27
3.3. Các bộ phận trực thuộc Hội đồng quản trị	27
3.4. Ban Điều hành.....	27
3.5. Các phòng, ban chức năng.....	28

4. Thông tin về công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành:	30
4.1. Danh sách Công ty mẹ.....	30
4.2. Danh sách các Công ty con trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại tại 31	
4.3. Danh sách các Công ty liên kết trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại 33	
4.4. Danh sách những Công ty mà Tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối	35
4.5. Danh sách những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với Tổ chức niêm yết	35
5. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ:	35
6. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại doanh nghiệp khác	36
7. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	36
7.1. Cổ phiếu phổ thông	36
7.2. Trái phiếu.....	36
8. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	37
9. Hoạt động kinh doanh	37
9.1. Hoạt động kinh doanh chính:	37
9.2. Các dự án của Công ty.....	41
9.3. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận các hoạt động kinh doanh chính của Công ty giai đoạn năm 2019 – 6 tháng đầu năm 2021.....	43
9.4. Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh	46
9.5. Trình độ công nghệ	47
9.6. Tài sản thuộc sở hữu Công ty.....	48
9.7. Thị trường hoạt động.....	48
9.8. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ của Công ty	49
9.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết	51
9.10. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn	52
9.11. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	53
9.12.1. Vị thế của Công ty trong ngành.....	53
9.12.2. Triển vọng phát triển của ngành	54
9.12.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành	60
9.12. Hoạt động Marketing	61
9.13. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế	62
9.14. Chính sách nghiên cứu và phát triển.....	63
9.15. Chiến lược kinh doanh	64
9.15.1. Quản trị thận trọng.....	64
9.15.2. Tập trung vào đối tượng khách hàng và phân khúc trọng tâm	65

9.15.3. Mở rộng quỹ đất và cải thiện năng lực phát triển dự án	65
10. Chính sách đối với người lao động	66
10.1. Số lượng người lao động trong Công ty	66
10.2. Chính sách đào tạo	67
10.3. Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi	67
10.4. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động:	69
11. Chính sách cổ tức	70
12. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	71
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành	71
14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	72
15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	72
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH	72
1. Kết quả hoạt động kinh doanh	72
1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty	72
1.2. Ý kiến kiểm toán tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm	74
1.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	74
2. Tình hình tài sản	76
2.1. Các chỉ tiêu cơ bản	76
2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	85
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	87
4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo	87
4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2021 của Công ty	87
4.2. Kế hoạch tăng vốn	88
4.3. Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên	88
4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	89
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	89
1. Thông tin về cổ đông sáng lập	89
2. Thông tin về cổ đông lớn	90
3. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	91
3.1. Hội đồng quản trị	91
3.2. Ban Điều hành và Kế toán trưởng	101

BẢN CÁO BẠCH

3.3. Ủy Ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị	102
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN, PHÁT HÀNH	103
1. Loại cổ phiếu	103
2. Mệnh giá	103
3. Tổng số cổ phiếu chào bán, phát hành: 91.025.634 (<i>Chín mươi một triệu không trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi bốn</i>) cổ phiếu.	103
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán, phát hành theo mệnh giá	103
5. Giá chào bán dự kiến.....	103
6. Phương pháp tính giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.....	103
7. Phương thức phân phối.....	103
8. Đăng ký mua cổ phiếu đối với số cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	106
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	106
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu	107
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	108
12. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	108
13. Các loại thuế có liên quan	108
13.1. Đối với Công ty	108
13.2. Đối với nhà đầu tư.....	109
14. Thông tin về các cam kết.....	110
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	110
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	110
1. Bổ sung vốn đầu tư cho Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát để đầu tư quỹ đất và phát triển dự án tại thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương	111
2. Bổ sung vốn kinh doanh để tiếp tục triển khai, phát triển dự án tại Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	114
3. Bổ sung vốn kinh doanh để tiếp tục triển khai dự án tại Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	116
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN	117
1. Tổ chức tư vấn.....	117
2. Đơn vị kiểm toán.....	117
XI. PHỤ LỤC	118

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Ông: Nguyễn Bá Sáng Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: Nguyễn Trung Tín Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông: Nguyễn Thành Châu Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn – Công ty cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện: Ông Phạm Ngọc Bích

Chức vụ: Giám đốc điều hành

(Giấy ủy quyền số 20-2020/GUQ-HSC ngày 16 tháng 03 năm 2020 do Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 07-2021/HĐDV-HSC-TCDN ngày 12/03/2021 đã ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Với tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2020 tăng 2,91% so với năm trước, Việt Nam thuộc nhóm nước có tăng trưởng cao nhất thế giới. Trong bối cảnh dịch COVID-19 ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế xã hội thì đây là một thành công lớn của Việt Nam.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, GDP quý 4 năm 2020 tăng 4,48% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi 03 quý đầu năm tăng lần lượt 3,68%, 0,39% và 2,69% so với cùng kỳ năm trước. Có được mức tăng trưởng khởi sắc này do chúng ta đã kiểm soát chặt chẽ dịch COVID-19, nền kinh tế từng bước hoạt động trở lại trong điều kiện bình thường mới.

Hiệp định thương mại tự do Việt Nam và EU có hiệu lực từ ngày 01/08/2020 tạo động lực tăng trưởng cho nền kinh tế. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,69%, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,60%, khu vực dịch vụ tăng 4,29%, thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 1,07% so với cùng kỳ năm trước.

Dịch Covid-19 trong nước được kiểm soát chặt chẽ, nền kinh tế từng bước hoạt động trở lại trong điều kiện bình thường mới nên Việt Nam tăng tốc trong quý 2/2021 với mức tăng 6,61%, cao hơn so với mức tăng 4,61% đạt được trong quý 1/2021. GDP 6 tháng đầu năm 2021 tăng 5,64%, cao hơn tốc độ tăng 1,82% của 6 tháng đầu năm 2020

Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu thực cũng như đầu tư trên thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động kinh doanh của các công ty bất động sản tại Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là chỉ báo quan trọng để Công ty đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ. Chính vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm gần đây bám sát với nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty. Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức cao và ổn định giúp gia tăng thu nhập bình quân đầu người và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu nhà ở thực cũng như đầu tư trong thị trường bất động sản.

Trên cơ sở mức tăng trưởng khả quan trong năm vừa qua, năm 2021, Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng GDP đạt khoảng 6% và trong giai đoạn 2021-2025, tốc độ tăng trưởng GDP bình quân đạt khoảng 6,5%-7%. Tuy nhiên, để đạt được mức tăng trưởng kỳ vọng này, Việt Nam sẽ phải đối diện với không ít khó khăn, thách thức.

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi

ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển bất động sản, chịu ảnh hưởng trực tiếp từ những biến động vĩ mô nói trên của nền kinh tế. Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác trong khu vực.

1.1. Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang xử lý rất tốt tình trạng lạm phát so với các năm trước.

Bình quân năm 2020, chỉ số giá tiêu dùng bình quân (CPI) Việt Nam tăng 3,23% so với năm 2019; trong đó: CPI khu vực thành thị tăng 2,91%, khu vực nông thôn tăng 3,53% so với năm 2019. Lạm phát cơ bản năm 2020 tăng 2,31% so với năm 2019.

Theo Cục Quản lý giá, mặt bằng giá cả thị trường trong năm 2020 chịu ảnh hưởng chủ yếu từ các yếu tố cung cầu thay đổi liên tục và phức tạp trước diễn biến của dịch Covid-19. Mặt bằng giá có xu hướng giảm hoặc ổn định ở mức thấp trong các thời điểm cung cầu chịu tác động tiêu cực của tình hình dịch bệnh và hồi phục trở lại khi dịch bệnh được kiểm soát.

Trong bối cảnh nhiều thách thức, công tác quản lý, điều hành giá đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương triển khai thận trọng, phối hợp chặt chẽ để đảm bảo hài hòa các mục tiêu chung, vừa đảm bảo mặt bằng giá cả thị trường, kiểm soát lạm phát, vừa tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp. Nhờ đó, CPI bình quân năm 2020 đã trong mục tiêu Quốc hội đề ra. Trong đó, CPI tháng 12/2020 tăng 0,19% so với tháng 12/2019, là mức thấp nhất trong giai đoạn 2016-2020.

Năm 2021, dự kiến lạm phát sẽ tiếp tục được kiểm soát ở mức 4,0% theo Nghị quyết về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2021 của Quốc hội. Các chỉ tiêu này được xây dựng trên cơ sở tính toán, cân đối các nguồn lực gắn với bối cảnh dự báo cho năm 2021, nhất là trong tình hình dịch Covid-19 trong nước và thế giới. Những biến động này sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến tình hình kinh doanh và lợi nhuận của Công ty trong thời gian tới.

1.2. Lãi suất

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người mua có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết

kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu đầu tư vào bất động sản.

Rủi ro về lãi suất đối với một doanh nghiệp xuất hiện khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận. Mức rủi ro về lãi suất là khác nhau giữa các ngành tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó. Mức lãi suất càng cao thì doanh nghiệp càng khó khăn trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Năm 2020, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã 2 lần điều chỉnh giảm các mức lãi suất điều hành để hỗ trợ thanh khoản cho các tổ chức tín dụng, giảm chi phí vay vốn của doanh nghiệp và người dân làm mất bằng lãi suất trên thị trường có xu hướng giảm. Hiện nay, lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam phổ biến ở mức 0,1%-0,2%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 3,7%-4,1%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 4,4%-6,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn từ 12 tháng trở lên ở mức 6,0%-7,1%/năm. Mặt bằng lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng đồng Việt Nam đối với một số ngành, lĩnh vực phổ biến ở mức 5,0%/năm

Việc lãi suất được duy trì ở mức thấp và ổn định đã cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng của các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói riêng.

Công ty luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài, hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn với các tổ chức ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn. Bên cạnh đó, tùy thuộc vào mức lãi suất trên thị trường, Công ty cũng triển khai các biện pháp kết hợp với các sản phẩm tín dụng cá nhân để tăng cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm để hạn chế việc phải duy trì các khoản tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm thiểu chi phí vốn.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh bất động sản của An Gia chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Trong đó, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở được Quốc hội ban hành cuối năm 2014, có hiệu lực từ ngày 01/07/2015 có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của An Gia: (1) mỗi doanh nghiệp phát triển nhà ở phải được bảo lãnh của một tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ hoàn tất và bàn giao nhà ở đã bán cho khách hàng; (2) trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, trước khi

ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở cho khách hàng, phải thực hiện giải chấp hoặc có biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Từ 01/01/2021, một số Luật sẽ chính thức có hiệu lực như Luật Đầu tư, Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp, ... có tác động trực tiếp đến doanh nghiệp. Đồng thời, những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, AGG đã tổ chức một bộ phận pháp lý nội bộ chuyên trách, thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, ngoài các rủi ro nêu trên, An Gia có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

3.1. Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư các dự án bất động sản

Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất.

3.2. Rủi ro từ hoạt động đầu tư (liên quan đến các khoản vay tín chấp)

Trong cấu trúc đầu tư của Công ty, Công ty cung cấp các khoản vay có lãi suất cho các tổ chức có liên quan để nhận chuyển nhượng dự án. Song song với quá trình M&A, An Gia và các nhà đầu tư (nhà đồng phát triển dự án, co-developer) thương thảo để thống nhất cấu trúc đầu tư-phát triển dự án. Sau khi các nhà đầu tư hoàn tất góp vốn, các khoản vay này sẽ được hoàn trả toàn bộ có kèm lãi suất cho An Gia như trường hợp đã thực hiện tại Công ty cổ phần Hoàng Ân (dự án VT88, tên thương mại The Sóng), Công ty cổ phần Gia Khánh (dự án BC3.1, tên thương mại West Gate). Về bản chất, đây là hoạt động An Gia ứng trước tiền cho liên doanh (giữa An Gia và các nhà đầu tư) để tận dụng cơ hội đầu tư, phù hợp với vai trò là nhà phát triển bất động sản của Công ty (nghiên cứu tiền khả thi dự án, lên phương án phát triển, mua quỹ đất...). Rủi ro của hoạt động này nếu có đến từ việc các Nhà đầu tư chậm trễ trong công tác góp vốn, gián tiếp ảnh hưởng đến dòng tiền hoạt động của An Gia. Tuy nhiên, theo đánh giá của Công ty thì đây là rủi ro không trọng yếu, vì những lý do sau:

- (i) An Gia chỉ lựa chọn các dự án phù hợp với nhu cầu, khẩu vị của Nhà đầu tư. Các Nhà đầu tư được tiếp cận với các thông tin về dự án (vị trí, phương án phát triển, hiệu quả tài chính...) ngay từ đầu. Thông thường đối với dự án đầu tư chung, An Gia chỉ tài trợ sau khi đã nhận được sự đồng ý về mặt nguyên tắc từ phía Nhà đầu tư;
- (ii) Các Nhà đầu tư cùng với An Gia đều những nhà đầu tư tài chính chuyên nghiệp, uy tín, có năng lực tài chính tốt. Ngân sách đầu tư cho từng thị trường, từng phân khúc... của những Nhà đầu tư này được phân bổ cụ thể và mang tính dài hạn; sự chậm trễ trong góp vốn nếu có chỉ đến từ vấn đề thủ tục chuyển vốn từ nước ngoài về Việt Nam.

Rủi ro này được Công ty nhận thức và kiểm soát chặt chẽ trong toàn bộ quá trình đầu tư.

3.3. Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là khả năng thực hiện đúng tiến độ triển khai dự án đã lên kế hoạch và cam kết. Trên thực tế, để dự án hoàn thành và sản phẩm nhà ở của dự án được bàn giao đến người mua đúng thời hạn cần sự phối hợp nhịp nhàng từ tất cả các khâu từ hoàn thành các thủ tục liên quan dự án, đất, đến xây dựng và mở bán dự án. Trong quá trình này có thể gặp nhiều rủi ro ảnh hưởng việc thực hiện dự án như:

- Sự chậm trễ trong việc cấp giấy phép cần thiết để triển khai dự án;
- Rủi ro xây dựng bao gồm: sự chậm trễ trong quá trình xây dựng do các yếu tố ngoài sự kiểm soát của Công ty; chi phí xây dựng vượt quá dự toán; biến động lớn trên thị trường vật liệu xây dựng; các vấn đề không lường trước về chính sách, môi trường; các nhà thầu và bên cung cấp dịch vụ và hàng hoá không thể thực hiện nghĩa vụ hoặc gặp khó khăn tài chính, tranh chấp giữa các bên về hợp đồng xây dựng;
- Khả năng nguồn vốn không được huy động kịp thời; và
- Sự không chắc chắn về nhu cầu thị trường hoặc nhu cầu thị trường giảm sau khi đã tích lũy quỹ đất dưới nhiều hình thức khác nhau, thiết kế và xây dựng do suy thoái kinh tế, sự thay đổi môi trường xung quanh dự án, bao gồm vị trí, tình hình giao thông vận tải hoặc mật độ dân số, hoặc vì lý do khác.

Hầu hết các dự án của Công ty đều được mở bán cho khách hàng theo phương thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo sự cho phép của pháp luật, vì vậy, trong trường hợp Công ty không thể hoàn thành dự án và bàn giao nhà cho khách hàng đúng thời hạn theo hợp đồng thì Công ty có thể sẽ phải bồi thường cho những thiệt hại của khách hàng và chi phí bồi thường có thể cao hơn số tiền mà khách hàng đã đặt cọc. Điều này nếu xảy ra sẽ gây tổn thất và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, triển vọng phát triển cũng như uy tín của Công ty.

3.4. Rủi ro cạnh tranh

Trong những năm gần đây, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành.

Công ty đã và đang tiếp tục định hướng đến những phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và ưa chuộng, những dự án căn hộ vừa túi tiền và trung cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng. Bên cạnh đó, Công ty có một bộ phận phụ trách việc nghiên cứu, đánh giá thị trường, từ đó giúp Công ty có những chiến lược phát triển phù hợp để kịp nắm bắt nhu cầu của khách hàng và đưa ra những sản phẩm tốt nhất.

3.5. Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản

Tài sản của Công ty là các dự án bất động sản có giá trị lớn, thời gian từ lúc bắt đầu xây dựng đến lúc bàn giao lần đầu thường kéo dài từ 18 đến 24 tháng đối với dự án cao tầng và 10 đến 12 tháng đối với dự án thấp tầng. Do đó, cũng như các doanh nghiệp bất động sản khác, tài sản của Công ty có tính thanh khoản tương đối thấp, làm hạn chế khả năng chuyển đổi tài sản thành tiền mặt trong thời gian ngắn hoặc tài sản có thể bị bán với giá thấp hơn giá trị thực trong trường hợp cần bán gấp hoặc trong điều kiện thị trường bất động sản sụt giảm hoặc đóng băng.

Hầu hết các dự án của Công ty đều nằm tại TP.HCM có tiềm năng tăng trưởng cao nên thời gian bán và thu hồi vốn nhanh, vì vậy, những rủi ro liên quan đến tính thanh khoản của các dự án do Công ty đang phát triển cũng được giảm thiểu một cách tối đa.

3.6. Rủi ro liên quan đến người mua có thể không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mua bán

Theo quy định của pháp luật hiện hành, khi các dự án của Công ty được mở bán, Công ty được quyền đề nghị khách hàng thanh toán đến 30% giá trị hợp đồng khi ký kết hợp đồng mua bán và được thu tối đa đến 70% giá trị hợp đồng mua bán trước khi bàn giao nhà cho khách hàng. Trường hợp khách hàng quyết định hủy bỏ hợp đồng hoặc vi phạm hợp đồng dẫn đến việc hợp đồng bị chấm dứt, Công ty có quyền thu tiền phạt cùng các chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh khác như phí hoa hồng, hỗ trợ lãi suất, chi phí bán hàng, giảm giá hàng bán, hoặc mức phạt và bồi thường lên đến 30% giá trị hợp đồng nếu các bên không thống nhất được các thiệt hại phát sinh. Tuy nhiên, ngoài phương án trả lại căn hộ cho Công ty kèm theo mức phạt hợp đồng như trên, khách hàng có thể lựa chọn phương án chuyển nhượng lại căn hộ trên thị trường thứ cấp và đây là

phương án được hầu hết khách hàng lựa chọn. Do đó, rủi ro này trên thực tế rất ít khi xảy ra hoặc nếu có xảy ra cũng không ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3.7. Rủi ro biến động yếu tố đầu vào

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các yếu tố đầu vào trọng yếu của Công ty gồm hai nhóm chính: (i) Giai đoạn đầu tư và phát triển dự án: chi phí liên quan đến quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng các dự án bất động sản và (ii) Giai đoạn vận hành các dự án BĐS đã đi vào hoạt động: chi phí dịch vụ mua ngoài (vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ v.v...) và các chi phí tiện ích (điện, nước v.v...). Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, quyết định hiệu quả đầu tư các dự án bất động sản do Công ty đang phát triển và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự biến động các chi phí này.

3.8. Rủi ro về cung cầu thị trường bất động sản

Rủi ro thị trường bất động sản phụ thuộc chính vào hai yếu tố cung-cầu. Thị trường bất động sản thường diễn biến tỷ lệ thuận với chu kỳ kinh tế, vì vậy có thể xảy ra rủi ro mất cân bằng cung cầu trong một số phân khúc bất động sản nhà ở khi nền kinh tế đi vào chu kỳ suy thoái. Tuy nhiên, với hệ thống giao thông công cộng ngày càng phát triển, tốc độ đô thị hóa tăng nhanh, cùng với tỷ lệ dân số vàng và thu nhập tăng cao, nhu cầu thực sự về nhà ở có giá hợp lý của tầng lớp trung lưu và đại chúng sẽ vẫn gia tăng.

3.9. Rủi ro do việc kiểm soát cung tín dụng cho lĩnh vực bất động sản

Trong các giai đoạn trước đây, Chính Phủ và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã từng có những động thái trong việc kiểm soát nguồn cung tín dụng cho lĩnh vực bất động sản thông qua việc tăng hệ số rủi ro cho vay bất động sản, giảm tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn... Những động thái này thể hiện sự thận trọng đối với những dấu hiệu bong bóng của lĩnh vực bất động sản. Chính sách thắt chặt tín dụng của Chính phủ ảnh hưởng trực tiếp đến các công ty bất động sản nói chung và chủ đầu tư như An Gia ở các khía cạnh sau:

- **Ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nguồn vốn của các công ty phát triển bất động sản thông qua hệ thống ngân hàng:** với đặc thù của ngành bất động sản Việt Nam, các chủ đầu tư chủ yếu sử dụng nguồn vốn tín dụng ngân hàng và duy trì tỷ lệ đòn bẩy cao, nhiều trường hợp có thể lên đến 90% tổng vốn đầu tư. Khi bị hạn chế nguồn vốn này, các chủ đầu tư sẽ gặp nhiều khó khăn trong việc mua quỹ đất và phát triển sản phẩm, trực tiếp làm giảm nguồn cung sản phẩm ra thị trường;
- **Ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư, mua nhà:** nhà đầu tư hoặc người mua nhà cuối cùng sẽ cân nhắc mua nhà trong bối cảnh này do việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng.

Về vấn đề này, An Gia đã nhận thức được những rủi ro này từ khá sớm; chiến lược đại chúng hóa, niêm yết của Công ty nằm trong lộ trình đa dạng hóa nguồn vốn tài trợ phát triển dự án, giảm phụ thuộc vào vốn tín dụng ngân hàng. Cụ thể như sau:

- Huy động vốn thông qua phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu;
- Phát hành riêng lẻ cho các đối tác chiến lược;
- Phát hành các công cụ nợ như trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi bao gồm cả trái phiếu niêm yết;
- Tiếp tục hợp tác với các đối tác chiến lược trong phát triển dự án, tận dụng nguồn vốn từ các đối tác này để hạn chế sử dụng đòn bẩy ngân hàng. Trong thực tế, trong từng dự án, An Gia luôn duy trì tỷ trọng đòn bẩy ở mức khá thận trọng chiếm từ 50-60% tổng mức đầu tư và chủ yếu là cho hoạt động xây dựng;

Bên cạnh đó, để đối phó với rủi ro nêu trên, An Gia tiếp tục duy trì chiến lược sản phẩm ở phân khúc trung cấp và vừa túi tiền. Đây là phân khúc hướng đến nhu cầu thực- người mua nhà cuối cùng, đảm bảo năng lực tiêu thụ sản phẩm trong bối cảnh thị trường khó khăn

4. Rủi ro về đợt chào bán

Thời gian vừa qua, nền kinh tế thế giới nói chung và của Việt Nam nói riêng đã chịu nhiều sự ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh. Mặc dù có nhiều tiến triển tích cực trong việc khống chế dịch bệnh và dần lấy lại đà tăng trưởng kinh tế nhưng xu hướng tăng trưởng ổn định của thị trường vẫn chưa được khẳng định chắc chắn khi hoạt động của các doanh nghiệp nói chung vẫn còn gặp khó khăn và điều kiện kinh tế vĩ mô vẫn cần cải thiện thêm.

Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phần Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán. Trong trường hợp không bán hết số cổ phần dự định chào bán, Hội đồng quản trị sẽ chủ động tìm đối tượng khác để tiếp tục chào bán hoặc tìm kiếm nguồn vốn từ các nguồn vay khác để đảm bảo việc thực hiện kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

5. Rủi ro pha loãng

Pha loãng cổ phiếu là kết quả của việc phát hành thêm cổ phiếu phổ thông của một doanh nghiệp. Việc pha loãng cổ phiếu có thể gây ra ảnh hưởng như sau:

- Giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh phụ thuộc vào tỷ lệ và giá phát hành đợt cổ phiếu mới;
- Phần trăm sở hữu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện thời có thể giảm xuống nếu cổ

đồng đó không thực hiện quyền;

- Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể suy giảm do thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn;
- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) có thể giảm do số lượng cổ phiếu tăng.

Cụ thể, tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu, giá của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh kỹ thuật theo công thức sau:

Trong đó:

$$\text{Giá thị trường (điều chỉnh)} = \frac{PR(t-1) + I_1 * PR}{(1 + I_1)}$$

- **PR (t-1)** là giá giao dịch của cổ phiếu trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền
- **PR** là giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.
- **I₁** là tỷ lệ vốn tăng

Trong trường hợp giá thị trường của cổ phiếu tại thời điểm chào bán nhỏ hơn mệnh giá thì giá thị trường tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không bị điều chỉnh.

Việc phát hành một lượng lớn cổ phiếu ra thị trường cho cổ đông hiện hữu tạo ra một lượng cung lớn trên thị trường và có thể vượt quá khả năng hấp thụ của cổ đông. Đối với các cổ đông từ chối quyền mua, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm xuống.

Ngoài ra, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) cũng sẽ giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành sẽ chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng.

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Mức độ pha loãng EPS trong đợt chào bán này được đánh giá như sau:

- Tổng lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ dự kiến năm 2021 theo kế hoạch của An Gia là 500 tỷ đồng. Và số cổ phần lưu hành bình quân trong năm 2021 dự kiến nếu không phát hành, chào bán thêm cổ phiếu là 82.750.577 cổ phần. Khi đó EPS dự kiến năm 2021 trước đợt chào bán là 6.042 đồng.
- Sau đợt chào bán, số cổ phần lưu hành dự kiến của công ty là 173.776.211 cổ phần. Giả sử An Gia hoàn thành đợt phát hành, chào bán vào cuối tháng 06 năm 2021 thì khi đó số cổ phiếu lưu hành bình quân dự kiến năm 2021 sẽ là: 128.263.394 cổ phiếu, khi đó EPS sẽ giảm

và có giá trị bằng 3.898 đồng/cổ phần.

Việc phát hành, chào bán thêm cổ phiếu cũng có thể khiến giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) giảm khi số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên. Khi đó, BVPS sẽ được tính với công thức:

$$\text{BVPS} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, chào bán nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách/ cổ phần sẽ giảm.

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, An Gia đã tạo lập được vị thế vững chắc trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ có nhiều kinh nghiệm. Công ty luôn chú trọng tập trung đào tạo, phát triển đội ngũ quản lý có trình độ cao, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp. Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, Ban quản trị đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được ĐHCĐ thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án phát triển Công ty và qua đó có thể nhận thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro nêu trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy rất hiếm khi xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Các rủi ro khác có thể kể đến như chiến tranh, dịch bệnh, thiên tai, khủng bố... Công ty đã thực hiện các phương án giúp giảm thiểu các thiệt hại do các rủi ro này gây ra như chủ động mua bảo hiểm, xây dựng các kịch bản ứng phó với khủng hoảng...

III. CÁC KHÁI NIỆM

Từ, nhóm từ	Diễn giải
▪ An Gia/Công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
▪ BCTC	Báo cáo tài chính
▪ BĐS	Bất động sản
▪ CBNV	Cán bộ công nhân viên
▪ CCCD	Căn cước công dân
▪ CMND	Chứng minh nhân dân
▪ CP	Cổ phần
▪ CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
▪ CTCP	Công ty Cổ phần
▪ DT	Doanh thu
▪ DTT	Doanh thu thuần
▪ ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
▪ ĐKKD	Đăng ký kinh doanh
▪ FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
▪ GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
▪ TGD	Tổng Giám đốc
▪ GFA	Tổng diện tích sàn xây dựng
▪ Giấy CNĐKDN	Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
▪ Giấy CNQSĐĐ	Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất
▪ GVHB	Giá vốn hàng bán


BẢN CÁO BẠCH

- HĐQT Hội đồng Quản trị
 - M&A Mua bán và sáp nhập
 - Sở KH&ĐT TP.HCM Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh
 - Thuế TNCN Thuế Thu nhập cá nhân
 - Thuế TNDN Thuế Thu nhập doanh nghiệp
 - TNHH Trách nhiệm hữu hạn
 - TP.HCM Thành phố Hồ Chí Minh
 - UBCKNN Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
 - VCSH Vốn chủ sở hữu
 - VDL Vốn điều lệ
 - VSD Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
-

BẢN CÁO BẠCH

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Giới thiệu chung về tổ chức phát hành

Tên Công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
Tên giao dịch bằng tiếng nước ngoài	: An Gia Real Estate Investment And Development Corporation
Tên viết tắt	: An Gia
Mã cổ phiếu	: AGG
Sàn niêm yết	: HOSE
Trụ sở chính	: 30 Nguyễn Thị Diệu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại	: (028) 3930 3366
Fax	: (028) 3930 9595
Website	: www.angia.com.vn
Logo	: 
Giấy CNĐKDN	: Số 0311500196 cấp lần đầu ngày 18/01/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và được điều chỉnh lần thứ 14 ngày 24/02/2021
Vốn điều lệ hiện tại	: 827.505.770.000 đồng (Tám trăm hai mươi bảy tỷ năm trăm lẻ năm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng)
Vốn thực góp hiện tại	: 827.505.770.000 đồng (Tám trăm hai mươi bảy tỷ năm trăm lẻ năm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng)
Người đại diện pháp luật	: Ông Nguyễn Bá Sáng
Tài khoản ngân hàng	: 8989886868
Nơi mở	: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ACB) – PGD Nguyễn Khoái
Ngành nghề kinh doanh chính:	

BẢN CÁO BẠCH

Lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (chỉ được thực hiện ngành nghề kinh doanh sau khi có địa điểm đầu tư cụ thể và được cấp thẩm quyền đầu tư theo quy định.) (CPC: 821)	6810 (Chính)
2	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính kế toán) (CPC: 865) (Doanh nghiệp không được cung cấp dịch vụ trọng tài hòa giải đối với tranh chấp thương mại giữa các thương nhân, dịch vụ pháp lý, dịch vụ thuế, kiểm toán và kế toán; không được cung cấp dịch vụ tư vấn về quản lý danh mục đầu tư ngắn hạn; không được cung cấp dịch vụ thăm dò ý kiến công chúng hoạt động trong lĩnh vực quảng cáo; không được thực hiện dịch vụ tư vấn việc làm, học nghề, chính sách có liên quan đến quan hệ lao động - việc làm, hoạt động vận động hành lang).	7020
3	Lắp đặt hệ thống điện (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở) (CPC: 516)	4321
4	Xây dựng nhà để ở Chi tiết: Xây dựng nhà các loại (CPC 512)	4101
5	Xây dựng nhà không để ở Chi tiết: Xây dựng nhà các loại (CPC 512)	4102
6	Xây dựng công trình đường sắt (CPC 513)	4211
7	Xây dựng công trình đường bộ (CPC 513)	4212
8	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản (CPC: 822)	6820
9	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận Chi tiết: dịch vụ nghiên cứu thị trường (CPC: 86401) (Doanh nghiệp không được thực hiện dịch vụ thăm dò ý kiến công chúng quy định tại CPC 86402).	7320
10	Phá dỡ (CPC: 511)	4311

BẢN CÁO BẠCH

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
11	Chuẩn bị mặt bằng (CPC: 511)	4312
12	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở và trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hoà không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy - hải sản)) (CPC: 516)	4322
13	Hoàn thiện công trình xây dựng Chi tiết: hoạt động trang trí nội, ngoại thất. (CPC: 517)	4330
14	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (CPC: 512)	4390
15	Lập trình máy vi tính (CPC: 842)	6201
16	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính (CPC: 8421, 841)	6202
17	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính (CPC: 849)	6209
18	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan (CPC: 843) (Doanh nghiệp không được cung cấp “dịch vụ thông tin trực tuyến và xử lý dữ liệu bao gồm cả xử lý giao dịch (có mã CPC 843**) và dịch vụ truyền dẫn dữ liệu và tin (có mã số CPC 7523**)”)	6311
19	Xây dựng công trình cấp, thoát nước Chi tiết: Xây dựng công trình công ích (CPC 513)	4222
20	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc Chi tiết: Xây dựng công trình công ích (CPC 513)	4223
21	Xây dựng công trình công ích khác (CPC 513)	4229
22	Xây dựng công trình thủy Chi tiết: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (CPC 513)	4291
23	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo Chi tiết: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (CPC 513)	4293
24	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (CPC 513)	4299
25	Xây dựng công trình điện Chi tiết: Xây dựng công trình công ích (CPC 513)	4221

BẢN CÁO BẠCH

1.1. Quá trình hình thành, phát triển

Những cột mốc phát triển quan trọng	
2012	<ul style="list-style-type: none">Công ty hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần với vốn điều lệ là 100 tỷ đồngMảng kinh doanh chính là môi giới, mua sỉ bất động sản
2014	<ul style="list-style-type: none">Công ty chuyển trụ sở về số 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, TP.HCMCông ty chuyển trọng tâm kinh doanh vào phát triển bất động sản bằng việc ra mắt 02 dự án thuộc phân khúc vừa túi tiền.
2015	<ul style="list-style-type: none">Hợp tác chiến lược với Creed Group để cùng phát triển dự án với số vốn cam kết đầu tư là 200 triệu USD.
2016	<ul style="list-style-type: none">Công ty mở bán thành công 04 dự án The Star (Bình Tân), The Garden (Tân Phú), Riverside, Skyline (Quận 7) với tổng số căn là 1.600 căn với kết quả bán hàng ấn tượng: mức hấp thụ đều đạt trên 80% sau 03 tháng mở bán.Công ty hợp tác cùng Phát Đạt và Creed Group để phát triển dự án River City với 4.800 căn. Dự án được chuyển nhượng hoàn toàn cho bên thứ ba sau một năm.
2017	<ul style="list-style-type: none">Hợp tác chiến lược với Hoosiers để cùng phát triển dự án.Công ty tiếp tục mở bán thành công 02 dự án RiverPanorama 1 và RiverPanorama 2 với tổng số căn là 1.000 căn.Công ty tăng vốn lên 105.263.160.000 đồng.
2018	<ul style="list-style-type: none">Công ty mở bán thành công dự án Sky89 với 430 căn.Công ty hoàn tất tăng vốn lên 450 tỷ đồng.
2019	<ul style="list-style-type: none">Trong năm, Công ty đã mở bán thành công các dự án: The Signal (1.100 căn) và The Sóng (1.526 căn).Tính đến năm 2019, An Gia đã phát triển thành công nhiều dự án trong phân khúc vừa túi tiền và phân khúc trung cấp với hơn 10.000 căn hộ và gần 1 triệu m² diện tích sàn.

Những cột mốc phát triển quan trọng	
	<ul style="list-style-type: none">• Công ty tái cấu trúc theo mô hình quản trị hiện đại chú trọng tính minh bạch trong đó Hội đồng quản trị bổ sung 02 thành viên Hội đồng quản trị độc lập.• Công ty hoàn tất tăng vốn lên 750 tỷ đồng với tỷ lệ nắm giữ của Nhà đầu tư nước ngoài là những tên tuổi có uy tín đạt gần 30%.• Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận Công ty đại chúng ngày 14 tháng 11 năm 2019.
2020	<ul style="list-style-type: none">• Ra mắt dự án Westgate – khu căn hộ trung tâm hành chính Tây Sài Gòn với tổng số gần 2000 căn hộ và dự án The Standard – khu dân cư biệt lập đầu tiên tại Bình Dương.• Niêm yết thành công 75 triệu cổ phiếu AGG lên HOSE ngày 09/01/2020.

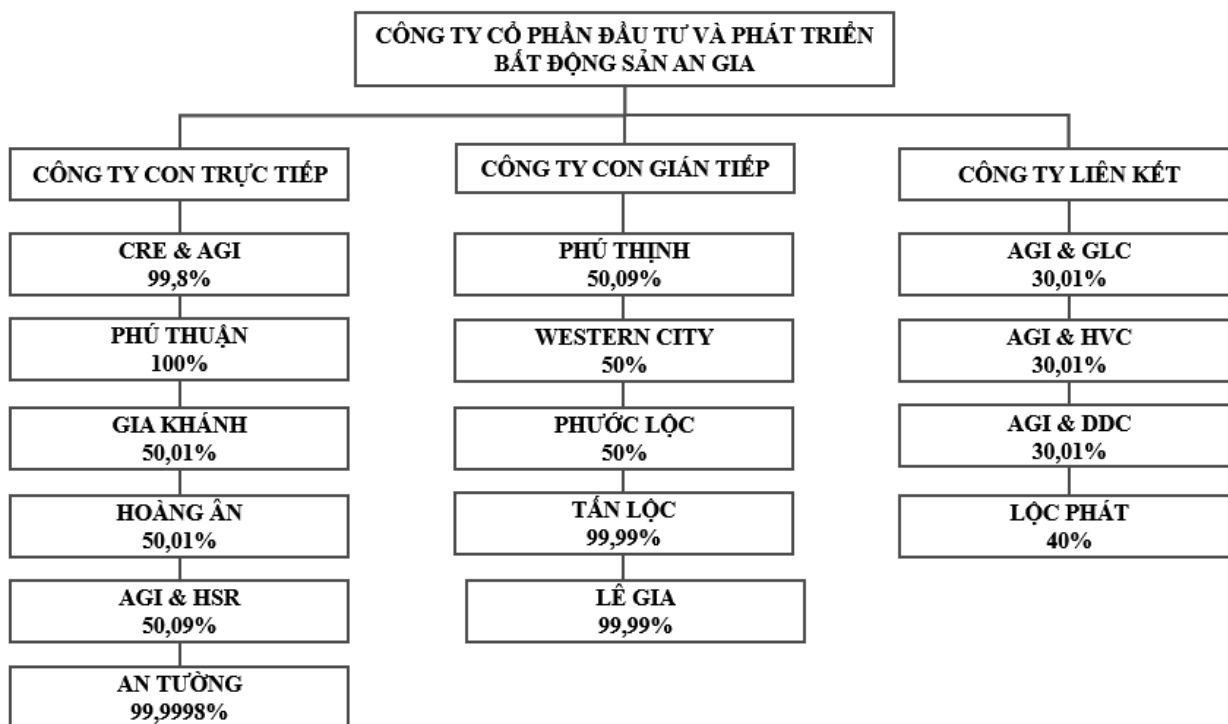
1.2. Danh hiệu và giải thưởng

- Giải thưởng căn hộ phân khúc trung cấp (Best Mid-end Condo) cho dự án Skyline tại Giải thưởng thường niên Vietnam Property Award năm 2018. Đây là giải thưởng danh giá nằm trong hệ thống PropertyGuru Asia Property Awards – Giải thưởng bất động sản lớn nhất và có uy tín hàng đầu Châu Á.
- Giải thưởng căn hộ có thiết kế xuất sắc nhất (Best Condo Architectural Design) cho dự án The Sóng tại Giải thưởng thường niên Vietnam Property Award năm 2019.
- Giải thưởng căn hộ có thiết kế nội thất xuất sắc nhất (Best Condo Interior Design) cho dự án
- The Sóng tại Giải thưởng thường niên Vietnam Property Award năm 2019.

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia và các công ty con/liên kết được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

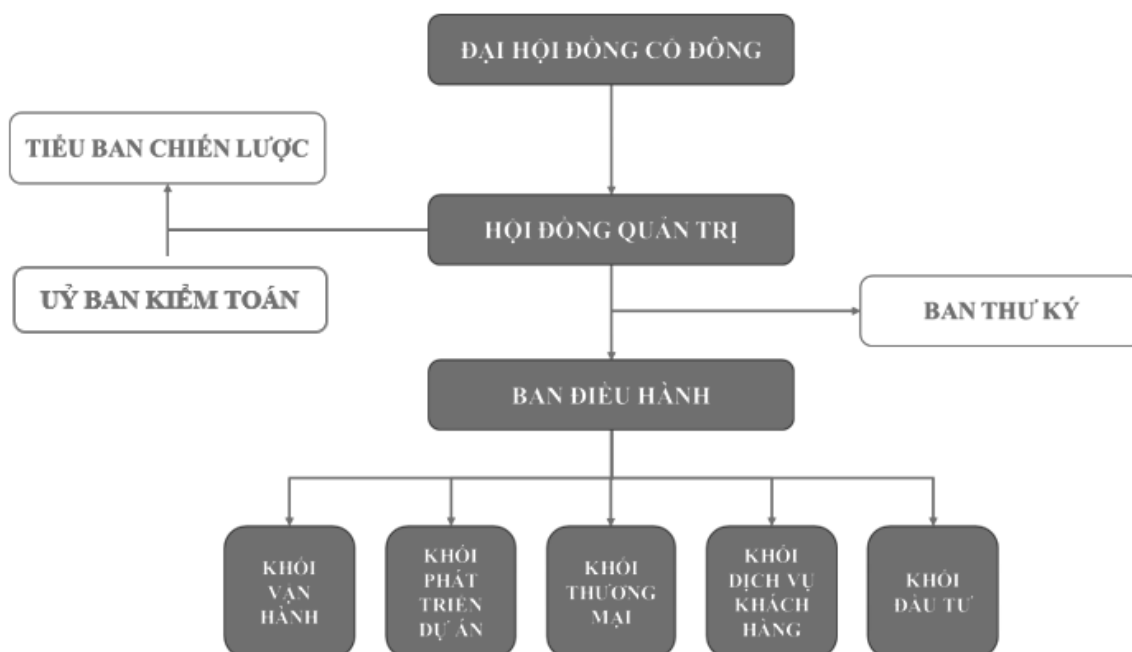
Cơ cấu tổ chức Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia



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

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



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

An Gia thiết lập cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý phù hợp với đặc điểm tình hình kinh doanh theo mô hình công ty cổ phần trên cơ sở tuân thủ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, tuân thủ quy định của Luật doanh nghiệp và quy định của pháp luật có liên quan.

Tổ chức bộ máy quản lý hiện tại của Công ty bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ủy Ban Kiểm Toán
- Tổng Giám đốc
- Các Khối chức năng.

3.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền có quyết định cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Hoạt động của Công ty.

Đại hội đồng cổ đông có quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị, thông qua các báo cáo của Công ty (bao gồm báo cáo tài chính, báo cáo của Hội đồng quản trị, báo cáo của Ủy Ban Kiểm Toán); thông qua kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty; bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty, quyết định mức cổ tức thanh toán hàng năm, lựa chọn công ty kiểm

BẢN CÁO BẠCH

toán; và các quyền khác theo các quy định cụ thể trong Điều lệ Hoạt động của Công ty.

3.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty, đối xử bình đẳng đối với tất cả cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến Công ty.

Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị do Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị nội bộ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định. Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2019-2024 của Công ty bao gồm 05 Thành viên, mỗi nhiệm kỳ của từng Thành viên là 05 năm. Chủ tịch Hội đồng Quản trị do Hội đồng Quản trị bầu ra.

Hội đồng quản trị hiện tại của Công ty bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập phụ trách Tiểu ban chiến lược
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên HĐQT độc lập phụ trách Ủy ban kiểm toán

3.3. Các bộ phận trực thuộc Hội đồng quản trị

Công ty lựa chọn mô hình Công ty không có Ban kiểm soát theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp; thay cho Ban kiểm soát là Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Thành viên độc lập Hội đồng quản trị. Hiện nay, Hội đồng Quản trị Công ty gồm 02 tiểu ban bao gồm:

- **Ủy ban Kiểm toán:** Trưởng Ủy ban Kiểm toán là thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, ông Đỗ Lê Hùng. Ủy ban kiểm toán có nhiệm vụ giúp Hội đồng Quản trị thực hiện chức năng giám sát các vấn đề liên quan đến Báo cáo Tài chính, Quản lý rủi ro, Kiểm soát nội bộ, Kiểm toán nội bộ, Kiểm toán độc lập, Tuân thủ và Phòng chống gian lận.
- **Tiểu ban Chiến lược:** Trưởng Tiểu ban Chiến lược là thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, ông Vũ Quang Thịnh. Tiểu ban có chức năng dự báo chiến lược, tư vấn hoạch định chiến lược và phát triển kinh doanh.

3.4. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty gồm 01 Phó Tổng giám đốc và 01 Kế toán trưởng. Ban Tổng giám đốc hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất

BẢN CÁO BẠCH

động sản, vận hành, kinh doanh và tài chính.

Ban Điều hành của Công ty gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng

3.5. Các phòng, ban chức năng

Có nhiệm vụ tham mưu cho Ban Điều hành về quản lý chỉ đạo trong lĩnh vực phụ trách, triển khai, cụ thể hóa công việc theo chỉ đạo của Ban Giám đốc Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

3.5.1. Khối Đầu Tư

Khối Đầu tư bao gồm:

- **Phòng đầu tư:**
 - Tìm kiếm quỹ đất để phát triển bao gồm các nhiệm vụ cụ thể như: thu thập thông tin, nghiên cứu và đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án bất động sản;
 - Đề xuất mức giá, cấu trúc và phương án cụ thể để nhận chuyển nhượng dự án, cổ phần công ty;
 - Chuẩn bị các nguồn tài chính để tài trợ cho chuyển nhượng, phát triển bất động sản;
 - Trao đổi thông tin, củng cố mối quan hệ với các Nhà đầu tư góp vốn dự án;
- **Phòng Quan hệ Nhà đầu tư:**
 - Duy trì, củng cố mối quan hệ thường xuyên liên tục giữa Công ty và Nhà đầu tư tài chính;
- **Phòng Tài chính và Kế toán:**
 - Hạch toán và kiểm soát thu chi;
 - Chuẩn bị và kiểm toán các báo cáo tài chính.
 - Quản lý và tối đa hóa dòng tiền kinh doanh, thực hiện công tác kế toán tài chính và quản lý đánh giá tài sản, nợ và rủi ro tài chính... cho Công ty.
- **Phòng Pháp lý doanh nghiệp**
 - Đảm bảo tính tuân thủ các quy định pháp luật trong hoạt động của Công ty.
 - Tư vấn, hỗ trợ các phòng ban bộ phận trong Công ty kiểm soát, phòng ngừa được các rủi ro về pháp lý.
 - Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, đại diện Công ty làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.

3.5.2. Khối Dịch Vụ Khách Hàng

Khối Dịch Vụ Khách Hàng gồm 5 bộ phận: Tổng đài (Inbound), Quan hệ khách hàng (Outbound), Quản lý hợp đồng, Thu hồi công nợ, Đội hỗ trợ kỹ thuật

- Quản lý hợp đồng dịch vụ khách hàng;
- Thu hồi công nợ;
- Giao nhà, chăm sóc khách hàng sau bán hàng;
- Tiếp nhận/xử lý yêu cầu khách hàng/dân cư;
- Tiếp nhận, xử lý sự cố, bảo hành/sửa chữa căn hộ và hệ thống kỹ thuật

3.5.3. Khối Thương Mại

Khối Thương mại gồm Phòng Tiếp Thị, Kinh doanh và Kinh doanh văn phòng cho thuê.

- **Phòng Tiếp Thị:**
 - Tiếp thị & truyền thông dự án
 - Quản lý & truyền thông nhận diện thương hiệu
 - Nghiên cứu thị trường;
 - Tổ chức sự kiện liên quan bán hàng
- **Phòng Kinh Doanh:**
 - Lập và triển khai kế hoạch kinh doanh
 - Quản lý Đại lý môi giới
- **Phòng Kinh Doanh Văn Phòng Cho Thuê:**
 - Nghiên cứu, tìm hiểu các sản phẩm văn phòng;
 - Triển khai kế hoạch kinh doanh văn phòng cho thuê (ký kết hợp đồng thuê, cải tạo văn phòng, cho thuê lại,...)
- **Phòng hỗ trợ Kinh Doanh:**
 - Hỗ trợ Phòng Kinh doanh trong công tác bán hàng

3.5.4. Khối Phát Triển Dự Án

Khối Phát triển Dự án bao gồm Phòng Thiết kế và Phòng Phát triển dự án và Phòng Pháp lý dự án:

- Phòng Thiết kế chịu trách nhiệm về việc nghiên cứu, lên ý tưởng, thiết kế các sản phẩm bất động sản phù hợp vị trí lô đất, định hướng của Ban Lãnh đạo Công ty;
- Phòng Quản lý dự án bao gồm nhóm kiểm soát thiết kế (chịu trách nhiệm về quy hoạch và thiết kế tổng thể) và nhóm quản lý xây dựng (chịu trách nhiệm về quản lý xây dựng) làm việc trực tiếp với các nhà thầu để đảm bảo chất lượng và tiến độ xây dựng;

BẢN CÁO BẠCH

- Phòng Pháp lý dự án: rà soát hiện trạng pháp lý của dự án dự kiến đầu tư; xây dựng và triển khai mốc tiến độ pháp lý khi phát triển dự án.

3.5.5. Khối Vận Hành

Khối Vận hành gồm Phòng Cung ứng, Công nghệ thông tin và Hành chính nhân sự

- **Phòng Cung ứng:**
 - Tìm kiếm, đánh giá, quản lý nhà cung cấp thuộc phòng mua hàng;
 - Mua hàng (trừ danh mục loại trừ) & quản lý hợp đồng mua hàng;
 - Tham gia quá trình đánh giá, nghiệm thu chất lượng sản phẩm/dịch vụ;
 - Hỗ trợ các sự kiện liên quan bán hàng (tea-break, hoa, quà tặng,...)
- **Phòng Công nghệ thông tin (CNTT):**
 - Lập và triển khai chiến lược phát triển CNTT;
 - Xây dựng và quản trị hệ thống CNTT;
 - Dịch vụ hỗ trợ và đào tạo CNTT
- **Phòng Hành chính nhân sự:** gồm 6 bộ phận là Tuyển dụng, Đào tạo, C&B, Hành chính, Truyền thông nội bộ, Quy trình
 - Tuyển dụng;
 - Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực;
 - Quản lý nhân sự (chính sách phúc lợi, chăm sóc sức khỏe cho người lao động, theo dõi công tác thi đua khen thưởng, đề bạt nâng lương ...);
 - Quản lý việc sử dụng các trang thiết bị, phương tiện văn phòng và bảo vệ các loại tài sản của Công ty. Đảm bảo an ninh trật tự an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ trong Công ty;
 - Truyền thông nội bộ;
 - Soạn thảo, phối hợp soạn thảo, ban hành, quản lý hệ thống tài liệu quản trị doanh nghiệp. Đào tạo, hướng dẫn thực hiện hệ thống tài liệu trong toàn công ty
- **Phòng Đối ngoại:** quản trị và xử lý khủng hoảng truyền thông cho Công ty.

4. Thông tin về công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành:

4.1. Danh sách Công ty mẹ

Không có

BẢN CÁO BẠCH

4.2. Danh sách các Công ty con trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Danh sách các Công ty con của An Gia trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

STT	Tên Công ty	Kí hiệu	Số ĐKKD	Ngày thành lập	Tỷ lệ lợi ích sở hữu hiện tại (%)	Tỷ lệ biểu quyết hiện tại (%)	Vốn điều lệ Công ty con (triệu đồng)	Ngành, nghề kinh doanh chính
Công ty con trực tiếp								
1	CTCP Tư vấn CRE & AGI	CRE & AGI	0313351694	15/07/2015	99,8	99,8	1.500	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
2	CTCP Tư vấn AGI & HSR	AGI & HSR	0314311503	24/3/2017	50,09	50,09	1.500	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
3	CTCP Tư vấn Hoàng Ân ⁽ⁱ⁾	Hoàng Ân	0314813662	03/01/2018	50,01	50,01	300.000	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
4	CTCP Quản lý và Phát triển Gia Khánh ⁽ⁱⁱ⁾	Gia Khánh	0314812027	02/01/2018	50,01	50,01	350.000	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
5	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Phú Thuận	0313303669	12/6/2015	100	100	20.000	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ^(iv)	An Tường	0314805453	26/12/2017	99,9998	99,98	180.000	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
7	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Văn phòng Địa Chi Việt ^(v)	Địa Chi Việt	0314341466	17/04/2017	99,98	99,98	20.000	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên Công ty	Kí hiệu	Số ĐKKD	Ngày thành lập	Tỷ lệ lợi ích sở hữu hiện tại (%)	Tỷ lệ biểu quyết hiện tại (%)	Vốn điều lệ Công ty con (triệu đồng)	Ngành, nghề kinh doanh chính
8	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Sơn Lâm ^(vi)	Sơn Lâm	0316005597	07/11/2019	99,99	99,99	12.300	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
Công ty con gián tiếp								
1	CTCP Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc (Công ty con của CTCP Tư vấn Hoàng Ân)	Phước Lộc	3501860481	28/06/2011	50	99,98	280.000	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	Công ty TNHH Western City (Công ty con của CTCP Quản lý và Phát triển Gia Khánh)	Western	0314224378	10/02/2017	50	99,99	695.615	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3	CTCP An Gia Phú Thịnh (Công ty con của CTCP Tư vấn AGI & HSR)	Phú Thịnh	0314269770	7/3/2017	50,09	99,98	350.000	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
4	Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc (Công ty con của CTCP Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường)	Tấn Lộc	0315732945	11/6/2019	99,99	99,98	600.000	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
5	CTCP Đầu tư Bất động sản Lê Gia (Công ty con của Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc)	Lê Gia	3702659938	27/4/2018	99,99	99,98	225.00	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất (trừ môi giới kết hôn, nhận cha mẹ con nuôi, nuôi con nuôi có yếu tố nước ngoài)

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

BẢN CÁO BẠCH

- (i) Đến trước ngày 26/06/2020, Hoàng Ân là công ty liên kết được sở hữu 45,01% tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia. Sau thời điểm ngày 26/06/2020, Hoàng Ân là Công ty con trực tiếp được sở hữu 50,01% tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia.
- (ii) Đến trước ngày 30/12/2020, Gia Khánh là Công ty liên kết được sở hữu 45,01% tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia. Sau thời điểm ngày 30/12/2020, Gia Khánh là Công ty con trực tiếp được sở hữu 50,01% tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia.
- (iii) Đến trước ngày 25/05/2020, Phú Thuận là Công ty con gián tiếp được sở hữu 100% tỷ lệ biểu quyết bởi CRE & AGI. Sau thời điểm ngày 25/05/2020, Phú Thuận là Công ty con trực tiếp được sở hữu 100% tỷ lệ lợi ích bởi An Gia.
- (iv) Đến trước ngày 23/6/2021, An Gia chỉ sở hữu 19,5% tỷ lệ biểu quyết tại An Tường. Sau thời điểm 23/6/2021, An Tường là Công ty con trực tiếp được sở hữu 99,98% tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia.
- (v) Đến trước ngày 22/06/2020, Địa chỉ Việt là Công ty con trực tiếp được sở hữu 99,98% tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia. Sau thời điểm 22/06/2020, An Gia không còn sở hữu cổ phần tại Địa Chỉ Việt.
- (vi) Đến trước ngày 30/09/2020, Sơn Lâm là Công ty con trực tiếp được sở hữu 99,99 % tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia. Từ 30/9/2020 cho đến trước 30/12/2020, Sơn Lâm là Công ty liên kết được sở hữu 39,99 % tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia. Sau thời điểm ngày 30/12/2020, An Gia không còn sở hữu cổ phần tại Sơn Lâm.

4.3. Danh sách các Công ty liên kết trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Danh sách các Công ty liên kết trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

STT	Tên Công ty	Kí hiệu	Số ĐKKD	Ngày thành lập	Tỷ lệ lợi ích sở hữu hiện tại (%)	Tỷ lệ biểu quyết hiện tại (%)	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Ngành, nghề kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	AGI&GLC	0315332400	16/10/2018	30,01%	30,01%	47.300	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
2	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC	AGI&DDC	0315332425	16/10/2018	30,01%	30,01%	47.500	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên Công ty	Kí hiệu	Số ĐKKD	Ngày thành lập	Tỷ lệ lợi ích sở hữu hiện tại (%)	Tỷ lệ biểu quyết hiện tại (%)	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Ngành, nghề kinh doanh chính
3	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC	AGI&HVC	0315332418	16/10/2018	30,01%	30,01%	37.300	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
4	Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát	Lộc Phát	0315801081	18/07/2019	40,00	40,00	1.000	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
5	Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ⁽ⁱ⁾	Hoàng Ân	0314813662	03/01/2018	45,01	45,01	300.000	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
6	Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ⁽ⁱⁱ⁾	Gia Khánh	0314812027	02/01/2018	45,01	45,01	350.000	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
7	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Sơn Lâm ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Sơn Lâm	0316005597	07/11/2019	39,99	39,99	12.300	Tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)

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

- (i) Đến trước ngày 26/06/2020, Hoàng Ân là công ty liên kết được sở hữu 45,01% tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia. Sau thời điểm ngày 26/6/2020, Hoàng Ân là Công ty con trực tiếp được sở hữu 50,01% tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia.
- (ii) Đến trước ngày 30/12/2020, Gia Khánh là Công ty liên kết được sở hữu 45,01% tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia. Sau thời điểm ngày 30/12/2020, Gia Khánh là Công ty con trực tiếp được sở hữu 50,01% tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia.
- (iii) Đến trước ngày 30/09/2020, Sơn Lâm là Công ty con trực tiếp được sở hữu 99,99% tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia. Từ 30/9/2020 cho đến trước 30/12/2020, Sơn Lâm là Công ty liên kết được sở hữu 39,99% tỷ lệ biểu quyết bởi An Gia. Sau thời điểm ngày 30/12/2020, An Gia không còn sở hữu cổ phần tại Sơn Lâm.

BẢN CÁO BẠCH

4.4. Danh sách những Công ty mà Tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có.

4.5. Danh sách những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với Tổ chức niêm yết

Không có.

5. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ:

Công ty được thành lập dưới hình thức Công ty cổ phần vào tháng 01 năm 2012 với số vốn điều lệ là 100 tỷ đồng. Kể từ khi trở thành công ty cổ phần đến nay, Công ty đã thực hiện chín (09) đợt tăng vốn điều lệ nhằm mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh, chi tiết như sau:

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
Ban đầu	100.000			
Đợt 1: 18/07/2017	105.263	5.263	Phát hành riêng lẻ cho Hoosiers VN-1 LTD	Sở KH&ĐT
Đợt 2: 11/09/2018	131.579	26.316	Phát hành riêng lẻ để hoán đổi khoản vay của Creed Investment	Sở KH&ĐT
Đợt 3: 26/10/2018	210.000	78.421	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và trả cổ tức bằng cổ phiếu	Sở KH&ĐT
Đợt 4: 28/12/2018	450.000	240.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Sở KH&ĐT
Đợt 5: 21/03/2019	468.200	18.200	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên	Sở KH&ĐT
Đợt 6: 29/03/2019	700.000	231.800	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu	Sở KH&ĐT
Đợt 7: 26/09/2019	750.000	50.000	Phát hành riêng lẻ cho 02 Quỹ đầu tư là KIM Vietnam IPO balanced fund, KIM KOIC Vietnam IPO Private Fund	Sở KH&ĐT
Đợt 8: 17/09/2020	824.925	74.925	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	UBCKNN
Đợt 9: 12/01/2021	827.506	2.581	Phát hành và phân bổ theo chương trình lựa chọn cho người lao động 2020	UBCKNN

BẢN CÁO BẠCH

6. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại doanh nghiệp khác

Căn cứ Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2020, Công ty không có các khoản góp vốn, thoái vốn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên trong giai đoạn từ năm 2019 đến nay.

7. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

7.1. Cổ phiếu phổ thông

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
I	Cổ phiếu phổ thông	82.750.577	100,00%	3.359
1	Cổ đông trong nước	78.546.281	94,92%	3.321
	- Tổ chức	31.643.287	38,24%	24
	- Cá nhân	46.902.994	56,68%	3.297
2	Cổ đông nước ngoài	4.204.296	5,08%	38
	- Tổ chức (*)	3.597.503	4,78%	14
	- Cá nhân	246.793	0,30%	24
II	Cổ phiếu ưu đãi	-	0,00%	-
III	Cổ phiếu quỹ	-	0,00%	-
Tổng cộng		82.750.577	100.00%	3.359

(*): Bao gồm các tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 30/06/2021 của An Gia

7.2. Trái phiếu

Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng giá trị mệnh giá là 780 tỷ đồng nhằm tài trợ vốn lưu động. Chi tiết các khoản phát hành trái phiếu của Công ty như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30/06/2021	Lãi suất	Kỳ hạn
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN.TP.HCM Ngày phát hành: 3/3/2020 và 6/8/2020	178.941.030.300	Thỏa thuận	2 năm
Ngân hàng TMCP Tiên Phong Ngày phát hành: 31/7/2020	599.884.675.327	Thỏa thuận	35 tháng

Các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng các dự án bất động sản, bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của An Gia và các tài sản khác của bên thứ ba.

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

8. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty theo quy định pháp luật: 50%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không quy định
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài của công ty tại thời điểm ngày 30/06/2021: 5,08%.

9. Hoạt động kinh doanh

9.1. Hoạt động kinh doanh chính:

Sau 10 năm phát triển, An Gia đã tái cấu trúc để tập trung toàn bộ nguồn lực vào thế mạnh chính là: Phát triển bất động sản nhà ở trong phân khúc trung cấp và vừa túi tiền. Chuỗi giá trị này bao gồm nhiều khâu phức tạp đòi hỏi đòi hỏi tính chuyên nghiệp và sự tập trung cao độ.

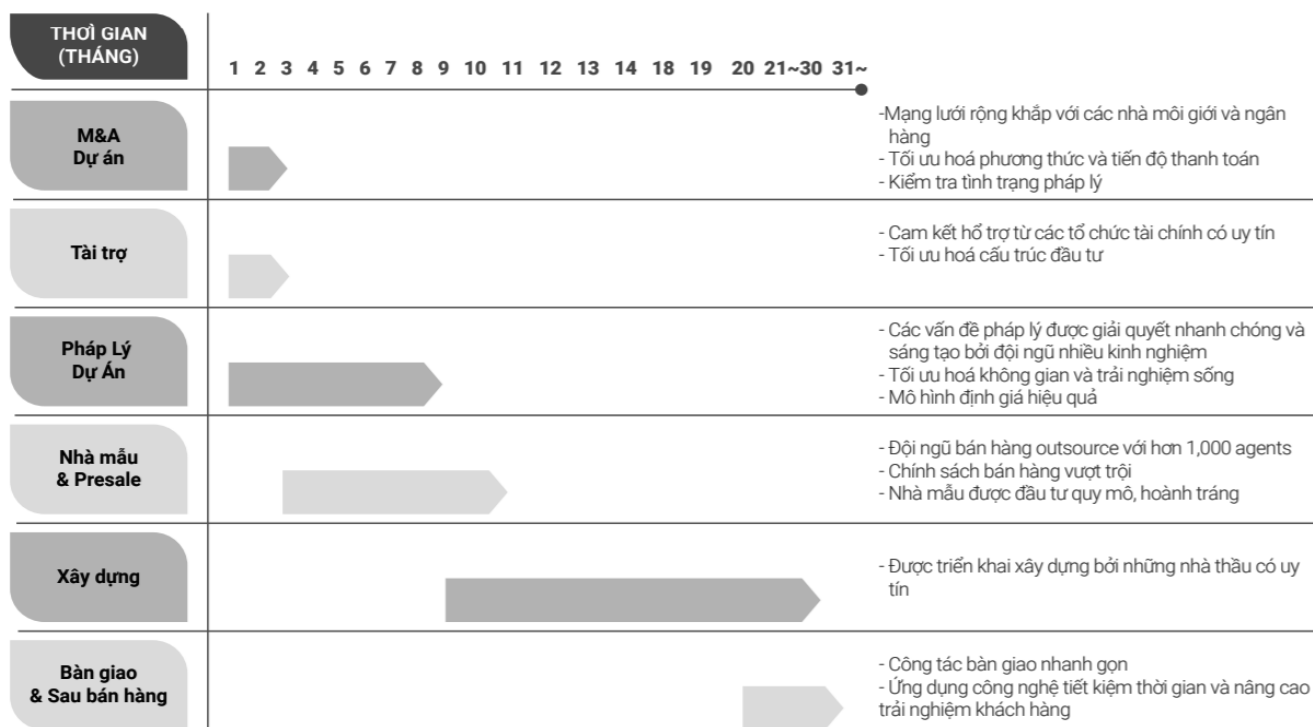


Clubhouse dự án The Standard, Bình Dương

❖ Mô hình kinh doanh của An Gia

Mô hình kinh doanh của An Gia

MÔ HÌNH KINH DOANH: Tập trung vào năng lực cốt lõi



- **Hoạt động M&A dự án:** An Gia hướng tới mua lại các dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư. Dù ở mức giá cao nhưng các dự án này có pháp lý minh bạch, thời gian triển khai nhanh, giảm thiểu các rủi ro về dài hạn. Các quỹ đất An Gia đang hướng tới là địa bàn TP. Hồ Chí Minh (Quận 7, Bình Chánh, Quận 9, Nhà Bè, Bình Tân...) và các địa phương lân cận (Long An, Bình Dương, Vũng Tàu...) nhằm phù hợp với phân khúc An Gia có thể mạnh. Ngoài yếu tố vị trí và pháp lý, việc đầu tư cũng được cân nhắc kỹ lưỡng thông qua những đánh giá định tính rất cụ thể để đảm bảo tính hiệu quả về mặt tài chính của dự án;
- **Tài trợ dự án:** An Gia thường triển khai các dự án với sự tham gia của các tổ chức có uy tín như Nhà đầu tư góp vốn (Creed, Hoosiers, Riland...), Tổ chức tín dụng (MBBank, Vietinbank...), Tổ chức tư vấn phát hành trái phiếu (Techcombank Securities, KB Securities, VPBank Securities...). Cấu trúc đầu tư của An Gia đảm bảo cho dự án có nguồn tài chính chắc chắn, ổn định trong bối cảnh nguồn tín dụng bất động sản gặp nhiều khó khăn;
- **Phát triển:** Bao gồm các 03 hoạt động chính: *Pháp lý dự án - Thiết kế ý tưởng - Định giá sản phẩm*. Do quỹ đất có pháp lý minh bạch các hoạt động pháp lý về sau của An Gia nhìn chung là khá thuận lợi. Đội ngũ thiết kế của Công ty đảm bảo tối ưu hóa không gian và trải nghiệm sống cho khách hàng. Khâu định giá sản phẩm được chuẩn hóa trên cơ sở vị trí của

dự án, các tiện ích đi kèm, đồng thời nghiên cứu thị trường, đánh giá tiềm lực khách hàng mục tiêu và khảo sát các đơn vị phân phối qua đó mức giá được chào bán sát với thực tế và túi tiền của nhà đầu tư;

- **Hoạt động bán hàng:** An Gia không sở hữu đội ngũ bán hàng riêng, thay vào đó Công ty làm việc chặt chẽ với hệ thống môi giới cấp 1 (Nam Hưng, DKRS) và cấp 2 (khoảng 30 công ty, sàn giao dịch). Các đợt mở bán được tổ chức đi kèm với các chiến dịch truyền thông, tập huấn đội ngũ bán hàng, nhà mẫu... bài bản và quy mô. An Gia cũng duy trì mức hoa hồng cao (5-6%) cho môi giới so với mức trung bình của thị trường (3-4%).



Hoạt động bán hàng được tổ chức chuyên nghiệp

- **Xây dựng:** Công ty lựa chọn những nhà thầu hàng đầu Việt Nam như Coteccons, Ricons, An Phong cho những dự án của mình để đảm bảo tiến độ và chất lượng xây dựng. Đội ngũ giám sát dự án của An Gia làm việc chặt chẽ với các nhà thầu để thường xuyên đánh giá, rút kinh nghiệm, chỉnh sửa các điểm cần hoàn thiện trong quá trình xây dựng;



Hình ảnh thực tế về chất lượng xây dựng của các công trình của An Gia

- **Hoạt động bàn giao và sau bán hàng:** Các sản phẩm của An Gia được bàn giao đúng thời hạn, thủ tục bàn giao gọn nhẹ, tiết kiệm thời gian cho khách hàng. Công ty cũng đang nghiên cứu để áp dụng công nghệ như: chữ ký điện tử, ứng dụng điện thoại để cập nhật tiến độ dự án, hỗ trợ công tác bàn giao, khảo sát khách hàng... Sau khi bàn giao, định kỳ Công ty chủ động tiến hành các đợt kiểm tra công trình để phát hiện các khiếm khuyết và kịp thời bảo

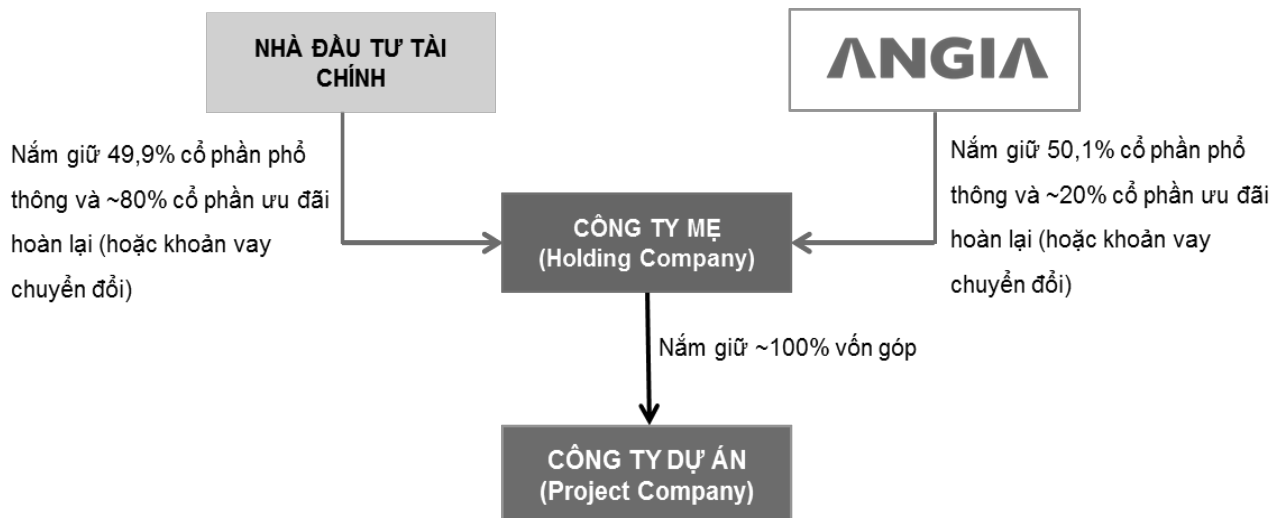
dưỡng, duy tu... bảo đảm công trình luôn ở những điều kiện tốt nhất.



❖ Cấu trúc đầu tư của Công ty

Do những quy định của lĩnh vực phát triển bất động sản và pháp lý đất đai, An Gia duy trì mô hình cấu trúc đầu tư đặc thù thông qua hệ thống các công ty mẹ (Holding Company) và công ty dự án (Project Company). Hệ thống này sẽ là những đơn vị đứng tên để nhận chuyển nhượng dự án, nhận chuyển nhượng phần vốn góp (của công ty sở hữu dự án). An Gia và các Nhà đầu tư tài chính (co-developer) tài trợ cho các Công ty mẹ và Công ty dự án thông qua việc góp vốn hoặc cung cấp khoản vay.

Cấu trúc đầu tư của An Gia



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

Với cấu trúc nêu trên, tại Công ty mẹ hiện có 02 dạng cổ phần: cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi hoàn lại. Cụ thể là: tùy theo cấu trúc đầu tư của mỗi dự án mà An Gia nắm giữ từ 30% đến 51% số lượng cổ phần phổ thông và khoảng 20% cổ phần ưu đãi hoàn lại (hoặc khoản vay chuyển đổi), các Nhà đầu tư tài chính nắm giữ từ 49% đến 70% số lượng cổ phần phổ thông và ~80% cổ phần ưu đãi hoàn lại (hoặc khoản vay chuyển đổi). Khi Công ty dự án có dòng tiền dương (thông thường sau 02 đến 03 năm kể từ khi phát triển dự án), Công ty dự án sẽ chia trả cổ tức cho Công ty mẹ. Lúc này Công ty mẹ sẽ mua lại số lượng cổ phần ưu đãi (hoặc hoàn trả khoản vay chuyển đổi) của cổ đông và giảm vốn

BẢN CÁO BẠCH

điều lệ. Như vậy, tại thời điểm này tỷ lệ vốn góp và phân chia lợi nhuận của các bên là: An Gia (khoảng 50,1%) – Nhà đầu tư tài chính (khoảng 49,9%). Đồng thời, Công ty mẹ sẽ trở thành công ty con của An Gia. Ví dụ như sau:

Ví dụ về cấu trúc đầu tư của Công ty tại dự án West Gate (BC3.1) tại Bình Chánh

Công ty	Tổng vốn góp		Cổ phần phổ thông		Cổ phần ưu đãi hoàn lại	
	Giá trị (tỷ đồng)	%	Giá trị (tỷ đồng)	%	Giá trị (tỷ đồng)	%
Nhà đầu tư (Riland và Creed)	280	80%	0,9998	49,99%	279	80,2%
An Gia	70	20%	1,0002	50,01%	69	19,8%
Tổng cộng	350	100%	2	100%	348	100%

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

Cấu trúc đầu tư của An Gia có những ưu điểm nổi trội như sau:

- Tạo điều kiện thuận lợi cho các Nhà đầu tư tài chính nước ngoài đồng đầu tư và phát triển dự án, thoái vốn nhanh sau khi hoàn tất dự án;
- Các Nhà đầu tư tài chính cùng với An Gia (Creed, Hoosiers, Ricons, Riland...) có thể đồng giám sát công tác thực hiện, triển khai thông qua Công ty mẹ; đảm bảo minh bạch tài chính, tách bạch dòng tiền của từng dự án với nhau và với chính An Gia;
- Các rủi ro về tài chính, rủi ro pháp lý, hệ thống... của từng dự án được tách biệt với An Gia;
- Hiệu quả đầu tư (IRR) của An Gia tại các dự án đạt mức cao. Do An Gia góp vốn thực tế khoảng 20% (capital contribution) nhưng hưởng tỷ lệ phân chia lợi nhuận khoảng 50,1%;

Theo cấu trúc nêu trên, An Gia lập các pháp nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp (của công ty sở hữu dự án) hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc thanh toán cho các Bên Bán được An Gia tài trợ trước cho Công ty mẹ/Công ty dự án thông qua các khoản vay có lãi suất. Song song với đó, An Gia sẽ làm việc với các nhà đầu tư tài chính để thống nhất chi tiết cấu trúc đầu tư, điều khoản hợp đồng cụ thể... Sau khi hoàn tất các thủ tục phê duyệt nội bộ, các Nhà đầu tư tài chính sẽ thực hiện góp vốn và hoàn trả các khoản vay An Gia đã ứng trước nói trên.

9.2. Các dự án của Công ty

Với đội ngũ lãnh đạo, kiến trúc sư, kỹ sư, cán bộ kỹ thuật, công nhân giỏi, giàu kinh nghiệm cùng thế

BẢN CÁO BẠCH

manh về công nghệ và quản lý, An Gia đã tạo nên những nét đặc trưng cho các dự án từ cao ốc văn phòng, căn hộ chung cư và khu biệt thự biệt lập... Một số công trình tiêu biểu của Công ty

Một số công trình tiêu biểu Công ty đã và đang thực hiện

STT	Dự án/ Công trình đã và đang thi công	Địa chỉ	Loại dự án	Tổng diện tích	Tổng số sản phẩm	Thời gian hoàn thành
I. CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH: 6 DỰ ÁN						
1	River City	Đường Đào Trí, phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Khu căn hộ biệt lập ven sông liền kề Phú Mỹ Hưng	552.528 m ²	4.800 căn hộ	2017
2	River Panorama	89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7	89.660 m ²	1.600 căn hộ	Quý 4/2020
3	Skyline	89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Khu căn hộ ven sông quận 7	49.446 m ²	471 căn hộ	2017
4	Riverside	89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Khu căn hộ ven sông quận 7	26.020 m ²	246 căn hộ	2017
5	The Star	KDC Tân Mai, QL 1A, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, TP.HCM	Khu căn hộ phức hợp	35.335 m ²	480 căn hộ	2017
6	The Garden	295 Tân Kỳ Tân Quý, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, TP.HCM	Khu căn hộ đẳng cấp	37.959 m ²	390 căn hộ	2016
II. CÁC DỰ ÁN ĐANG THI CÔNG: 5 DỰ ÁN						
1	The Standard	Tân Uyên, Bình Dương	Nhà ở liền kề khép kín	82.778 m ²	Dự kiến 375 sản phẩm nhà thấp tầng (nhà liền kề, shophouse)	2022

BẢN CÁO BẠCH

STT	Dự án/ Công trình đã và đang thi công	Địa chỉ	Loại dự án	Tổng diện tích	Tổng số sản phẩm	Thời gian hoàn thành
2	Westgate	349 đường Tân Túc, Bình Chánh, TP.HCM	Khu căn hộ trung tâm hành chính Tây Sài Gòn	185.914 m ²	Gần 2000 sản phẩm	Quý 2/2023
3	The Sóng	28 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu	Khách sạn – Căn hộ du lịch	123.424 m ²	1.671 sản phẩm	Quý 4/2021
4	The A	89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Bất động sản lưu trú thông minh	66.000 m ²	1.150 sản phẩm	2024
5	Sky 89	89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7	43.823 m ²	430 sản phẩm	Quý 4/2021

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

9.3. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận các hoạt động kinh doanh chính của Công ty giai đoạn năm 2019 – 6 tháng đầu năm 2021

a. Cơ cấu doanh thu năm 2019, năm 2020 và 6 tháng đầu năm 2021

Cơ cấu doanh thu của Công ty được chia theo từng nhóm sản phẩm gồm (i) cung cấp dịch vụ môi giới; (ii) cung cấp dịch vụ tư vấn; (iii) bán căn hộ; và (iv) cung cấp dịch vụ khác.

Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu doanh thu thuần	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm	6 tháng 2021
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT		Giá trị
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	133.779	33,48%	61.710	48,25%	(53,87%)	25.601
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	162.880	40,77%	54.055	42,27%	(66,81%)	25.405
Doanh thu từ bán, cho thuê căn hộ	99.877	25,00%	0	0,00%	(100%)	28.600
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	2.987	0,75%	12.120	9,48%	(305,72%)	573

BẢN CÁO BẠCH

Chỉ tiêu doanh thu thuần	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm	6 tháng 2021
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT		Giá trị
Tổng Doanh thu thuần	399.523	100,00%	127.885	100,00%	(67,99%)	80.179

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2019 – 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm	6 tháng 2021
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT		Giá trị
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	120.764	31,40%	54.100	3,08%	(55,20%)	25.601
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	155.458	40,42%	54.055	3,08%	(65,23%)	25.405
Doanh thu từ bán, cho thuê căn hộ	104.821	27,25%	1.628.826	92,88%	1453,91%	547.968
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.583	0,93%	16.662	0,95%	364,98%	4.172
Tổng Doanh thu thuần	384.627	100,00%	1.753.643	100,00%	355,93%	603.146

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Bất chấp một năm khó khăn do đại dịch Covid -19 và khủng hoảng toàn cầu, An Gia vẫn duy trì đà tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh, với tổng doanh thu thuần hợp nhất đạt 1.753,6 tỷ đồng, tăng trưởng gần 356% so với năm 2019.

Về cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất, giai đoạn 2019 – 2020 có sự dịch chuyển cơ cấu từ doanh thu mảng cung cấp dịch vụ tư vấn sang mảng bán căn hộ, nguyên nhân là do trong giai đoạn này Công ty hoàn tất việc bán hàng và bàn giao sản phẩm kinh doanh của Công ty trong năm 2020. Mảng căn hộ là nguồn mang lại doanh thu tương đối lớn, đặc biệt trong năm 2020 đóng góp tỷ trọng đến 92,88% trong tổng doanh thu thuần, đạt giá trị 1.629 tỷ đồng.

Hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn và cung cấp dịch vụ môi giới, tiếp thị đóng góp giá trị lần lượt là 54 tỷ và 54,1 tỷ đồng, chiếm khoảng 3,08% cơ cấu doanh thu thuần.

Hoạt động cung cấp dịch vụ khác của Công ty chiếm tỷ trọng không đáng kể trong giai đoạn này.

Trong 6 tháng đầu năm 2021, doanh thu từ bán căn hộ vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tổng doanh thu thuần hợp nhất của Công ty, đạt giá trị hơn 547 tỷ đồng, tiếp đến là doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới, tiếp thị và doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn cùng đạt hơn 51 tỷ đồng. Các hoạt động

BẢN CÁO BẠCH

cung cấp dịch vụ khác của Công ty chiếm tỷ trọng tương đối nhỏ, đạt hơn 4,1 tỷ đồng.

b. Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2019 và 6 tháng đầu năm 2021

Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm	6 tháng 2021
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT		Giá trị
Dịch vụ môi giới và tiếp thị	106.998	26,78%	21.163	16,55%	(80,22%)	(2.701)
Dịch vụ tư vấn	136.660	34,21%	17.945	14,03%	(86,87%)	7.964
Bán, cho thuê căn hộ	22.657	5,67%	0	0,00%	0	18.241
Dịch vụ khác	35	0,01%	7.015	5,49%	19664,85%	27
Lợi nhuận gộp	266.351	66,67%	46.124	36,07%	(82,68%)	23.531

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm	6 tháng 2021
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT		Giá trị
Dịch vụ môi giới và tiếp thị	102.617	26,68%	13.553	0,77%	(86,79%)	(2.701)
Dịch vụ tư vấn	130.570	33,95%	17.945	1,02%	(86,26%)	7.964
Bán, cho thuê căn hộ	53.513	13,91%	233.227	13,30%	335,84%	166.235
Dịch vụ khác	(5.781)	(1,50%)	7.103	0,41%	N/A	(5.176)
Lợi nhuận gộp	280.919	73,04%	271.829	15,50%	(3,24%)	166.322

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Nhìn chung, do ảnh hưởng kép của đại dịch Covid-19 và khó khăn trong quá trình rà soát pháp lý dự án, nên lợi nhuận gộp năm 2020 đạt 272 tỷ, ghi nhận sự sụt giảm nhẹ khoảng 3% với năm 2019.

Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty có sự chuyển dịch đáng kể trong giai đoạn 2019- 2020. Trong 2019, tỷ trọng lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần của hoạt động dịch vụ tư vấn chiếm tỷ trọng lớn nhất là 34%, tiếp đến là hoạt động môi giới và tiếp thị với tỷ trọng là 27% và hoạt động bán căn hộ với tỷ trọng là 14%. Đến năm 2020, lợi nhuận từ hoạt động bán căn hộ đóng góp tỷ trọng lớn nhất với 13,3%

BẢN CÁO BẠCH

trên doanh thu thuần, các hoạt động môi giới, tiếp thị và hoạt động tư vấn chiếm tỷ trọng tương đối thấp trên doanh thu thuần. Trong 6 tháng đầu năm 2021, lợi nhuận gộp từ hoạt động bán căn hộ vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất, đạt hơn 166 tỷ đồng.

Lợi nhuận gộp của các dịch vụ khác đóng góp không đáng kể. Tuy nhiên, 6 tháng đầu năm 2021 ghi nhận mức lợi nhuận âm đối với các hoạt động này.

9.4. Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh

Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu Công ty mẹ

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019			Năm 2020			6 tháng 2021
	Giá trị	% TCP	% DTT	Giá trị	% TCP	% DTT	Giá trị
Giá vốn hàng bán	133	43,1%	33,3%	82	31,0%	63,9%	57
Chi phí tài chính	41	13,3%	10,2%	80	30,2%	62,3%	74
Chi phí bán hàng	2	0,7%	0,5%	1	0,3%	0,5%	0,3
Chi phí quản lý doanh nghiệp	127	41,3%	31,9%	85	32,2%	66,4%	50
Chi phí khác	5	1,6%	1,3%	16,9	6,4%	13,2%	0,3
Tổng chi phí (TCP)	309	100 %	77,3%	264	100%	206,4%	181,6
Doanh thu thuần (TDT)	400			128			80

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu Hợp nhất

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019			Năm 2020			6 tháng 2021
	Giá trị	% TCP	% DTT	Giá trị	% TCP	% DTT	Giá trị
Giá vốn hàng bán	104	36,4%	27,0%	1.482	83,0%	84,5%	437
Chi phí tài chính	40	14,0%	10,4%	65	3,6%	3,7%	135
Chi phí bán hàng	6	2,2%	1,6%	130	7,3%	7,4%	79

BẢN CÁO BẠCH

Chỉ tiêu	Năm 2019			Năm 2020			6 tháng 2021
	Giá trị	% TCP	% DTT	Giá trị	% TCP	% DTT	Giá trị
Chi phí quản lý doanh nghiệp	128	44,9%	33,2%	87	4,9%	5,0%	51
Chi phí khác	7	2,5%	1,8%	21	1,20%	1,2%	2
Tổng chi phí (TCP)	285	100%	74,0%	1.784	100%	101,8%	704
Doanh thu thuần (DTT)	385			1.754			603

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Năm 2020, do Công ty đang tiếp tục mở bán các dự án mới và bàn giao dự án trong năm 2020, khoản mục giá vốn hàng bán và chi phí bán hàng hợp nhất có sự gia tăng đáng kể, cụ thể là tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần tăng từ 27% năm 2019 lên 84,5% năm 2020 và tỷ trọng chi phí bán hàng tăng từ 1,6% năm 2019 lên 7,4% năm 2020. Trong 6 tháng đầu năm 2021, khoản mục giá vốn hàng bán hợp nhất của Công ty đạt giá trị 437 tỷ đồng, tăng hơn 11 lần so với cùng kỳ năm 2020.

Bên cạnh đó, với chủ trương tối ưu hóa các khoản chi phí để đảm bảo hiệu quả kinh doanh trong một năm đầy thách thức, Công ty đã tích cực tăng cường kiểm soát chi phí, đặc biệt là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các khoản chi phí liên quan đến chi phí nhân viên và chi phí dịch vụ mua ngoài dẫn đến tỷ trọng chi phí này trên doanh thu thuần giảm đáng kể từ 33,2% trong năm 2019 xuống còn 5,0% năm 2020.

Khoản mục chi phí tài chính hợp nhất tăng từ 40 tỷ đồng lên 65 tỷ đồng trong năm 2020.

9.5. Trình độ công nghệ

Phòng Công nghệ chịu trách nhiệm phát triển và duy trì một hệ thống công nghệ thông tin có thể đáp ứng linh hoạt nhu cầu kinh doanh của Công ty. Hệ thống IT trung tâm được đặt tại văn phòng trụ sở của Công ty. Để phục vụ mục đích quản lý các hoạt động then chốt, tối ưu hóa năng suất của từng bộ phận cũng như hướng đến mục tiêu giảm thiểu tối đa các văn bản giấy tờ, Công ty đang đưa vào ứng dụng các phần mềm như CRM phục vụ cho việc kiểm soát thông tin khách hàng và quản lý bán hàng, phần mềm FAST để quản lý tài chính, phần mềm HRM để quản trị nhân sự. Ngoài ra, Công ty không ngừng hợp tác với các đơn vị phần mềm nhằm phát triển các ứng dụng trên nền tảng điện thoại di động hỗ trợ quá trình ký kết hợp đồng mua nhà, theo dõi tiến độ xây dựng của dự án, nhận bàn giao...; các ứng dụng này sẽ giúp An Gia và khách hàng giảm bớt thủ tục hành chính, thời gian chờ đợi.

BẢN CÁO BẠCH

9.6. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

9.7.1. Tình hình tài sản cố định

Tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 và 30/06/2021

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tài sản	31/12/2020			30/06/2021		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	42.272	(6.456)	35.816	43.470	(9.199)	34.272
1	Phương tiện vận tải	41.205	(5.549)	35.657	41.205	(8.124)	33.082
2	Thiết bị văn phòng	907	(849)	58	2.105	(1.000)	1.105
3	Tài sản cố định hữu hình khác	160	(59)	101	160	75	85
II	Tài sản cố định vô hình	2.328	(1.107)	1.221	2.872	(1.367)	1.505
1	Chương trình phần mềm	2.328	-	1.221	2.872	(1.367)	1.505
III	Bất động sản đầu tư	55.451	(2.451)	53.000	44.912	(2.817)	42.095

Nguồn: BCTC riêng năm 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Tài sản cố định hợp nhất tại thời điểm 31/12/2020 và 30/06/2021

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tài sản	31/12/2020			30/06/2021		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	42.272	(6.456)	35.816	43.470	(9.199)	34.272
1	Phương tiện vận tải	41.205	(5.549)	35.657	41.205	(8.124)	33.082
2	Thiết bị văn phòng	907	(849)	58	2.105	(1.000)	1.105
3	tài sản cố định hữu hình khác	160	(59)	101	160	75	85
II	Tài sản cố định vô hình	2.443	(1.222)	1.221	2.988	(1.483)	1.505
1	Chương trình phần mềm	2.443	(1.222)	1.221	2.988	(1.483)	1.505
III	Bất động sản đầu tư	45.758	(2.061)	43.697	38.419	(2.333)	36.086

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

9.7.2. Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty tại thời điểm 31/12/2020

Tính đến ngày 31/12/2020, Công ty không sở hữu tài sản lớn. Các tài sản thuộc sở hữu của Công ty phần lớn là phương tiện vận tải với giá trị tương đối nhỏ.

9.7. Thị trường hoạt động

Công ty hiện có các dự án bất động sản nhà ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và mở rộng ra các khu vực lân cận như Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Dương, Long An, Đồng Nai...

Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không chịu tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm hay khu vực địa lý. Theo đó, Công ty nhận định chỉ có một thị trường hoạt động theo khu vực địa lý.

9.8. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ của Công ty

Năm 2020 là một năm đầy thách thức, khó khăn và bất ổn do dịch bệnh Covid-19 gây ra, thay đổi mạnh mẽ tới cuộc sống của hàng tỷ người trên toàn thế giới, cũng như tác động tới môi trường kinh doanh, ảnh hưởng trực tiếp tới toàn bộ nền kinh tế. Cùng với hoạt động rà soát pháp lý dự án và tâm lý nhà đầu tư e ngại, ngành bất động sản Việt Nam đã chịu tác động kép một cách rất tiêu cực.

Trong bối cảnh đó, với chiến lược “quản trị thận trọng”, Công ty đã khắc phục khó khăn bằng hệ thống các giải pháp điều hành linh hoạt, sáng tạo để duy trì hoạt động kinh doanh và đạt được hiệu quả tốt nhất có thể. Chiến lược kinh doanh tập trung vào thế mạnh và sản phẩm chủ lực là phân khúc tầm trung, bên cạnh mở rộng địa bàn ra các tỉnh lân cận TP.HCM để đón đầu chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản, đã giúp An Gia gặt hái thành quả bước đầu trong năm 2020.

An Gia đang bước sang một chu kỳ kinh doanh mới, tiếp tục đẩy mạnh triển khai một loạt các dự án ở TP.HCM và các tỉnh thành lân cận như Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, Long An... An Gia tiếp tục tập trung các nguồn lực hiện có vào năng lực cốt lõi của An Gia với trọng tâm là các sản phẩm nhà ở (căn hộ, khu phức hợp) trong phân khúc trung cấp. Kinh nghiệm cho thấy trong bối cảnh thị trường suy thoái, các sản phẩm trong phân khúc này vẫn tiêu thụ được do nhắm vào nhu cầu nhà ở thực còn nhiều. Đồng thời, triển khai xây dựng các phương án, kịch bản khác nhau để ứng phó với các thay đổi trong môi trường kinh doanh nhiều biến động.

Ngoài ra, An Gia sẽ mở rộng tham gia đầu tư hoặc hợp tác đầu tư để phát triển quỹ đất hiện có nhằm đảm bảo phát triển bền vững trong khoảng 4 năm, khi chính thức mua những quỹ đất đang đàm phán thì đảm bảo phát triển và tăng trưởng ổn định trong 7 năm tới. Với quỹ đất sạch, cộng hưởng với thế mạnh thiết kế ra những sản phẩm chất lượng, tiện ích đủ đầy, An Gia tin rằng các dự án triển khai sẽ tiếp tục cung cấp cho thị trường nguồn cung giá trị, phục vụ nhu cầu ở thực tại những vị trí có tiềm năng tăng trưởng trong tương lai.

Trước khi ra quyết định đầu tư, An Gia thực hiện nghiêm ngặt quy trình đánh giá hiệu quả tài chính và rà soát pháp lý (Báo cáo đầu tư) trên cơ sở mô hình triển khai, quy hoạch, phương án đầu tư dự kiến. Ngoài ra, trong một số trường hợp khi có yêu cầu của các Nhà đầu tư tài chính (co-developer), các dự án còn được định giá và/hoặc rà soát bởi các tổ chức độc lập (CBRE, PWC).

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên dự án		Tình trạng dự án	Mô tả dự án	Đánh giá nội bộ	Định giá độc lập	Rà soát độc lập
	Tên dự án	Tên thương mại					
1	Dự án VT88	Dự án The Sóng	Đã mở bán	Dự án có diện tích 8.800m ² tại Thi Sách, TP. Vũng Tàu, với phương án phát triển là khu căn hộ dịch vụ, khách sạn và shophouse quy mô 1.100 phòng	√	√ (CBRE)	√ (PWC)
2	Dự án BC3.1	Dự án West Gate	Dự kiến triển khai năm 2020	Dự án có diện tích 3,1ha tại trung tâm hành chính huyện Bình Chánh với phương án phát triển là tổ hợp chung cư và shophouse có quy mô hơn 2.200 căn.	√	√ (CBRE)	
3	Dự án D7 (Khu nhà ở Đông Á)	Tạm gọi dự án D7	Dự kiến triển khai năm 2021	Dự án có diện tích 5,4ha tại đường Đào Trí-Gò Ô Môi, Quận 7, với phương án phát triển dự kiến là tổ hợp căn hộ, shophouse quy mô 2.500 căn	√	√ (CBRE)	√ (PWC)
4	Dự án BC27	Tạm gọi dự án BC27	Dự kiến triển khai năm 2021	Dự án có diện tích gần 27ha tại đường Trần Đại Nghĩa, Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh với phương án phát triển dự kiến là khu nhà liên kết phức hợp (compound) với 1.351 căn.	√	√ (CBRE)	√ (PWC)

Thông qua quy trình thẩm định và đầu tư nêu trên, An Gia có thể xác định được hiệu quả tài chính, giá trị đầu tư dự kiến và lựa chọn phương án mua dự án thông qua các cách sau:

- Nhận chuyển nhượng cổ phần (phần vốn góp) của công ty sở hữu dự án, như đã thực hiện đối với các dự án VT88, BC 3.1, New Tech (Dự án The Sóng, West Gate, New Tech);
- Nhận chuyển nhượng dự án, như đã thực hiện đối với dự án D7 (chỉ thực hiện khi dự án đã được Ủy ban Nhân dân thành phố cho phép chuyển nhượng dự án hoặc khi hoàn tất các điều kiện theo quy định);
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đối với dự án BC27.

Năm 2020 là một năm đầy thách thức, khó khăn và bất ổn do dịch bệnh Covid-19 gây ra, thay đổi mạnh mẽ tới cuộc sống của hàng tỷ người trên toàn thế giới, cũng như tác động tới môi trường kinh doanh, ảnh hưởng trực tiếp tới toàn bộ nền kinh tế. Cùng với hoạt động rà soát pháp lý dự án và tâm lý nhà đầu tư e ngại, ngành bất động sản Việt Nam đã chịu tác động kép một cách rất tiêu cực.

BẢN CÁO BẠCH

9.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Các hợp đồng lớn được thực hiện hoặc đã được ký kết

Tên	Trị giá (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác	Mối quan hệ (*)
TAN - HĐ DV Môi Giới Bất Động Sản	38.033.701.989	4/6/2019	2019	DV Môi Giới Bất Động Sản	Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Danh Khôi	Không có
TAN - HĐ DV Môi Giới Bất Động Sản	37.664.752.977	4/6/2019	2019	DV Môi Giới Bất Động Sản	Công ty CP Bất Động Sản Nam Hưng	Không có
AGI - HĐ dịch vụ với Riland	19.586.547.945	5/21/2019	2019	dịch vụ với Riland	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Riland	Không có
TAN - HĐ DV Môi Giới Bất Động Sản	11.667.565.250	4/6/2019	2019	DV Môi Giới Bất Động Sản	Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Danh Khôi Sài Gòn	Không có
Thoả thuận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Western City (liên quan đến dự án tại Bình Chánh - West Gate)	720.000.000.000	4/4/2019	2019	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Western City (liên quan đến dự án tại Bình Chánh - West Gate)	Cổ đông của Công ty Cổ phần Western City	Không có
Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Bất động sản Lê Gia (liên quan đến dự án tại Bình Dương - The Standard)	600.000.000.000	4/10/2019	2020	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Bất động sản Lê Gia (liên quan đến dự án tại Bình Dương - The Standard)	Cổ đông của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Lê Gia	Không có
TSO - HĐ thiết kế và thi công công trình nhà mẫu, The Sóng	17.326.081.741	20/06/2019	2020	Thiết kế và thi công công trình nhà mẫu, The Sóng	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Newtecons ký với Phước Lộc (Công ty con)	Không có
TSO - HĐ thiết kế và thi công dự án, The Sóng	1.684.360.920.000	16/11/2019	Đang thực hiện	Thiết kế và thi công dự án, The Sóng	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Newtecons ký với Phước Lộc (Công ty con)	Không có

BẢN CÁO BẠCH

Tên	Trị giá (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác	Mối quan hệ (*)
GKH - HĐ nguyên tắc xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ nhà ở BC3.1 & PL chuyển đổi chủ thể	2.008.000.000.000	10/05/2019	Đang thực hiện	Xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ nhà ở BC3.1 & PL chuyển đổi chủ thể	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ký với Gia Khánh (Công ty con)	Bên liên quan của Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD
SGN - HĐ thiết kế thi công khối thương mại dịch vụ - nhà trẻ và hầm mở rộng, Signal	967.330.766.600	15/05/2019	Đang thực hiện	Thiết kế thi công khối thương mại dịch vụ - nhà trẻ và hầm mở rộng, Signal	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ký với Phú Thịnh (Công ty con)	Bên liên quan của Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD
Tổng	6.103.970.336.502					

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

(*): Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

9.10. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Khách hàng/ Nhà cung cấp lớn	Trị giá giao dịch (đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm	Mối quan hệ (*)
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Newtecons	1.701.687.001.741	Đang thực hiện	Thiết kế và thi công dự án	Không có
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	2.975.330.776.600	Đang thực hiện	Thiết kế và thi công dự án	Bên liên quan của Ông Nguyễn Trung Tín – Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD (*)

BẢN CÁO BẠCH

Khách hàng/ Nhà cung cấp lớn	Trị giá giao dịch (đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm	Mối quan hệ (*)
Tổng	4.677.017.778.341			

(*) Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

9.11. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.12.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản An Gia hiện là nhà phát triển bất động sản tại thị trường TP. Hồ Chí Minh trong phân khúc căn hộ vừa túi tiền và trung cấp. Thông qua các hoạt động M&A quyết liệt, năng lực triển khai dự án tốt và tận dụng sự phục hồi của thị trường bất động sản từ năm 2014, Công ty liên tục phát triển các dự án nhà ở trong khu vực TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương và Vũng Tàu, cụ thể như sau:

- Quận Bình Tân: Dự án The Star
- Quận Tân Phú: Dự án The Garden
- Quận 7: Dự án Skyline, Riverside, River City, River Panorama 1, River Panorama 2, Sky89, Signal
- Huyện Bình Chánh: Dự án West Gate
- Thành phố Vũng Tàu: Dự án The Sóng
- Tỉnh Bình Dương: Dự án The Standard

Hoạt động phát triển của An Gia được đánh giá cao ở nhiều khía cạnh:

- *Tốc độ phát triển nhanh*: Các dự án được bàn giao kịp thời và đúng hạn như cam kết;
- *Chất lượng xây dựng*: An Gia hợp tác với những nhà thầu hàng đầu hiện nay trên thị trường để đảm bảo các sản phẩm nhà ở có chất lượng xây dựng và độ hoàn thiện tốt. An Gia đang hướng tới các tiêu chuẩn xây dựng cao như tiêu chuẩn của Bộ Xây dựng Singapore (BCA – Building Construction Authority). Những dự án gần đây của An Gia dù giá bán ở phân khúc trung cấp nhưng cũng tiệm cận các tiêu chuẩn và tiện ích của phân khúc cao cấp;
- *Hoạt động bán hàng được tổ chức bài bản*: Dù không sở hữu trực tiếp đội ngũ bán hàng nhưng với kinh nghiệm gần 10 năm trong ngành, An Gia luôn biết cách tối ưu hóa đội ngũ gần 1.000 nhân viên bán hàng thuê ngoài bằng: (1) Chính sách hoa hồng vượt trội thị trường (5-6% so với mức 3-4% trung bình thị trường), (2) Nhà mẫu được đầu tư công phu (đem lại trải nghiệm tối ưu cho khách hàng), (3) Hoạt động đào tạo, giới thiệu sản phẩm được tổ chức cẩn thận đảm bảo thông tin sản phẩm chính xác, đầy đủ, (4) Các hoạt động marketing,

BẢN CÁO BẠCH

tiếp thị song hành cùng quá trình bán hàng. Kết quả là tỷ lệ hấp thụ sản phẩm của An Gia luôn ở mức rất cao: trên 80-85% trong 03 tháng đầu mở bán;



Nhà mẫu được đầu tư công phu – Dự án The Sóng

Hiện Công ty cũng đang sở hữu quỹ đất gần 80ha tại các khu vực nhiều tiềm năng phát triển như Bình Chánh (30ha), quận 7 (8ha), Bình Dương (3ha) và một số dự án đang đàm phán tại các khu vực lân cận Hồ Chí Minh. Dù quỹ đất còn khiêm tốn so với các Công ty đầu ngành nhưng đây là quỹ đất sạch, với nguồn gốc minh bạch, pháp lý tương đối hoàn thiện giúp An Gia đẩy nhanh tốc độ phát triển dự án. Dự kiến với quy mô quỹ đất hiện tại, Công ty có thể cung cấp ra thị trường khoảng 9.000-12.000 căn hộ trong vòng 03 năm tới. Bên cạnh đó, với cơ chế đồng phát triển dự án như hiện nay cùng với những tổ chức như Creed, Actis, Ricons... vừa giúp An Gia chia sẻ rủi ro, vừa đảm bảo nguồn tài chính dồi dào trong bối cảnh nguồn tín dụng cho bất động sản gặp khó khăn.

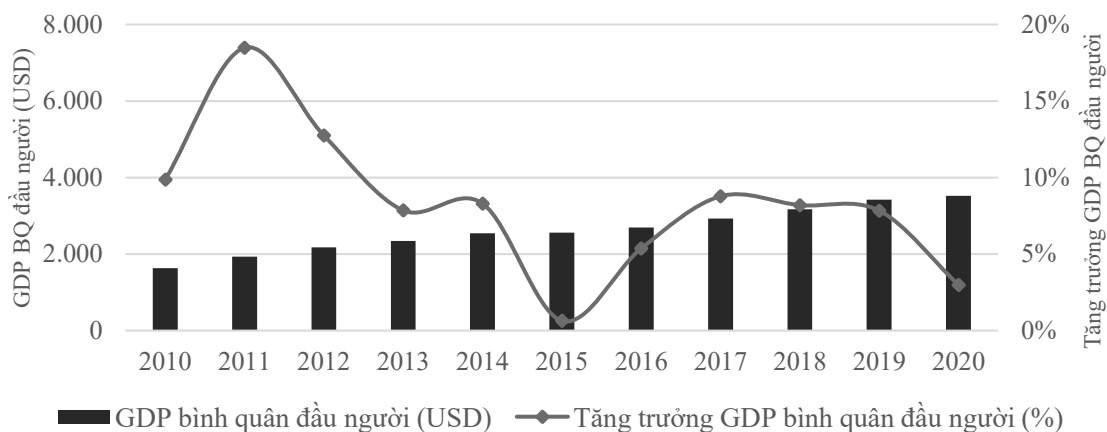
9.12.2. Triển vọng phát triển của ngành

Mặc dù dịch COVID-19 đã và đang gây ra nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản, thị trường Bất động sản Việt Nam bắt đầu có những tín hiệu ấm dần lên, theo đó thanh khoản thị trường có những tiến bộ.

Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt trong các năm sắp tới nhờ vào các yếu tố sau đây:

Gia tăng Tổng Sản Phẩm Quốc Nội (GDP)

Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2010 – 2020



Nguồn: Tổng cục thống kê

Theo Báo cáo tình hình thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) năm 2020 và 5 năm (2016-2020); dự kiến kế hoạch năm 2021 và phương hướng, nhiệm vụ 5 năm (2021-2025) của Chính phủ trình Quốc hội, kinh tế vĩ mô của Việt Nam duy trì ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, chất lượng tăng trưởng được nâng lên, các cân đối lớn của nền kinh tế được cải thiện. Theo đó, tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2016-2019 đạt khá cao, bình quân 6,8%/năm.

Đặc biệt, năm 2020, Việt Nam nằm trong số hiếm hoi các nước vẫn giữ được mức tăng trưởng 2,91% GDP, là mức thấp nhất thập kỷ nhưng nằm trong nhóm các nước tăng tốt nhất thế giới. Theo Tổng cục Thống kê, trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,68%, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,98%, còn khu vực dịch vụ tăng 2,34%.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp tăng 3,36%. Trong đó, công nghiệp chế biến, chế tạo vẫn đóng vai trò dẫn dắt tăng trưởng của nền kinh tế với mức tăng 5,82%; sản xuất và phân phối điện tăng 3,92%; cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 5,51%. Ngược lại, khai khoáng giảm 5,62% do sản lượng khai thác dầu thô giảm 12,6% và khí đốt tự nhiên giảm 11,5%.

Ngành xây dựng có phần tích cực hơn với mức tăng 6,76%, cao hơn tốc độ tăng của các năm 2011, 2012 và năm 2013 trong giai đoạn 10 năm gần nhất.

Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tăng mạnh

Số liệu từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư cho thấy, mặc dù bị tác động của dịch Covid-19 song thu hút vốn FDI năm 2020 đã đạt 28,5 tỷ USD và có gần 300 doanh nghiệp từ các nước trên thế giới có kế

BẢN CÁO BẠCH

hoạch mở rộng đầu tư/đầu tư mới hoặc đang nghiên cứu, tìm hiểu đầu tư tại Việt Nam. Điều này chứng tỏ, Việt Nam vẫn là điểm đến đầu tư an toàn của các nhà đầu tư.

Trong đó, có 2.523 dự án được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 14,6 tỷ USD, giảm 35% về số dự án và giảm 12,5% về số vốn đăng ký so với năm trước; có 1.140 lượt dự án đã cấp phép từ các năm trước đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư với số vốn tăng thêm đạt 6,4 tỷ USD, tăng 10,6%.

Bên cạnh đó, còn có 6.141 lượt góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài với tổng giá trị góp vốn 7,5 tỷ USD, giảm 51,7%. Trong tổng số lượt góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài có 1.695 lượt góp vốn, mua cổ phần làm tăng vốn điều lệ của doanh nghiệp với giá trị góp vốn là 3,2 tỷ USD và 4.446 lượt nhà đầu tư nước ngoài mua lại cổ phần trong nước mà không làm tăng vốn điều lệ với giá trị 4,3 tỷ USD.

Mặc dù, chịu ảnh hưởng đáng kể đối với tình hình thu hút FDI của Việt Nam, song vốn thực hiện của các dự án này vẫn đạt 19,98 tỷ USD, bằng 98% so với cùng kỳ năm 2019. Đây cũng là kết quả đáng ghi nhận trong bối cảnh đại dịch.

Tuy nhiên, theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, nhiều doanh nghiệp đầu tư nước ngoài đang dần hồi phục và duy trì tốt hoạt động sản xuất - kinh doanh và mở rộng dự án. Hiện vẫn có rất nhiều nhà đầu tư nước ngoài quan tâm, tin tưởng và có nhu cầu đầu tư vào Việt Nam.

Theo lĩnh vực đầu tư, các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 17 ngành lĩnh vực, trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đạt trên 3 tỷ USD, chiếm 55,7% tổng vốn đầu tư đăng ký. Lĩnh vực sản xuất, phân phối điện đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư 1,44 tỷ USD, chiếm 26,5% tổng vốn đầu tư đăng ký. Tiếp theo lần lượt là các lĩnh vực kinh doanh bất động sản, hoạt động chuyên môn khoa học công nghệ với tổng vốn đăng ký gần 485 triệu USD và gần 153 triệu USD.

Theo địa bàn đầu tư, các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 43 tỉnh, thành phố, trong đó Cần Thơ dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đăng ký 1,31 tỷ USD, chiếm 24,1% tổng vốn đầu tư đăng ký. Hải Phòng đứng thứ hai với tổng vốn đăng ký gần 918 triệu USD, chiếm 16,8% tổng vốn đầu tư. Bắc Giang đứng thứ ba với gần 573 triệu USD, chiếm 10,5% tổng vốn đầu tư. Tiếp theo lần lượt là Bình Dương, Tây Ninh, TP. Hồ Chí Minh,...

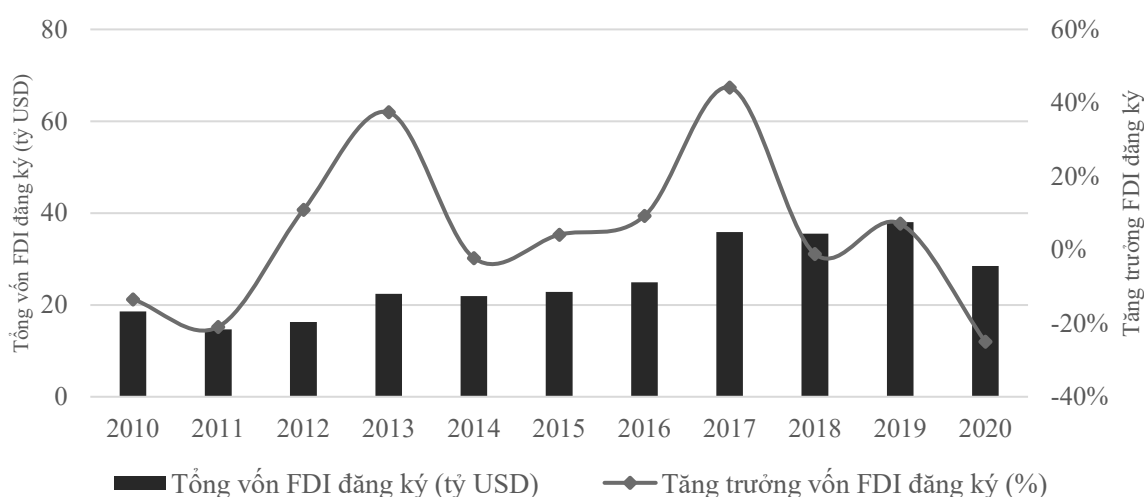
Sang năm 2021, trong quý đầu năm, vốn giải ngân ước đạt 4,1 tỷ USD, tăng 6,5% so với cùng kỳ năm 2020, đây là một dấu hiệu tích cực cho thị trường Việt Nam.

Số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài, tính đến ngày 20/3/2021, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 10,13 tỷ USD, tăng 18,5% so với cùng kỳ năm 2020. Đây là mức tăng khá mạnh, sau hai tháng đầu năm liên tiếp sụt giảm. Trong

số này, vốn đăng ký mới đạt 7,2 tỷ USD, tăng 30,6% so với cùng kỳ; vốn điều chỉnh đạt 2,1 tỷ USD, tăng 97,4% so với cùng kỳ. Trong khi đó, tổng giá trị đầu tư thông qua góp vốn, mua cổ phần đạt 908 triệu USD, giảm 58,5% so với cùng kỳ.

Tuy vậy, trên thực tế, theo Cục Đầu tư nước ngoài, việc dịch COVID-19 bùng phát trở lại ở nhiều quốc gia và tại Việt Nam cũng làm ảnh hưởng tới việc đi lại cũng như các quyết định đầu tư mới và mở rộng dự án của các nhà đầu tư. Vì vậy, số dự án cấp mới, điều chỉnh vốn cũng như góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài vẫn tiếp tục giảm so với cùng kỳ, song mức độ giảm đã được cải thiện. Cụ thể, số lượng dự án đầu tư mới giảm 69,1%, đầu tư tăng thêm giảm 31,8%, đầu tư thông qua góp vốn, mua cổ phần giảm 70,9% so với cùng kỳ. Quy mô bình quân của các dự án cấp mới và các dự án điều chỉnh vốn đều tăng mạnh so với cùng kỳ là nguyên nhân chính khiến vốn đăng ký mới tăng thêm 30,6% và vốn điều chỉnh tăng 97,4%. Trong quý I/2021, Việt Nam đã cấp chứng nhận đầu tư mới và điều chỉnh vốn cho khá nhiều dự án quy mô lớn.

Tình hình FDI vào Việt Nam giai đoạn 2010 – 2020



Nguồn: Tổng cục thống kê

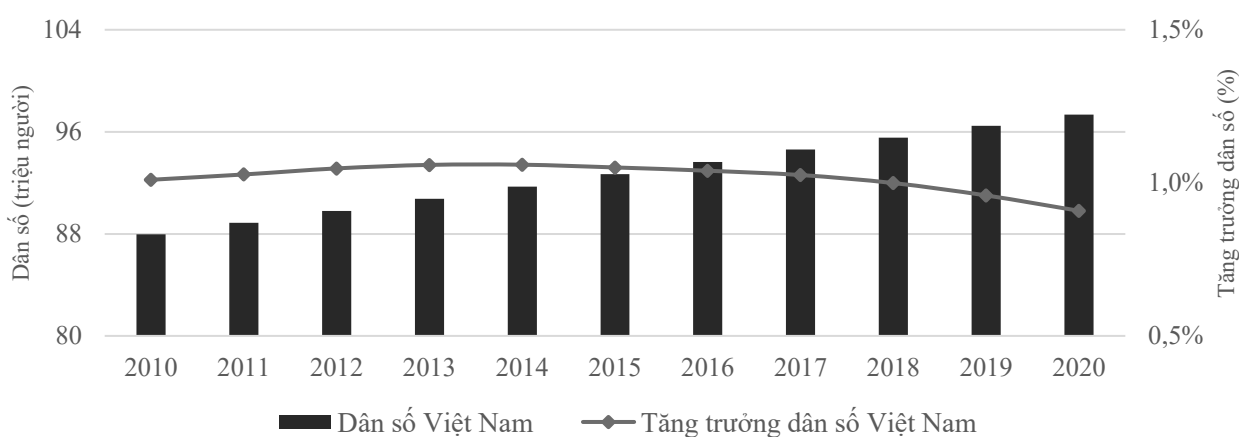
Tăng trưởng của tổng dân số và dân số trong độ tuổi lao động

Tính đến ngày 31/12/2020, dân số Việt Nam ước tính là 97,7 triệu người, tăng 876.475 người so với dân số 96,9 triệu người năm trước, tương đương tăng 1,14% so với năm 2019. Trong tổng dân số, dân số thành thị 35,93 triệu người, chiếm 36,8%; dân số nông thôn 61,65 triệu người, chiếm 63,2%; dân số nam 48,59 triệu người, chiếm 49,8%; dân số nữ 48,99 triệu người, chiếm 50,2%. Chất lượng dân số được cải thiện, mức sinh giảm mạnh trong 3 thập kỷ qua và cơ bản duy trì mức sinh thay thế từ năm 2005 trở lại đây. Tỷ lệ tử vong vẫn duy trì ở mức thấp, tuổi thọ trung bình ngày càng tăng do những thành tựu phát triển của y học và công tác chăm sóc sức khỏe nhân dân được cải thiện.

Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của cả nước quý IV/2020 ước tính là 55,1 triệu người, tăng 563,8 nghìn người so với quý trước và giảm 860,4 nghìn người so với cùng kỳ năm trước. Tính chung năm 2020, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên là 54,6 triệu người, giảm 1,2 triệu người so với năm trước.

Lao động 15 tuổi trở lên đang làm việc quý IV/2020 ước tính 54 triệu người. Tính chung cả năm 2020, lao động 15 tuổi trở lên đang làm việc là 53,4 triệu người, bao gồm 17,5 triệu người đang làm việc ở khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản, giảm 7,2% so với năm trước; khu vực công nghiệp và xây dựng 16,5 triệu người, tăng 0,3%; khu vực dịch vụ 19,4 triệu người, tăng 0,1%.

Tình hình tăng trưởng dân số Việt Nam giai đoạn 2010 -2020



Nguồn: Tổng cục thống kê

Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng

Tăng trưởng kinh tế khu vực đô thị trung bình đạt từ 12 - 15%, cao hơn từ 2 - 2,5 lần so với mặt bằng chung của cả nước. Khu vực đô thị tiếp tục khẳng định vai trò tạo động lực phát triển kinh tế của cả nước, tạo ra hàng triệu việc làm cho người lao động, góp phần quan trọng trong việc thúc đẩy kinh tế toàn quốc phát triển.

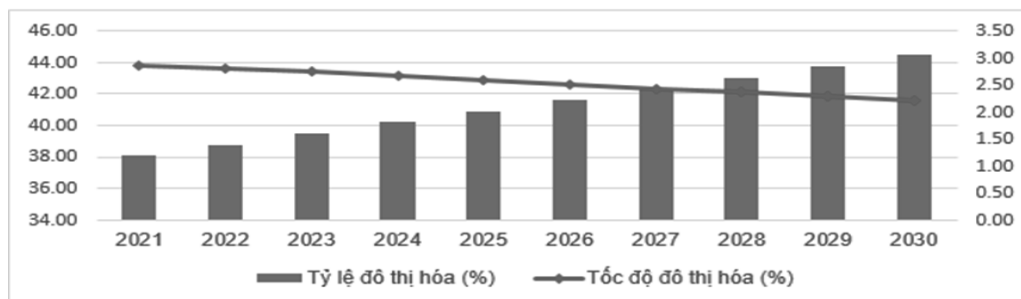
Trong 10 năm qua, dân số ở các khu vực thành thị cũng liên tục tăng do tác động của quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh và rộng khắp tại các địa phương trên cả nước. Năm 2019, dân số khu vực thành thị ở nước ta ước tính khoảng 33 triệu người, chiếm 34,4% dân số của cả nước. Tính từ năm 2009 cho đến nay, tỉ trọng dân số khu vực thành thị tăng 4,8 điểm phần trăm. Mật độ dân số Việt Nam cũng tăng cao với 290 người/km². Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là hai địa phương có mật độ dân số cao nhất cả nước, tương ứng là 2.398 người/km² và 4.363 người/km².

Xu hướng đô thị hóa ở Việt Nam đang và sẽ tiếp tục được mở rộng sang các thành phố nhỏ và vừa. Dự báo các thành phố với 0,75-5 triệu dân sẽ phát triển nhanh hơn và góp một phần đáng kể vào GDP của cả nước trong thập kỷ tới.

Trong giai đoạn 2021-2030, dự báo dân số khu vực thành thị tiếp tục tăng, đạt 42,04 triệu người năm 2025 và 47,25 triệu người năm 2030. Tỷ lệ đô thị hóa tăng dần và đạt 40,91% vào năm 2025 và 44,45% năm 2030. Tuy nhiên, tốc độ đô thị hóa có xu hướng giảm dần, đạt 2,25% giai đoạn 2021-2025

và 2,5% giai đoạn 2021-2030. Bên cạnh đó, dự báo đến năm 2030, Việt Nam sẽ có 1 đô thị trên 10 triệu dân, 1 đô thị từ 5-10 triệu dân, và 4 đô thị từ 1-5 triệu dân.

Tỷ lệ và tốc độ đô thị hóa hàng năm giai đoạn 2021-2030 dự kiến (%)



Nguồn: Dự báo của nhóm nghiên cứu từ số liệu của UN.

Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BDS, Luật Nhà ở sửa đổi, Luật Đầu tư và Luật Xây dựng mới

Luật Nhà ở sửa đổi năm 2014 chính thức có hiệu lực vào ngày 01/07/2015 đã cho phép người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu cùng một lúc nhiều nhà ở tại Việt Nam thay vì chỉ được sở hữu duy nhất một bất động sản để ở như trước kia, kỳ vọng đem lại sự tăng trưởng đáng kể cho thị trường bất động sản Việt Nam nói chung khi được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo các điều luật sửa đổi, người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam đều có quyền được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, không phụ thuộc vào việc họ phải lưu trú tại Việt Nam trong một khoảng thời gian quy định như trước kia. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài tại Việt Nam cũng có thể mua bất động sản. Điều này được kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu bất động sản của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường bất động sản Việt Nam.

Từ ngày 1/1/2021, Luật Xây dựng sửa đổi 2020 có hiệu lực thi hành, nhiều công trình sẽ được miễn giấy phép xây dựng. Theo đó, sẽ có 10 trường hợp được miễn phép xây dựng theo Luật Xây dựng 2020 và một số những quy định hoàn toàn mới của Luật Xây dựng sửa đổi 2020. Cụ thể, Luật Xây dựng sửa đổi 2020 đã bổ sung thêm các trường hợp công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng. Đối với các công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ không thuộc các trường hợp kể trên phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật. Theo Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh (HoREA), Luật Xây dựng sửa đổi đã rút ngắn thủ tục cấp giấy phép xây dựng. Điều này giúp các đơn vị tiết kiệm thời gian và chi phí trong khâu thẩm định thiết kế như trước đây.

BẢN CÁO BẠCH

Trong khi đó, Luật Đầu tư có hiệu lực ngày 1/1/2021, sẽ tháo gỡ ách tắc về thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án đầu tư kinh doanh. Cụ thể, Luật Đầu tư đã bổ sung điểm c khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở, về chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều “nhà đầu tư” được chấp thuận thì việc xác định “chủ đầu tư” theo quy định của Luật Xây dựng. Luật Đầu tư sửa đổi, cũng bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở, về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, đối với trường hợp có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở. Ngoài ra, Luật Đầu tư sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở, quy định đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư. Đặc biệt, Luật Đầu tư bãi bỏ Khoản 3 Điều 22 và Điều 171 Luật Nhà ở, để đảm bảo sự thống nhất về quy trình thủ tục đầu tư xây dựng, đối với các dự án nhà ở phải thực hiện thủ tục "chấp thuận chủ trương đầu tư" theo quy định của Luật Đầu tư.

Đồng thời, quy định Luật Đầu tư đã sửa đổi điểm a, điểm đ Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường, chỉ yêu cầu có đánh giá sơ bộ tác động môi trường để chấp thuận chủ trương đầu tư; hoặc để cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nên sẽ gỡ khó rất nhiều vướng mắc cho doanh nghiệp.

9.12.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Hoạt động của An Gia là đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, do đó các công ty được lựa chọn để so sánh về hiệu quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính với An Gia trong năm 2021 là những doanh nghiệp có thương hiệu trong ngành bất động sản hiện đang niêm yết tại HOSE, đồng thời có mô hình hoạt động kinh doanh tương đồng với An Gia.

Các doanh nghiệp được lựa chọn bao gồm: CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức, CTCP Tập đoàn Hà Đô; CTCP Đầu tư Văn Phú, CTCP Đầu tư Hải Phát, CTCP Đầu tư Nam Long, CTCP Tập đoàn Đất Xanh; CTCP Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Điền. Dưới đây là bảng so sánh một số công ty cùng ngành có quy mô lớn tương tự hiện đang niêm yết cổ phiếu nhằm cung cấp thêm thông tin cho nhà đầu tư:

So sánh với các Công ty cùng ngành theo số liệu BCTC hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán

Đơn vị tính: tỷ đồng

Mã CK	Tên Công ty	TTS	Số lượng CP tại 31/12/2020	Doanh thu thuần	LNTT	LNST
AGG	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	9.753	82.492.517	1.754	479	445
TDH	CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức	5.527	112.652.767	1.965	50	22,6
HDG	CTCP Tập đoàn Hà Đô	14.001	154.275.018	4.998	1.591	1.260
VPI	CTCP Đầu tư Văn Phú	9.704	199.999.900	2.165	387	307

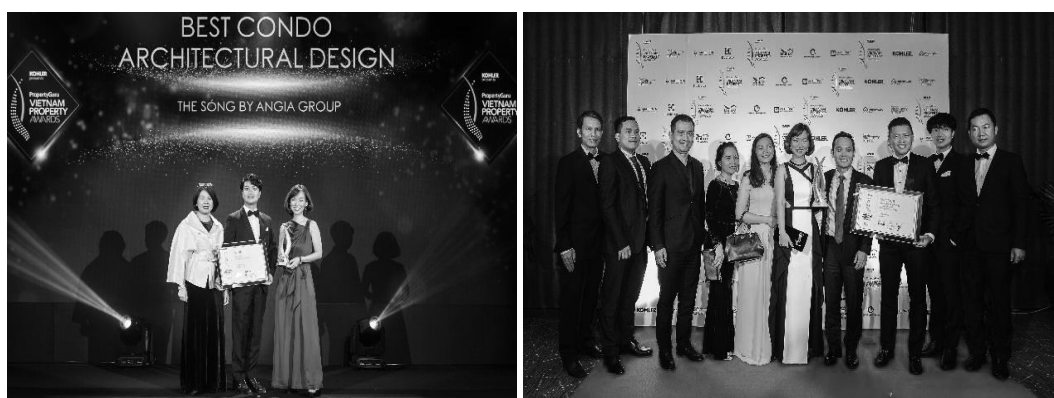
BẢN CÁO BẠCH

Mã CK	Tên Công ty	TTS	Số lượng CP tại 31/12/2020	Doanh thu thuần	LNTT	LNST
HPX	CTCP Đầu tư Hải Phát	7.379	264.494.582	1.330	145	98
NLG	CTCP Đầu tư Nam Long	13.643	285.270.660	2.217	1.015	850
DXG	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	23.311	520.034.667	2.891	27	(174)
KDH	CTCP Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Điền	13.934	578.657.219	4.532	1458	1.154

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán của An Gia và các công ty TDH, HDG, VPI, HPX, NLG, DXG, KDH

9.12. Hoạt động Marketing

Trong suốt quá trình phát triển của An Gia, phòng Marketing luôn kết hợp chặt chẽ với bộ phận phát triển dự án và bộ phận kinh doanh triển khai các chiến dịch quảng bá sản phẩm hiệu quả, tiếp cận trực tiếp đến nhóm khách hàng mục tiêu của mỗi dự án, góp phần hỗ trợ thúc đẩy doanh số bán hàng. Các dự án của An Gia cũng đạt giải cao tại các giải thưởng bất động sản danh tiếng như Asia Guru Property Awards 2018, 2019 và 2020. Với tinh thần cầu tiến, luôn học hỏi, An Gia cũng tổ chức hội thảo để chia sẻ kinh nghiệm cùng toàn bộ nhóm truyền thông, bán hàng thuộc Creed Group khu vực Đông Nam Á,...



Bên cạnh đó, An Gia cũng chú trọng đến việc xây dựng hình ảnh thương hiệu đơn vị phát triển bất động sản trẻ trung, năng động, đầy nhiệt huyết bằng việc tung ra bộ nhận diện thương hiệu mới, triển khai quảng bá thương hiệu trên các phương tiện truyền thông đa dạng: hệ thống bảng hiệu lớn tại Cầu Sài Gòn, bảng hiệu tại khu vực đường Trường Sơn - sân bay Tân Sơn Nhất, hệ thống màn hình hiển thị tại các tòa nhà văn phòng và khu căn hộ ở các quận trung tâm, triển khai chiến dịch truyền thông đại chúng trên mạng xã hội và nền tảng kỹ thuật số.



9.13. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

An Gia có tên đầy đủ là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia. Với định hướng là một doanh nghiệp trẻ, năng động, nhạy bén với các cơ hội và diễn biến của thị trường bất động sản, An Gia mang tầm nhìn là Tập đoàn bất động sản Việt Nam danh tiếng toàn cầu, với sứ mệnh mang đến trải nghiệm sống tốt hơn cho khách hàng.

Nhãn hiệu thương mại:

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

Tên giao dịch bằng tiếng nước ngoài:

An Gia Real Estate Investment And Development Corporation

Logo Công ty:

ANGIA

Ý nghĩa:

Logo là chữ A cách điệu, tượng trưng cho “mái ấm”, “chốn bình yên” phù hợp với hoạt động kinh doanh chính của An Gia là bất động sản nhà ở. Màu đỏ của logo thể hiện cho sự hưng thịnh, may mắn đồng thời cũng là biểu trưng của nhiệt huyết, năng lượng của tuổi trẻ.

Đăng ký nhãn hiệu:

An Gia đã đăng ký nhãn hiệu tại Cục Sở hữu trí tuệ theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 339525 do Cục Sở hữu trí tuệ thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ cấp theo Quyết định số 111895/QĐ-SHTT ngày 11/12/2019.

9.14. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Là một trong những công ty dẫn đầu trong việc đầu tư và phát triển bất động sản tại thị trường Thành phố Hồ Chí Minh, An Gia luôn đặt trọng tâm vào việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới. Hoạt động nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của An Gia được thực hiện dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Ban Tổng giám đốc và sự phối hợp của các phòng ban liên quan bao gồm bộ phận đầu tư, tài chính, pháp lý dự án, thiết kế, phát triển dự án, tiếp thị và bán hàng... Hoạt động này xoay quanh việc tìm kiếm và gia tăng quỹ đất của Công ty dưới các hình thức khác nhau.

Việc tìm kiếm và tích lũy quỹ đất được tiến hành thông qua 04 giai đoạn đã được chuẩn hóa như sau:

Giai đoạn 1: Bộ phận Đầu tư của Công ty có trách nhiệm xác định các dự án tiềm năng, thu thập thông tin và thực hiện sàng lọc sơ bộ với các tiêu chí lựa chọn như sau:

- Nằm tại các khu vực nội thành hoặc địa bàn lân cận có vị trí phù hợp với phân khúc sản phẩm của Công ty (trung cấp và vừa túi tiền);
- Khu vực tập trung dân cư đông, nhiều tiện ích sống;
- Cơ sở hạ tầng và hệ thống giao thông thuận lợi;
- Môi trường cảnh quan đẹp và có tiềm năng tăng giá trong tương lai;
- Chi phí hợp lý với lợi nhuận tiềm năng;
- Có tình trạng pháp lý minh bạch (có sổ đỏ), được chấp thuận chủ trương đầu tư.

Bộ phận Đầu tư đánh giá hiệu quả tài chính của dự án với những thông tin căn bản về chỉ tiêu xây dựng, hệ số sử dụng đất, dân số... Bộ phận Pháp lý dự án của Công ty cũng tham gia vào giai đoạn này để đánh giá sơ bộ về hiện trạng pháp lý, tiến độ pháp lý dự kiến để Bộ phận Đầu tư tổng hợp và xem xét có tiếp tục thực hiện các giai đoạn tiếp theo hay không.

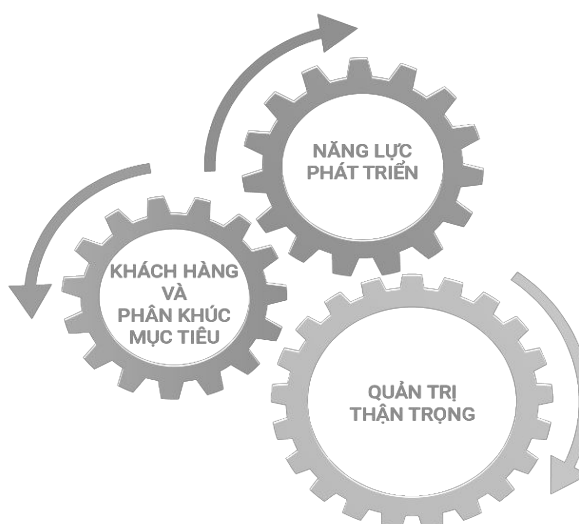
Giai đoạn 2: Khi một dự án tiềm năng đã qua giai đoạn sàng lọc sơ bộ, Bộ phận Đầu tư cùng với Bộ phận Thiết kế, Kinh doanh, Tiếp thị, Tài chính và Pháp lý dự án... sẽ cùng nhau tiến hành các phân tích chuyên sâu hơn về dự án, tập trung vào vị trí, xu hướng phát triển cơ sở hạ tầng, dân số, xu hướng tiêu dùng, cung cầu tại khu vực đó, quy hoạch, tình trạng pháp lý chi tiết và các chỉ tiêu kinh tế khác.

Giai đoạn 3: Nghiên cứu khả thi và đề xuất chính thức sẽ được trình lên Ban Tổng giám đốc hoặc Hội đồng Quản trị của Công ty để xem xét và phê duyệt tùy thẩm quyền (quy mô dự án).

Giai đoạn 4: Sau khi phê duyệt việc mua lại dự án đó, các bộ phận liên quan sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để trở thành chủ đầu tư và triển khai.

9.15. Chiến lược kinh doanh

Kể từ năm 2015 với sự tham gia của các đối tác nước ngoài, Công ty đã và đang từng bước chuyển đổi từ mô hình công ty gia đình sang mô hình công ty đại chúng đề cao văn hóa minh bạch và chất lượng quản trị. Quá trình này đòi hỏi sự thay đổi cả về chất và về lượng, thay đổi từ tư duy đến hành động của Ban Lãnh đạo và cán bộ nhân viên của Công ty. Để thực hiện thành công quá trình chuyển đổi này, Ban Lãnh đạo Công ty kiên trì thực hiện các bước đi chiến lược, cụ thể như sau:



Ba trụ cột trong chiến lược phát triển của An Gia

9.15.1. Quản trị thận trọng

Đi cùng với quá trình đại chúng hóa Công ty, Ban Lãnh đạo Công ty cam kết xây dựng và phát triển văn hóa minh bạch và chính trực trong nội bộ và các hoạt động kinh doanh của mình. Cụ thể Công ty đã thực hiện:

- Tổ chức lại Công ty theo mô hình quy định tại điểm b khoản 1 Điều 134 Luật doanh nghiệp theo đó Công ty hoạt động theo mô hình Ban kiểm toán trực thuộc Thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hiện Công ty có 02/05 thành viên Hội đồng quản trị là thành viên độc lập, 03/05 thành viên là thành viên không điều hành, đảm bảo đáp ứng các quy định của pháp luật về cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty đại chúng;
- Tiến hành thường xuyên các hoạt động kiểm toán;

- Cập nhật Điều lệ theo chuẩn Công ty đại chúng;
- Ban hành Quy chế quản trị Công ty hướng dẫn chi tiết các quy trình, thủ tục trong vận hành Công ty;
- Ban hành Bộ quy tắc ngăn ngừa và kiểm soát xung đột lợi ích;
- Phối hợp với Công ty kiểm toán PwC để rà soát, nhận diện những rủi ro tiềm ẩn trong tổ chức và hoạt động của Công ty: chuyên giá, giao dịch nội bộ,...;

Về mặt tài chính, Công ty cũng chủ trương duy trì tình hình tài chính thận trọng, không lạm dụng đòn bẩy để thích ứng với tính chu kỳ của ngành bất động sản.

9.15.2. Tập trung vào đối tượng khách hàng và phân khúc trọng tâm

Khách hàng là trọng tâm trong mọi kế hoạch nghiên cứu và phát triển (R&D) sản phẩm của Công ty. Đối tượng khách hàng chủ yếu của An Gia là tầng lớp trung lưu thành thị trong lứa tuổi từ 30-45. Đây là lứa tuổi lao động sung mãn, có tích lũy trong cuộc sống và có nhu cầu mua nhà cao để ở riêng hoặc kết hôn. Theo Công ty, căn hộ chung cư vừa túi tiền và trung cấp trong khoảng giá từ 23 triệu/m² đến 50 triệu/m² (theo tiêu chuẩn của CBRE và JLL) sẽ là các sản phẩm phù hợp với mức thu nhập và tích lũy của đối tượng khách hàng này. Tuy vậy, tùy từng dự án cụ thể, Công ty cũng sẽ phát triển thêm một số loại hình sản phẩm khác ngoài căn hộ chung cư để đáp ứng thêm nhu cầu khác của đối tượng khách hàng này như nhu cầu đầu tư cho thuê (condotel), second-home (căn hộ biển), kinh doanh (shophouse, nhà phố)...

9.15.3. Mở rộng quỹ đất và cải thiện năng lực phát triển dự án

Mở rộng quỹ đất: Về dài hạn, Công ty luôn đặt mục tiêu mỗi năm sẽ mua từ 5.000 – 10.000 tỷ đồng để tạo quỹ đất và đảm bảo đầu vào cho Công ty phát triển bền vững trong 10 năm tới. Mỗi dự án sẽ có quy mô trung bình (dưới 1.000 tỷ) và phù hợp với phân khúc vừa túi tiền và trung cấp. Khu vực An Gia hướng đến là thị trường Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận. An Gia luôn ưu tiên những dự án có sổ đỏ, tiền sử dụng đất rõ ràng và đầy đủ cơ sở pháp lý (được chấp thuận chủ trương đầu tư) để có thể triển khai nhanh qua đó tối ưu vốn đầu tư.

Phát triển dự án được xác định là năng lực then chốt của Công ty: Cải thiện năng lực phát triển sẽ được thể hiện ở cả 03 khía cạnh:

- **Quy mô dự án:** Trong tương lai, An Gia hướng tới xây dựng những dự án có quy mô trung bình từ 20-30ha nhằm xây dựng những khu phức hợp, hệ sinh thái khu đô thị có quy mô trung bình
- **Tốc độ:** Lựa chọn những dự án minh bạch để giảm thời gian thực hiện thủ tục pháp lý, đẩy nhanh tốc độ thiết kế, triển khai bán hàng và cắt giảm từ 10-15% thời gian xây dựng;

BẢN CÁO BẠCH

- **Chất lượng xây dựng:** Nâng cao chất lượng xây dựng, đáp ứng các tiêu chuẩn xây dựng cao của Cơ quan Quản lý Xây dựng và Công trình Singapore (Building and Construction Authority - Singapore);

Hoàn thiện chuỗi giá trị nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng: Công ty phối hợp cùng đối tác Hoosiers Development để thành lập công ty quản lý tòa nhà. Hoosiers là nhà phát triển chuyên nghiệp của Nhật Bản và hiện đang quản lý - vận hành cho khoảng trên 18.000 căn hộ tại Nhật Bản. Công ty quản lý tòa nhà của An Gia và Hoosiers sẽ vận hành cho chính các dự án do An Gia phát triển, nhằm đảm bảo chất lượng xuyên suốt từ khi khách hàng nhận bàn giao, ổn định cuộc sống.



Dự án The Standard, Bình Dương

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Cơ cấu người lao động trong Công ty giai đoạn từ năm 2019 đến nay như sau:

Cơ cấu người lao động của Công ty

Yếu tố	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Phân theo trình độ chuyên môn	174	201	200
Đại học và trên đại học	132	163	168
Cao đẳng	26	30	26
Trung cấp	8	6	5
Lao động phổ thông	8	2	1

BẢN CÁO BẠCH

Yếu tố	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Phân theo thời hạn hợp đồng	174	201	200
Không xác định thời hạn	55	60	73
Xác định thời hạn 1-3 năm	91	92	113
Thời hạn ngắn hơn 1 năm	15	33	14

10.2. Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển Nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty, với mục tiêu là sử dụng tối đa nguồn nhân sự hiện có và nâng cao tính hiệu quả của hoạt động đào tạo và phát triển đội ngũ CBNV có trình độ và năng lực phù hợp, đáp ứng được các yêu cầu của vị trí công việc hiện tại đồng thời nâng cao khả năng thích ứng của đội ngũ CBNV với yêu cầu công việc trong tương lai.

❖ Hình thức đào tạo:

- *Đào tạo tại chỗ:* Được tiến hành liên tục xuyên suốt trong Công ty và ở mọi vị trí, trong đó các nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn cho các nhân viên mới hoặc nhân viên ít kinh nghiệm hơn.
- *Đào tạo bên ngoài:* Căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng của Công ty, CBNV sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo bên ngoài, bao gồm cả các đợt đi tham quan thực tế các thị trường có cùng ngành nghề phát triển để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ.

10.3. Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để Nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Công ty, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng hấp dẫn, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của Nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

❖ Chính sách tiền lương

Mức lương tối thiểu: Công ty áp dụng mức thu nhập trước thuế tối thiểu là 5.600.000 đồng người/tháng, mức lương này sẽ được thay đổi theo sự thay đổi của Nhà nước và/hoặc tình hình phát triển kinh doanh, tình hình thực tế của Công ty trong năm.

Điều chỉnh, tăng lương: Định kỳ hàng năm, Công ty sẽ đánh giá năng lực và kết quả công việc của cán bộ nhân viên, làm cơ sở để Công ty xem xét, điều chỉnh và tăng lương, tạo thêm động

lực cho từng nhân viên.

❖ Chính sách thưởng

- Thưởng tháng lương 13: Để ghi nhận sự đóng góp của mỗi CBNV trong năm.
 - *CBNV đáp ứng điều kiện theo quy định sau: CBNV chính thức làm việc đến hết ngày 31/12, các trường hợp còn lại theo phê duyệt TGD.*
 - *Căn cứ tính: Lương tháng 12 (tính đến thời điểm 25/12), theo số ngày làm việc thực tế trong năm (bao gồm phép, thai sản... ngoại trừ nghỉ không lương liên tục 10 ngày trở lên).*
- Thưởng KPI tháng: Theo chính sách Quản lý thành tích và khen thưởng của công ty.
- Thưởng cuối năm Âm lịch: Vào dịp cuối năm, Công ty sẽ bắt đầu tiến hành đánh giá kết quả làm việc của toàn bộ Nhân viên để làm căn cứ xét thưởng thành tích. Cơ cấu thưởng và mức thưởng theo chính sách Quản lý thành tích và khen thưởng của công ty.
- Thưởng thâm niên: Thưởng cổ phiếu (Theo quy định phát hành cổ phiếu cho CBNV).
- Thưởng Sáng kiến: Để khuyến khích nhân viên luôn có sự sáng tạo và tâm huyết với công việc, Công ty có những chính sách khen thưởng cho những Nhân viên có đóng góp sáng tạo, cải tiến mang lại kết quả, hiệu quả công việc hoặc lợi ích giá trị cho Công ty hoặc khen thưởng đối với các hành động người tốt việc tốt, nâng cao chất lượng dịch vụ cho Công ty.
- Thưởng Chiến dịch/ Dự án: Là phần thưởng nhằm khuyến khích, ghi danh các CBNV có nỗ lực tham gia và đóng góp đặc biệt vào các dự án/ chiến dịch, các hoạt động ngoài phạm vi công việc bình thường (ví dụ các chiến dịch bán giao, chiến dịch mở bán...).

❖ Chính sách phúc lợi

Chính sách phúc lợi được xây dựng rất chi tiết và thường xuyên được Ban Lãnh đạo Công ty nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho Nhân viên, qua đó góp phần tạo động lực, khích lệ Nhân viên đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty. Một số chính sách phúc lợi của Công ty như:

- Chính sách chăm sóc sức khỏe: Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm thất nghiệp... Công ty còn mua Bảo hiểm sức khỏe cho Nhân viên chính thức và Bảo hiểm tai nạn cho Nhân viên chính thức và thử việc. Mỗi năm một lần, Công ty sẽ tổ chức khám sức khỏe cho toàn thể Nhân viên Công ty. Năm 2020, Chương trình chăm sóc sức khỏe và bảo hiểm được xây dựng trên chương trình hàng năm và cập nhật thêm những ưu điểm mới, đồng thời, chương trình bảo hiểm sức khỏe còn hướng đến việc bảo vệ sức khỏe người lao động một cách toàn diện, bao gồm cả

những rủi ro liên quan đến diễn biến phức tạp của đại dịch Covid-19. Các phúc lợi được pháp luật quy định nhằm đảm bảo nhu cầu phòng vệ cơ bản cho người lao động như các phúc lợi xã hội bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm sức khỏe hoặc chương trình khám sức khỏe định kỳ. Bên cạnh các chương trình phúc lợi hàng năm, An Gia cũng chủ động cung cấp các lợi ích tốt hơn cho nhân viên nhằm thu hút và giữ chân nhân tài của công ty như chương trình bảo hiểm tai nạn và nhân thọ hàng năm, bao gồm bảo hiểm tai nạn, nhân thọ, chăm sóc sức khỏe, kiểm tra sức khỏe hàng năm nhằm đảm bảo sức khỏe cho nhân viên; xây dựng các chính sách nghỉ phép; khung thời gian làm việc linh hoạt.

- Hoạt động phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng: Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho Nhân viên, du lịch trong và ngoài nước tạo điều kiện để tất cả Nhân viên phòng ban trong Công ty có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần và đồng đội; đồng thời còn tổ chức hoạt động phong trào theo từng phòng để tạo cơ hội gắn kết giữa các thành viên trong phòng.
- Ưu đãi mua nhà theo suất nội bộ và phổ thông: Theo chính sách chung công ty.
- Trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm: Theo tình hình thực tế hàng năm. Gồm:
 - *Thưởng tiền mặt các dịp: 1/1, 10/3 âm lịch, 30/4&1/5, 2/9, Tân niên.*
 - *Quà tặng các dịp: Quốc tế Phụ nữ, 20/10, Tết Trung thu, Tết Âm lịch.*
 - *Tiệc công ty: Tiệc Giáng sinh, Halloween, Happy Hour, Tiệc tân niên (tùy tình hình thực tế hàng năm).*
- Chăm sóc người thân gia đình:

Quà tặng phụ huynh các dịp quốc tế phụ nữ, ngày của cha.

 - *Quà tặng con nhỏ: Quốc tế thiếu nhi, quà tặng khuyến học.*
 - *Chương trình ngày hội gia đình.*
 - *Phúc lợi khác: Sinh con, tang chế.*
- Chăm sóc cá nhân CBNV: Kết hôn, sinh nhật, vợ sinh con, ốm đau, sinh con, tang chế.
- Các phúc lợi khác:
 - *Trợ cấp: Com trưa, điện thoại, đi lại.*
 - *Cung cấp trái cây hàng ngày và đài thọ các hoạt động thể thao rèn luyện sức khỏe như Yoga, Tennis...*

10.4. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động:

Với mục tiêu chú trọng đầu tư và phát triển nguồn nhân lực dài hạn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia đã chứng tỏ được sự thành công qua nhiều năm hoạt động kinh doanh với trọng tâm tập trung vào yếu tố con người. Trong đó, các đợt Phát hành Cổ phiếu theo Chương trình

BẢN CÁO BẠCH

Lựa Chọn cho Nhân viên - ESOP được thực hiện từ năm 2019 đã góp phần không nhỏ trong chiến lược giữ người tài làm việc ổn định và lâu dài tại công ty. Để thỏa điều kiện tham gia chương trình, các nhân viên phải đạt được một số yêu cầu nhất định về mức đánh giá hiệu quả công việc, số năm làm việc và mức độ cam kết gắn bó với Công ty.

11. Chính sách cổ tức

Công ty có chủ trương chi trả một mức cổ tức hợp lý trong phạm vi lợi nhuận sau thuế, sau khi trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Mức cổ tức được chi trả đảm bảo cân đối giữa lợi ích trước mắt của các cổ đông và lợi ích lâu dài (phần để lại để bổ sung vốn kinh doanh). Cổ tức cụ thể trả hàng năm, do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Chính sách cổ tức của Công ty sẽ được cân nhắc và đảm bảo dựa trên những yếu tố sau:

- **Minh bạch và ổn định:** Chính sách cổ tức của An Gia được Hội Đồng Quản Trị Công ty kiến nghị và Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty;
- **Phù hợp với chiến lược kinh doanh, chu kỳ phát triển, các yếu tố vĩ mô:** việc chia cổ tức phải đảm bảo nhu cầu vốn của Công ty trong từng thời kỳ, ưu tiên tận dụng các cơ hội mở rộng quỹ đất, phát triển dự án... đặc biệt trong thời kỳ tín dụng bất động sản đang gặp khó khăn.
- **Đảm bảo quyền lợi cổ đông:** Chính sách cổ tức được cân đối với kế hoạch phát hành để đảm bảo sự tăng trưởng đều đặn trong lợi nhuận trên cổ phiếu (earning per share, EPS) của công ty qua các năm. Qua đó, quyền lợi của cổ đông được đảm bảo, gián tiếp hỗ trợ giá cổ phiếu

Tỷ lệ cổ tức thực chi trả qua các năm

Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức (%/Vốn Điều lệ)	Hình thức chi trả
Năm 2015	Không	Không
Năm 2016	Không	Không
Năm 2017	32,3%	Bằng cổ phiếu
Năm 2018	12,3%	Bằng cổ phiếu
Năm 2019	10%	Bằng cổ phiếu
Năm 2020*	10%	Bằng cổ phiếu

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

(*) Căn cứ theo Tờ trình số 08 về kế hoạch phân phối lợi nhuận của Công ty được thông

BẢN CÁO BẠCH

qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

12. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn người lao động của Công ty năm 2020 (ESOP 2020):

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành ESOP 2020 sau khi khấu trừ chi phí phát hành là 3.574.770.000 (bằng chữ: Ba tỷ năm trăm bảy mươi tư triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng). Trong giai đoạn từ ngày 7/1/2021 đến ngày 28/2/2021, Công ty đã sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành ESOP 2020 và một số nguồn tài trợ khác như tiền thu từ các khoản cho vay để góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Nam Phương với số tiền 28.886.000.000 đồng (trong đó bao gồm số tiền 3.574.770.000 đồng thu được từ đợt phát hành cổ phần nói trên) nhằm phát triển dự án bất động sản.

13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

- Trái phiếu chưa đáo hạn:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30/06/2021	Lãi suất	Kỳ hạn
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN.TP.HCM Ngày phát hành: 3/3/2020 và 6/8/2020	178.941.030.300	Thỏa thuận	2 năm
Ngân hàng TMCP Tiên Phong Ngày phát hành: 31/7/2020	599.884.675.327	Thỏa thuận	35 tháng

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

- Cam kết đi thuê hoạt động:

Công ty hiện đang đi thuê văn phòng kinh doanh theo hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	31/12/2020	30/06/2021
Đến 1 năm	-	1.108.839.316
Từ 1 đến 5 năm	13.638.712.111	12.529.872.788
Tổng cộng	13.638.712.111	13.638.712.111

Nguồn: BCTC riêng năm 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

BẢN CÁO BẠCH

- Cam kết đi thuê hoạt động:

Công ty hiện đang cho thuê căn hộ cho thuê theo hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	31/12/2020	30/06/2021
Đến 1 năm	1.206.885.380	1.789.373.318
Từ 1 đến 5 năm	4.196.305.817	4.903.049.368
Tổng cộng	5.403.191.197	6.692.422.690

Đơn vị: đồng

Nguồn: BCTC riêng năm 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Không có.

15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% Tăng/giảm 2019-2020	6 tháng 2021
Tổng tài sản	1.904.554	2.700.456	41,79%	2.589.916
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	399.523	127.885	(67,99%)	80.179
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	200.272	6.120	(96,94%)	19.288
Lợi nhuận khác	(5.011)	27.740	N/A	(302)

BẢN CÁO BẠCH

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	%Tăng/giảm 2019-2020	6 tháng 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	195.261	33.860	(82,66%)	18.985
Lợi nhuận sau thuế	164.893	27.064	(83,59%)	18.985

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2019 – 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	%Tăng/giảm 2019-2020	6 tháng 2021
Tổng tài sản	5.398.913	9.753.392	80,65%	11.925.659
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	384.627	1.753.643	355,93%	603.146
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	373.860	422.128	12,91%	208.125
Lợi nhuận/ (Lỗ) khác	(6.997)	56.871	-	5.785
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	366.863	478.999	30,57%	213.910
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	333.228	444.748	33,47%	196.607
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	326.497	414.713	27,02%	195.393
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	35,85%	19,88%	(44,56%)	-
Tỷ lệ trả cổ tức	15%	10%	(33,33%)	-

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn do tác động kép từ đại dịch Covid-19 cùng quá trình rà soát pháp lý dự án, trong năm 2020, An Gia vẫn tiếp tục tăng trưởng về quy mô tài sản, đạt lợi nhuận như kỳ vọng. Cụ thể, tại ngày 31/12/2020, theo Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm

toán, tổng tài sản của Công ty tăng gần gấp hai lần cùng kỳ lên mức 9.753,4 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất công ty mẹ đạt gần 415 tỷ đồng, tăng 27% so với năm 2019.

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2020 đạt tổng cộng 1.753,6 tỷ đồng thấp hơn gần 27% so với kế hoạch, nhưng lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ ghi nhận mức cao 414,7 tỷ đồng, vượt 1,1% so với chỉ tiêu do ĐHCĐ giao phó.

So sánh theo năm, doanh thu 1.753,6 tỷ đồng tăng mạnh so với năm trước khi Công ty ghi nhận bàn giao căn hộ River Panorama. Tính cả giai đoạn 2017-2020, An Gia ghi nhận mức tăng trưởng kép (CAGR) bình quân hằng năm của doanh thu lên tới 21%. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ghi nhận ở mức tương đương năm trước với 260,5 tỷ đồng. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất ghi nhận ở mức tăng 12,9% so với năm 2019 với 422,1 tỷ đồng.

Trong khi đó, lợi nhuận sau thuế đạt 444,7 tỷ đồng, tăng trưởng 33,5% và lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ đạt 414,7, tăng 27,02% so với năm 2019.

Trong 6 tháng đầu năm 2021, tổng tài sản hợp nhất của Công ty tăng lên 11.925,7 tỷ đồng. Kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty với lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế lần lượt là hơn 214 tỷ và 197 tỷ đồng.

1.2. Ý kiến kiểm toán tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm

“Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động, tình hình lưu chuyển tiền tệ và tình hình biến động vốn chủ sở hữu trong năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”

1.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2019 và năm 2020

- Năm 2019 trong bối cảnh thị trường thiếu hụt nguồn cung, Công ty đã xác định đẩy mạnh M&A các dự án có pháp lý minh bạch, rút ngắn thời gian phát triển. Cụ thể, trong năm 2019 An Gia đã mua quỹ đất có tổng giá trị 2.800 tỷ của 04 dự án, cụ thể như sau:

- Dự án The Sóng tại Vũng Tàu với tổng diện tích 8.800 m², với hơn 1.500 căn hộ condotel;
- Dự án West Gate tại Tân Túc, Huyện Bình Chánh với tổng diện tích 31.000 m², với khoảng hơn 2.200 căn hộ thuộc phân khúc trung cấp;
- Dự án New Tech tại Đào Trí, Quận 7 với tổng diện tích 12.000 m²;
- Dự án Khu dân cư Lê Gia Bình Dương với tổng diện tích gần 70.000 m²;

Các quỹ đất mua được đều được triển khai phát triển với tốc độ cao. Tiện ích và yếu tố thẩm mỹ trong quá trình thiết kế được chú trọng, tạo nên thương hiệu cho các sản phẩm của An Gia và qua đó hỗ trợ cho công tác bán hàng. Cụ thể trong năm 2019, An Gia đã mở bán dự án Signial (thuộc cụm dự án La Casa) và dự án The Sóng tại Vũng Tàu; đồng thời tiếp tục triển khai bán các hàng tồn kho tại các dự án cũ. Cụ thể, Công ty đã bán được tổng số 2.760 sản phẩm với doanh số khoảng 6.600 tỷ đồng trong năm 2019 cao gấp 5 lần so với năm 2018. Với những sản phẩm được thiết kế trau chuốt, đánh đúng nhu cầu thị trường, các dự án mở bán trong năm 2019 đều ghi nhận mức hấp thụ cao: 90% của dự án Signial và 95% của dự án The Sóng. Bên cạnh phương thức bán hàng truyền thống, An Gia cũng phối hợp cùng một số đơn vị môi giới quốc tế để đưa sản phẩm của An Gia cho khách hàng tại thị trường Hongkong, Singapore và Trung Quốc.

- Năm 2020 chịu tác động kép của đại dịch Covid – 19 và quá trình rà soát thủ tục pháp lý trên thị trường bất động sản, Công ty đã xác định coi việc mở rộng quỹ đất là chiến lược xuyên suốt, An Gia không ngừng tìm kiếm các cơ hội, thực hiện M&A, ưu tiên đất sạch, có pháp lý rõ ràng, thời gian triển khai nhanh. Cụ thể, trong năm 2020 An Gia đã mua quỹ đất khoảng 3ha tại Bình Dương với quy mô 3.000 sản phẩm (“BD3”) sẵn sàng phát triển trong năm 2021 và trong quá trình hoàn tất đàm phán mua thêm 30-50ha quỹ đất thấp tầng. Bên cạnh đó, các quỹ đất mua được đều được triển khai phát triển với tốc độ cao. Bằng chứng là trong năm 2020, An Gia ra mắt thị trường dự án Westgate (Bình Chánh) và dự án The Standard (Bình Dương) là 02 quỹ đất được mua trong quý III và quý IV năm 2019. Điểm đặc trưng trong các dự án của An Gia là vị trí tốt, thiết kế đẹp, giá trung cấp nhưng chất lượng tiệm cận cao cấp, cùng tiềm năng tăng giá luôn cao hơn 15 – 20% so với khu vực xung quanh. Do đó, các dự án như Westgate hay The Standard khi giới thiệu ra thị trường đều ghi nhận trên 90% khách hàng quan tâm. Con số này cao hơn mức bình quân của thị trường TP.HCM trong quý III là 75%, theo ghi nhận từ Hội môi giới Bất động sản Việt Nam. Ngoài ra, trong năm 2020, An Gia đã hoàn tất quá trình xây dựng, hoàn thiện và bàn giao dự án River Panorama 1, 2 một trong những dự án điểm nhấn của Công ty tại Quận 7.

Những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính

- Tình hình dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến thị trường bất động sản nói riêng và kinh tế xã hội nói chung. Yếu tố này ảnh hưởng lớn đến biến động về thanh khoản của thị trường bất động sản, cũng như tiến độ các thương vụ M&A do Công ty đang có kế hoạch thực hiện.
- Sự gia tăng mạnh mẽ của các nhà phát triển bất động sản Việt Nam sẽ ngày càng gay gắt. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt giữa các công ty trong ngành. Điều này đặt ra nhiều thách thức lớn đối với An Gia và đòi hỏi cần có sự thay đổi, đột phá trong chiến lược kinh doanh để thích nghi một cách nhanh chóng và cạnh tranh với công ty cùng ngành khác.

BẢN CÁO BẠCH

- Thực hiện việc tăng vốn thành công sẽ giúp gia tăng năng lực tài chính cũng như khả năng cạnh tranh của An Gia trong việc phát triển dự án, thực hiện các thương vụ M&A. Ngoài ra, năng lực vốn lớn sẽ giúp hoạt động kinh doanh của Công ty bắt nhịp tốt hơn với những biến động của thị trường, qua đó gia tăng thu nhập cho Công ty trong thời gian tới.

2. Tình hình tài sản

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn

Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q2/2021

Đơn vị: triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Vốn điều lệ	750.000	824.925	827.506
Vốn chủ sở hữu	1.117.695	1.143.459	1.146.019

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu hợp nhất giai đoạn 2019 – Q2/2021

Đơn vị: triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Vốn điều lệ	750.000	824.925	827.506
Tổng vốn chủ sở hữu	1.453.450	2.320.738	2.451.029

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Kể từ ngày 18/01/2012 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần với số vốn điều lệ đăng ký là 100 tỷ đồng cho đến nay, Công ty đã thực hiện 09 (chín) đợt tăng vốn lên 827.505.770.000 đồng.

2.1.2. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao tài sản cố định phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT – BTC của Bộ Tài chính và được ước tính như sau:

BẢN CÁO BẠCH

Danh mục	Thời gian khấu hao (Số năm)
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

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

2.1.3. Mức thu nhập bình quân

Thu nhập bình quân của người lao động trong Công ty theo các năm như sau:

Chỉ tiêu	2019	2020
Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	25	27

2.1.4. Tình hình công nợ

Tình hình công nợ Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q2/2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	% Tăng/giảm	30/06/2021
Nợ phải thu	1.103.309	1.999.250	81,20%	1.875.360
Nợ phải trả	786.859	1.556.996	97,87%	1.443.897

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Tình hình công nợ hợp nhất giai đoạn 2019 – Q2/2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	% Tăng/giảm	30/06/2021
Nợ phải thu	1.344.308	2.160.255	60,70%	3.122.768
Nợ phải trả	3.945.463	7.432.654	88,38%	9.474.630

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

2.1.5. Các khoản phải thu

Chi tiết các khoản phải thu Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q2/2021

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Phải thu ngắn hạn	903.735	1.142.260	1.158.151

BẢN CÁO BẠCH

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Phải thu của khách hàng	116.976	45.645	42.932
Trả trước cho người bán	16.421	6.825	2.526
Phải thu về cho vay ngắn hạn	520.669	710.183	743.645
Phải thu ngắn hạn khác	251.279	385.907	380.348
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.610)	(6.300)	(11.300)
Phải thu dài hạn	199.574	856.990	717.209
Phải thu về cho vay dài hạn	174.250	174.250	-
Phải thu dài hạn khác	25.324	682.740	717.209
TỔNG CỘNG	1.103.309	1.999.250	1.875.360

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Chi tiết các khoản phải thu hợp nhất giai đoạn 2019 – Q2/2021

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Phải thu ngắn hạn	1.306.926	1.877.515	2.047.292
Phải thu của khách hàng	132.896	274.619	170.039
Trả trước cho người bán	108.138	129.554	175.211
Phải thu về cho vay ngắn hạn	476.969	718.139	982.080
Phải thu ngắn hạn khác	590.533	761.503	731.248
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.610)	(6.300)	(11.300)
Phải thu dài hạn	37.382	282.740	1.075.475
Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	765.000
Phải thu dài hạn khác	37.382	282.740	310.489
TỔNG CỘNG	1.344.308	2.160.255	3.122.768

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

2.1.6. Các khoản phải trả

Chi tiết số dư các khoản phải trả

Các khoản phải trả của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q2/2021

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Nợ phải trả ngắn hạn	667.033	382.607	478.789

BẢN CÁO BẠCH

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Phải trả người bán ngắn hạn	94.053	59.593	62.937
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	130.000	-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	27.759	9.161	5.322
Phải trả người lao động	-	680	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	82.037	80.244	77.253
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	648	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	61.031	47.842	46.114
Vay ngắn hạn	271.504	185.086	267.163
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	20.000
Nợ dài hạn	119.826	1.174.389	965.108
Phải trả dài hạn khác	545	579	628
Vay dài hạn	110.264	1.167.998	959.916
Dự phòng phải trả dài hạn	9.017	5.812	4.564
TỔNG CỘNG	786.859	1.556.996	1.443.897

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Các khoản phải trả hợp nhất giai đoạn 2019 – Q2/2021

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Nợ phải trả ngắn hạn	2.989.777	4.461.044	5.301.565
Phải trả người bán ngắn hạn	466.076	842.306	720.524
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.271.714	2.553.000	3.166.034
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	32.868	63.724	51.296
Phải trả người lao động	9	680	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	127.408	257.681	243.699
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	648	7.255	3.767
Phải trả ngắn hạn khác	828.690	226.996	217.933

BẢN CÁO BẠCH

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Vay ngắn hạn	262.364	509.402	878.298
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	20.000
Nợ dài hạn	955.686	2.971.610	4.173.066
Chi phí phải trả dài hạn	24.458	18.016	18.016
Phải trả dài hạn khác	545	579	1.459.628
Vay dài hạn	808.089	1.973.864	1.665.821
Cổ phần ưu đãi	-	515.000	515.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	102.017	440.787	491.977
Dự phòng phải trả dài hạn	20.578	23.363	22.637
TỔNG CỘNG	3.945.463	7.432.654	9.474.630

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Tình hình thanh toán các khoản nợ

Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua.

Trong quá trình thanh toán, Công ty luôn thanh toán đúng hạn các khoản nợ, đảm bảo uy tín của Công ty. Việc thanh toán các khoản nợ được thực hiện đúng hạn và đầy đủ. Hiện nay Công ty không có nợ quá hạn.

2.1.7. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các khoản phải nộp theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q2/2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Thuế giá trị gia tăng	104	399	4.772
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.369	6.900	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.300	1.045	418

BẢN CÁO BẠCH

Thuế khác	987	816	132
Tổng cộng	27.759	9.161	5.322

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất giai đoạn 2019 – Q2/2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Thuế giá trị gia tăng	104	843	25.931
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.105	60.806	24.232
Thuế thu nhập cá nhân	1.395	1.211	446
Thuế khác	1.264	863	686
Tổng cộng	32.868	63.724	51.296

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

2.1.8. Trích lập các quỹ theo luật định

Theo Điều lệ của Công ty, hàng năm, lợi nhuận của Công ty sau khi đã nộp thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được dùng để trích lập các quỹ và chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông. Mức trích lập các quỹ và mức chi trả cổ tức do HĐQT đề xuất phải được Đại hội đồng cổ đông chấp nhận.

Số dư các Quỹ Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	20.000
Tổng cộng	-	-	20.000

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

BẢN CÁO BẠCH

Số dư các Quỹ hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	20.000
Tổng cộng	-	-	20.000

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

2.1.9. Hàng tồn kho

Thông tin Hàng tồn kho Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu Hàng tồn kho	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
1	Chi phí các dịch vụ dở dang	9.932	16.617	16.255
2	Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	1.813	1.813	1.813
	<i>Dự án An Gia Riverside</i>	<i>1.813</i>	<i>1.813</i>	<i>1.813</i>
3	Hàng hóa	495	825	852
	Tổng cộng	12.240	19.256	18.920

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Thông tin Hàng tồn kho hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu Hàng tồn kho	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
1	Chi phí dịch vụ dở dang	9.932	16.617	16.255
2	Bất động sản dở dang	2.582.731	5.698.677	6.996.769
2.1	<i>Dự án The Sóng (i)</i>	-	<i>2.608.806</i>	<i>3.007.629</i>
2.2	<i>Dự án West Gate (ii)</i>	-	<i>1.323.199</i>	<i>1.451.325</i>
2.3	<i>Dự án The Standard (iv)</i>	-	-	<i>1.046.959</i>
2.4	<i>Dự án River Panorama 1 (iii)</i>	<i>829.784</i>	<i>307.992</i>	<i>98.290</i>
2.5	<i>Dự án River Panorama 2 (iii)</i>	<i>823.934</i>	<i>329.067</i>	<i>178.305</i>
2.6	<i>Dự án Sky 89 (iii)</i>	<i>678.506</i>	<i>876.854</i>	<i>957.523</i>
2.7	<i>Dự án Signial</i>	<i>250.508</i>	<i>252.759</i>	<i>256.740</i>
3	Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	18.099	18.099	18.099
4	Hàng hóa	554	825	852

BẢN CÁO BẠCH

STT	Chỉ tiêu Hàng tồn kho	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
	Tổng cộng	2.611.316	5.734.218	7.031.975

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

- (i). Các quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Công ty được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (“Ngân hàng Tiên Phong”)
Thông tin về trái phiếu dài hạn:
- Ngày phát hành: 31/7/2020
 - Số lượng: 6.000 trái phiếu
 - Giá trị phát hành: 600.000.000.000 đồng
 - Lãi suất:
 - ✓ Lãi suất 3 tháng đầu: 11,0%/năm
 - ✓ Lãi suất các kỳ tiếp theo: LSTG cá nhân 12 tháng cao nhất TPBank + 3,0%
 - Kỳ hạn: 35 tháng
- (ii). Các quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Công ty được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (“Ngân hàng Quân đội”)
Thông tin về trái phiếu dài hạn:
- Năm phát hành: 26/9/2019
 - Số lượng: 4.600 trái phiếu
 - Giá trị phát hành: 460.000.000.000 đồng
 - Lãi suất:
 - ✓ Lãi suất của 04 kỳ trả lãi đầu tiên: 10,5%/năm
 - ✓ Lãi suất của các kỳ tiếp theo bằng 3,5%/năm + lãi suất tiết kiệm của dân cư trả lãi sau kỳ hạn 24 tháng tại MBBank
 - Kỳ hạn: 36 tháng
- (iii). Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh (“Ngân hàng Công Thương - CN 11 HCM”).
- (iv). Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành thông qua tổ chức thu xếp phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest
Thông tin về trái phiếu dài hạn:
- Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường (Công ty con của An Gia)
 - Năm phát hành: 27/3/2020
 - Số lượng: 420.000 trái phiếu
 - Giá trị phát hành: 420.000.000.000 đồng
 - Lãi suất:
 - ✓ Lãi suất của kỳ trả lãi đầu tiên: 11,5%/năm

BẢN CÁO BẠCH

- ✓ *Lãi suất của các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng, trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng + 4,35%/năm nhưng không thấp hơn 11,5% tại mọi thời điểm.*
- *Kỳ hạn: 36 tháng*

2.1.10. Tổng dư nợ vay

Tình hình vay và nợ Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
I	Vay ngắn hạn	271.504	185.086	267.163
1	Vay ngân hàng	8.365	80.224	56.123
2	Vay bên liên quan	261.941	74.523	-
3	Vay đơn vị khác	0	25.000	-
4	Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	1.199	5.339	5.339
5	Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả	-	-	106.297
6	Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	-	99.405
II	Vay dài hạn	110.264	1.167.998	959.916
1	Phát hành trái phiếu	0	778.136	679.421
2	Vay dài hạn bên liên quan	106.844	276.697	170.000
3	Vay dài hạn ngân hàng	3.419	113.164	110.495
	Tổng cộng	381.768	1.353.084	1.227.079

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

Tình hình vay và nợ hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
I	Vay ngắn hạn	262.364	509.402	878.298
1	Vay ngắn hạn bên khác	0	228.239	196.093
2	Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	178.799	182.939	242.449
3	Vay ngắn hạn ngân hàng	8.365	98.224	56.123
4	Vay ngắn hạn bên liên quan	75.200	-	284.228
5	Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	-	99.405
II	Vay dài hạn	808.089	1.973.864	1.665.821
1	Phát hành trái phiếu	0	1.234.024	1.555.326
2	Vay dài hạn ngân hàng	522.397	454.542	110.495
3	Vay dài hạn bên liên quan	285.692	285.299	-

BẢN CÁO BẠCH

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
	Tổng cộng	1.070.452	2.483.266	2.544.119

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên soát xét năm 2021 của An Gia

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019	Năm 2020
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn [TSLĐ/Nợ ngắn hạn]	lần	1,64	3,34
- Hệ số thanh toán nhanh [(TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	lần	1,62	3,29
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,41	0,58
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,70	1,36
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	lần	0,22	0,06
- Vòng quay vốn lưu động [Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân]	lần	0,35	0,12
- Vòng quay hàng tồn kho: [Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân]	Lần	2,88	5,19
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) [Hệ số LNST/Doanh thu thuần]	%	41,3%	21,2%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân]	%	9,2%	1,2%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) [LNST/Tổng tài sản bình quân]	%	17,4%	2,4%

Nguồn: BCTC riêng năm 2019 và năm 2020 đã được kiểm toán của An Gia

Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019	Năm 2020
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn [TSLĐ/Nợ ngắn hạn]	lần	1,57	2,02
- Hệ số thanh toán nhanh [(TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	lần	0,69	0,74
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,73	0,76
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	2,71	3,20
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	lần	0,1	0,23
- Vòng quay vốn lưu động [Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân]	lần	0,11	0,26
- Vòng quay hàng tồn kho: [Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân]	Lần	0,08	0,36
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) [Hệ số LNST/Doanh thu thuần]	%	86,6%	25,4%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân]	%	8,7%	5,9%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) [LNST/Tổng tài sản bình quân]	%	29,1%	23,6%
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng	4.184	5.031

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019 và năm 2020 đã được kiểm toán của An Gia

BẢN CÁO BẠCH

Về khả năng thanh toán

Khả năng thanh toán ngắn hạn và khả năng thanh toán nhanh của An Gia trong giai đoạn 2019 – 2020 được cải thiện tích cực, lần lượt tăng từ 1,57 lần lên 2,02 lần và 0,69 lần lên 0,74 lần. Hệ số thanh toán ngắn hạn hợp nhất năm 2020 ở mức 2,02 lần cho thấy Công ty có khả năng chi trả tốt và tính thanh khoản rất cao.

Về cơ cấu vốn

Năm 2020, hệ số nợ vay so với tổng tài sản và hệ số nợ vay so với VCSH có xu hướng tăng so với năm 2019, trong đó hệ số nợ vay so với VCSH tăng từ 2,7 lần lên 3,2 lần.

Về năng lực hoạt động

Chỉ tiêu vòng quay tổng tài sản và chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho của Công ty ghi nhận tăng trong giai đoạn 2019 - 2020. Điều này thể hiện năm 2020 vừa qua, Công ty hoạt động hiệu quả, hoạt động bán hàng của Công ty được tăng mạnh và hàng tồn kho không bị ứ đọng nhiều.

Về khả năng sinh lời

Do tác động chủ yếu từ tình hình đại dịch, các hoạt động kinh doanh của Công ty cũng bị ảnh hưởng. Vì vậy, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty có sự sụt giảm nhẹ. Năm 2020, hệ số ROE và ROA của Công ty lần lượt là 23,6% và 5,9%.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

“Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động, tình hình lưu chuyển tiền tệ và tình hình biến động vốn chủ sở hữu trong năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính áp dụng cho các công ty niêm yết”.

4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2021 của Công ty

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2021

Chỉ tiêu	Thực hiện 2020 (tỷ đồng)	Năm 2021	
		Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với năm 2020
Doanh thu thuần	1.753,6	3.600	105%
Lợi nhuận trước thuế	478,9	620	29%
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	414,7	500	21%

BẢN CÁO BẠCH

Chỉ tiêu	Thực hiện 2020 (tỷ đồng)	Năm 2021	
		Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với năm 2020
Vốn điều lệ	824,9	1.737,7	111%
Vốn chủ sở hữu	2.320,7	3.735	61%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần (%)	25,4	15,8%	-38%
Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu (%)	19,2	15,3	-20%
Cổ tức (%)	10%	10%	0

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

4.2. Kế hoạch tăng vốn

Trong năm 2021, Công ty có kế hoạch sẽ tăng vốn điều lệ thông qua các Phương án đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021, cụ thể như sau:

- Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020: 8.275.057 cổ phiếu
- Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 82.750.577 cổ phiếu
- Kế hoạch phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP): dự kiến tối đa 1% số lượng cổ phiếu lưu hành tại thời điểm phát hành

4.3. Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên

- Trên cơ sở dự báo môi trường kinh doanh và đánh giá các cơ hội và thách thức đối với hoạt động của An Gia, Ban Điều hành đã xây dựng các định hướng để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên. Cụ thể tập trung vào các nội dung sau:

- Hoàn tất bán hàng, xây dựng và bàn giao sản phẩm của các dự án đang kinh doanh Sky89 và The Sóng
- Ra mắt giỏ hàng mới các dự án Westgate tại Bình Chánh, dự án The Standard tại Bình Dương
- Ra mắt dự án BD3
- Tiếp tục tìm kiếm các đối tác có uy tín và tiềm lực tài chính để hợp tác triển khai các dự án mới của An Gia
- Mở rộng đầu tư các dự án mới với các tiêu chí: pháp lý minh bạch, giá cả hợp lý và vị trí đắc địa để phục vụ cho kế hoạch phát triển bền vững và lâu dài trong tương lai
- Tiếp tục cải tiến, hoàn thiện các chính sách, quy trình cũng như cơ cấu bộ máy nhân sự của An Gia và đồng thời tăng cường giám sát, nâng cao vai trò quản trị và kiểm soát rủi

ro trong An Gia

- Kế hoạch chia cổ tức: An Gia dự kiến duy trì mức trả cổ tức tối thiểu 10% như đã thực hiện ở các năm trước đây.
- Để đạt được các mục tiêu trong năm 2021, Ban Điều hành sẽ tập trung triển khai một số các biện pháp sau:
 - Xây dựng các phương án, kịch bản khác nhau để ứng phó với các thay đổi trong môi trường kinh doanh nhiều biến động
 - Tập trung các nguồn lực hiện có vào năng lực cốt lõi của An Gia với trọng tâm là các sản phẩm nhà ở (căn hộ, khu phức hợp) trong phân khúc trung cấp. Kinh nghiệm cho thấy trong bối cảnh thị trường suy thoái, các sản phẩm trong phân khúc này vẫn được tiêu thụ do nhắm vào nhu cầu nhà ở thực còn nhiều
 - Đầu tư thận trọng, đa dạng nguồn vốn để tài trợ phát triển dự án
 - Tiết kiệm chi phí, đảm bảo sử dụng ngân sách tối ưu đạt hiệu quả kinh doanh

4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, HSC đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Dựa trên kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm vừa qua, khả năng phát triển và phân phối các sản phẩm bất động sản của Công ty cùng phân khúc thị trường vừa túi tiền và trung cấp mà Công ty chú trọng, chúng tôi nhận thấy kế hoạch Lợi nhuận mà Công ty đưa ra có tính khả thi cao. Bên cạnh đó, kế hoạch lợi nhuận được xây dựng trên cơ sở các hợp đồng đã ký kết và triển khai, các dự án được xây dựng đã được chào bán thành công ra thị trường và tiến độ ghi nhận doanh thu được thực hiện tương ứng với lịch trình thanh toán của người mua nhà.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo và nhà đầu tư sẽ tự mình ra quyết định đầu tư.

Lưu ý: Những đánh giá và nhận định của Tổ chức tư vấn chỉ mang tính chất tham khảo, không đảm bảo chắc chắn cho kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng như bao hàm hay đảm bảo cho giá cổ phiếu của An Gia.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020: Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu

BẢN CÁO BẠCH

được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

An Gia được thành lập kể từ ngày 18/01/2012, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần tại ngày 30/06/2021

Stt	Tên cổ đông	Số ĐKDN/ CMND	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Công ty cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	0315957138	30 Nguyễn Thị Diệu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	31.079.046	37,56
<i>Đại diện vốn:</i>					
	Ông Nguyễn Bá Sáng	058081000047	2 Lô J, đường 8, KDC Phú Mỹ, P. Phú Mỹ, Q.7, Hồ Chí Minh		
Tổng cộng				31.079.046	37,56

Nguồn: Danh sách người sở hữu chứng khoán của An Gia chốt ngày 30/06/2021

Công ty cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang

- Năm thành lập: 11/10/2019
- Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0315957138
- Địa chỉ: 30 Nguyễn Thị Diệu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: 1.161.000.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Bá Sáng
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ của Công ty và người có liên quan: 31.579.112 cổ phần, chiếm tỷ lệ 38,16% vốn điều lệ. Cụ thể:

BẢN CÁO BẠCH

Stt	Họ và tên	Mối quan hệ	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Tại ngày 30/06/2021		Dự kiến sau khi chào bán	
			Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Công ty cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	Cổ đông lớn của AGG	27.000.000	36%	31.079.046	37,56	62.158.092	37,56
2	Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	358.800	0,75	500.066	0,60	1.000.132	0,60

- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có
- Lợi ích liên quan với Công ty: Không có
- Cổ đông có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có

3. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

3.1. Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
3	Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
5	Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

3.1.1. Ông Nguyễn Bá Sáng – Chủ tịch HĐQT

Họ tên: **Nguyễn Bá Sáng**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 23/10/1981

Số CMND: 058081000047 Ngày cấp 07/09/2018 Nơi cấp: TP. HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

BẢN CÁO BẠCH

Quê quán: Nghệ An

Địa chỉ thường trú: 2 Lô J, đường 8, KDC Phú Mỹ, P. Phú Mỹ, Q.7, Hồ Chí Minh

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Quá trình công tác:

Từ 2001 đến 2004:	Cty CP Nhà Đất Đô Thị Mới	Nhân viên môi giới
Từ 2004 đến 2006:	Đầu tư cá nhân	-
Từ 2007 đến 2008:	Công ty MG BĐS An Gia	Trưởng phòng kinh doanh
Từ 2008 đến 2020:	Cty CP ĐT và PT BĐS An Gia	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
Từ 2020 đến nay:	Cty CP ĐT và PT BĐS An Gia	Chủ tịch HĐQT
Từ 2017 đến nay	Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Thành viên HĐQT
Từ 2017 đến nay	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Thành viên HĐQT
Từ 2018 đến nay	Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	Chủ tịch HĐQT
Từ 2017 đến nay	Công ty TNHH Western City	Thành viên HĐQT
Từ 2018 đến nay	Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân	Chủ tịch HĐQT
Từ 2015 đến nay	Công ty Cổ phần tư vấn CRE & AGI	Tổng Giám đốc
Từ 2018 đến nay	Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát	Tổng Giám đốc
Từ 2018 đến 7/4/2021	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	Tổng Giám đốc
Từ 2018 đến 2/4/2021	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC	Tổng Giám đốc
Từ 2018 đến 2/4/2021	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC	Tổng Giám đốc
Từ 2019 đến nay	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Western City
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân

BẢN CÁO BẠCH

- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần tư vấn CRE & AGI
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang

Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 31.579.112 cổ phần, chiếm tỷ lệ 38,16%

Trong đó:

- Cổ phần sở hữu cá nhân: 500.066 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,60%
- Cổ phần đại diện sở hữu: 31.079.046 cổ phần, chiếm tỷ lệ 37,56%

Số cổ phần của những người có liên quan: 31.439.056 cổ phần, chiếm tỷ lệ 37,99%

Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	CMND/CC CD/ĐKKD	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc của CTCP Quản lý và Đầu tư Trường Giang	Cổ đông lớn	0315957138	31.079.046	37,56%
2	Hồ Thị Nguyệt Anh	Vợ	-	024001391	111.155	0,13%
3	Nguyễn Mai Giang	Chị ruột	Giám Đốc Pháp Lý Dự Án	0117401197 7	57.600	0,07%
4	Nguyễn Hương Giang	Chị ruột	Giám Đốc Truyền thông	0581790000 49	90.490	0,11%
5	Nguyễn Thành Châu	Anh rể	Kế toán trưởng	022681499	8.265	0,01%
6	Nguyễn Ngọc Tú	Anh rể	-	022589545	92.500	0,11%

- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

BẢN CÁO BẠCH

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	0	3.439.369	0	40.000	10.000	0
2020	0	1.193.903	0	105.386	10.000	0

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có

3.1.2. Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGĐ

Họ tên: Nguyễn Trung Tín

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 04/09/1979

Số CMND: 023425270 ngày cấp 12/12/2012 nơi cấp TP. HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Long An

Địa chỉ thường trú: 492/5 Nguyễn Thị Minh Khai, P.2, Q.3, Thành phố Hồ Chí Minh

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Quá trình công tác:

Từ 11/2001 đến 10/2012	Công ty Cổ phần Dịch vụ Ô tô Hàng Xanh (Haxaco)	Giám đốc kinh doanh
Từ 11/2012 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS An Gia	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
Từ 2015 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận	Tổng Giám đốc
Từ 2017 đến nay	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Từ 2017 đến nay	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT	Tổng Giám đốc
Từ 2017 đến nay	Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn	Tổng Giám đốc

BẢN CÁO BẠCH

Từ 2018 đến nay	Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Từ 2018 đến nay	Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Từ 2018 đến nay	Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân	Tổng Giám đốc
Từ 2019 đến nay	Công ty TNHH Western City	Chủ tịch HĐQT
Từ 2020 đến 24/6/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Thành viên HĐQT

Chức vụ hiện nay: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR
- Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh
- Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân
- Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Western City
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản An Gia Group

Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 386.760 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0,47%

Trong đó:

- Cổ phần sở hữu cá nhân: 386.760 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0,47%
- Cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 %

Số cổ phần của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty: Không có

- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

BẢN CÁO BẠCH

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	0	3.033.329	0	200.000	10.000	0
2020	0	1.077.415	0	57.860	10.000	0

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có

3.1.3. Ông Masakazu Yamaguchi – Thành viên HĐQT

Họ tên: Masakazu Yamaguchi

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 03/08/1978

Số Passport: TK8383361

Quốc tịch: Nhật Bản

Quê quán: 2-2-2 Kamiyoshida, Fujiyoshida shi, Yamanashi ken, Japan

Địa chỉ thường trú: 2-2-2 Kamiyoshida, Fujiyoshida shi, Yamanashi ken, Japan

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế từ Đại học Quốc Gia Chiba

Quá trình công tác:

Từ 2014 đến nay:	Creed Investment VN-1 LTD tại Việt Nam	Trưởng đại diện
Từ 2014 đến nay:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	Thành viên HĐQT
Từ 2020 đến nay	Koterasu Partners PTE. LTD	Tổng giám đốc

Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Đại diện phần vốn tại Việt Nam của Creed Investments VN-1 LTD
- Đại diện phần vốn tại Việt Nam của Hoosiers VN-1 LTD
- Đại diện phần vốn tại Việt Nam của Hourai Consulting LTD
- Tổng giám đốc Koterasu Partners PTE. LTD

BẢN CÁO BẠCH

Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 328.918 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0,40%

Trong đó:

- Cổ phần sở hữu cá nhân: 328.918 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0,40%
- Cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty: Không có

- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	0	0	0	200.000	10.000	0
2020	0	0	0	0	0	0

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có

3.1.4. Ông Vũ Quang Thịnh – Thành viên độc lập HĐQT

Họ tên: Vũ Quang Thịnh

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 09/11/1964

Số CMND: 025986496 ngày cấp 20/01/2015 nơi cấp TP. HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Quảng Ninh

Địa chỉ thường trú: 39 KDC Phú Long, Phân khu 8, Ấp 5, Phước Kiên, Nhà Bè, Tp HCM

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh - Đại học Tổng hợp bang Washington - Hoa Kỳ

Quá trình công tác:

Từ 1987 đến 1993	Phòng Kế hoạch – Kinh doanh Công ty Máy tính Việt Nam Hà Nội	Cán bộ
------------------	--	--------

BẢN CÁO BẠCH

Từ 1993 đến 1997	Văn Phòng Công ty Ashta International	Giám Đốc Điều hành
Từ 1997 đến 2002	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn KPMG	Trưởng phòng
Từ 2002 đến 2008	Công ty TNHH Tư vấn quản lý MCG	Giám đốc điều hành
Từ 2008 đến 2011	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư SGI	Tổng Giám đốc
Từ 2011 đến 2018	Văn phòng đại diện Công ty quản lý quỹ Vietnam Holding Asset Management Ltd	Trưởng đại diện kiêm Giám đốc điều hành
Từ 2018 đến nay	Công ty Cổ phần Doanh nghiệp Xã hội Viện Thành viên Hội đồng Quản trị Việt Nam (VIOD)	Thành viên HĐQT
Từ 2018 đến nay	Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ Dynam	Giám đốc
Từ 2018 đến nay	Công ty Dynam Capital Limited	Thành viên HĐQT

Chức vụ hiện nay: Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Doanh nghiệp Xã hội Viện Thành viên Hội đồng Quản trị Việt Nam (VIOD)
- Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ Dynam
- Thành viên HĐQT Công ty Dynam Capital Limited
- Thành viên HĐQT của Công ty TNHH Thương mại, Dịch vụ và Đầu tư Vũ Gia
- Thành viên sáng lập Vietnam Holding Limited

Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Trong đó:

- Cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
- Cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Số cổ phần của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty: Không có

- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	222.222	0	0	0	0	0

BẢN CÁO BẠCH

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2020	666.667	0	0	0	0	0

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có

3.1.5. Ông Đỗ Lê Hùng – Thành viên độc lập HĐQT

Họ tên: Đỗ Lê Hùng

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 06/09/1969

Số CMND: 022001681

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nam

Địa chỉ thường trú: C16.04, Chung cư Parcspring, 537 Nguyễn Duy Trinh, P. Bình Trưng Đông, Quận 2, TPHCM

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản lý công

Quá trình công tác:

Từ 2008 đến 2016	Big C Việt Nam	Giám đốc Kiểm toán và Kiểm soát nội bộ
Từ 2017 đến nay	Cty CP Sữa Việt nam – Vinamilk	Thành viên HĐQT độc lập, Trưởng Ủy ban Kiểm toán
Từ 2018 đến nay	Viện Thành viên HĐQT Việt Nam (VIOD)	Thành viên HĐQT
Từ 2019 đến nay	Cty CP Dược Hậu Giang	Thành viên HĐQT độc lập, Trưởng Ủy ban Kiểm toán
Từ 2019 đến nay	Công ty Cổ phần Kho vận Miền Nam	Thành viên độc lập HĐQT, Trưởng Ủy ban Kiểm toán

BẢN CÁO BẠCH

Từ 2020 đến nay	Công ty cổ phần GTNFoods	Thành viên độc lập HĐQT
Từ 2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark	Phó trưởng Ủy ban Kiểm toán và Tuần thủ

Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- TV độc lập HĐQT kiêm Trưởng Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam (VINAMILK)
- TV độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Dược Hậu Giang (DHG Pharma)
- Thành viên HĐQT Công ty CP Doanh nghiệp xã hội Viện Thành viên Hội đồng Quản trị Việt Nam (VIOD)
- Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Kho vận Miền Nam
- Thành viên độc lập HĐQT Công ty cổ phần GTNFoods
- Phó trưởng Ủy ban Kiểm toán và Tuần thủ - HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark

Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Trong đó:

- Cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
- Cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Số cổ phần của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty: Không có

- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	222.222	0	0	0	0	0
2020	666.667	0	0	0	0	0

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có

BẢN CÁO BẠCH

3.2. Ban Điều hành và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
2	Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng

3.2.1. Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD – Chi tiết xem mục 3.1.2

3.2.2. Ông Nguyễn Thành Châu – Kế toán trưởng

Họ tên: Nguyễn Thành Châu

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 20/08/1973

Số CMND: 022681499 Ngày cấp 22/03/2005 Nơi cấp CA.Tp.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: TP.HCM

Địa chỉ thường trú: 87J Đinh Tiên Hoàng, P.3, Quận Bình Thạnh

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác:

Từ 1995-2019	Chi Cục thuế Quận Tân Bình	Phó Đội trưởng Đội kiểm tra thuế
Từ 2019 đến nay	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản An Gia	Kế toán trưởng

Chức vụ hiện nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không

Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 8.265 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,01%

Trong đó:

- Cổ phần sở hữu cá nhân: 8.265 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,01%
- Cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Số cổ phần của những người có liên quan: 31.636.712 cổ phần, chiếm tỷ lệ 38,23%

Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty:

BẢN CÁO BẠCH

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	CMND/CCCD/ĐKKD	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Nguyễn Mai Giang	Vợ	Giám đốc Pháp lý dự án	001174011977	57.600	0,07%
2	Nguyễn Bá Sáng	Em vợ	Chủ tịch HĐQT	058081000047	31.579.112	38,16%

➤ Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có

➤ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	0	247.061.955	0	0	0	0
2020	0	849.087.699	0	8.265	10.000	0

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có

3.3. Ủy Ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Đỗ Lê Hùng	Trưởng Ban
2	Masakazu Yamaguchi	Thành viên
3	Vũ Quang Thịnh	Thành viên

3.3.1. Ông Đỗ Lê Hùng – Trưởng Ban – Chi tiết xem mục 3.1.5

3.3.2. Ông Masakazu Yamaguchi - Thành viên Ủy Ban kiểm toán – Chi tiết xem mục 3.1.3

3.3.3. Ông Vũ Quang Thịnh – Thành viên Ủy Ban kiểm toán – Chi tiết xem mục 3.1.4

BẢN CÁO BẠCH

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN, PHÁT HÀNH

1. Loại cổ phiếu

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phiếu chào bán, phát hành: **91.025.634** (*Chín mươi một triệu không trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi bốn*) cổ phiếu.

Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức: 8.275.057 (*Tám triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm năm mươi bảy*) cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 82.750.577 (*Tám mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn năm trăm bảy mươi bảy*) cổ phiếu

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán, phát hành theo mệnh giá

910.256.340.000 (*Chín trăm mười tỷ hai trăm năm mươi sáu triệu ba trăm bốn mươi nghìn*) đồng

5. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần (mười nghìn đồng một cổ phần).
Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 06/2021/QĐ-AGI-PL ngày 16/04/2021 của An Gia.

6. Phương pháp tính giá chào bán cho cổ đông hiện hữu

Giá phát hành dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 14.557 đồng/cổ phần

Giá trị thị trường giao dịch bình quân của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia 30 phiên gần nhất (từ ngày 25/02/2021 đến ngày 07/04/2021) là 39.403 đồng/cổ phiếu.

Căn cứ vào chiến lược phát triển của Công ty cũng như nhu cầu tăng vốn điều lệ, đồng thời khuyến khích cổ đông gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Công ty nên An Gia chào bán cổ phiếu cho cổ đông với giá thấp hơn giá trị sổ sách 45,57% và thấp hơn giá thị trường bình quân 30 phiên gần nhất 294,03%.

7. Phương thức phân phối

➤ Đối với phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 8.275.057 (*Tám triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm năm mươi bảy*) cổ phiếu

BẢN CÁO BẠCH

- Tổng giá trị theo mệnh giá: 82.750.570.000 (Tám mươi hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu năm trăm bảy mươi nghìn) đồng
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:10 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ tức và cứ 100 quyền nhận cổ tức sẽ được nhận 10 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị)
- Nguồn vốn phát hành: lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2020 trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty
- Đối tượng chia cổ tức bằng cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp theo quy định
- Phương thức thực hiện: Cổ đông được chia cổ tức bằng cổ phiếu sẽ thực hiện theo phương thức thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu và không được phép chuyển nhượng quyền
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: số lượng cổ phần phát hành thêm để trả cổ tức bằng cổ phiếu khi chia cho các cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống (nếu có) sẽ bị hủy.
Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức, cổ đông A đang sở hữu 512 cổ phần. Khi đó, cổ đông A sẽ nhận được số lượng cổ phần thêm tương ứng: $(512:100) \times 10 = 51,2$ cổ phần. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phiếu cổ đông A nhận được là: 51 cổ phần. Số cổ phiếu lẻ 0,2 cổ phần hàng thập phân sẽ bị hủy.
- Giá trị chênh lệch dương giữa tổng số lợi nhuận dự kiến chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) so với tổng giá trị số cổ phiếu thực tế phân phối cho các cổ đông hiện hữu (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) sẽ được giữ lại tại nguồn lợi nhuận chưa phân phối của Công ty.

➤ Đối với chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

Đối tượng phát hành	: Cổ đông hiện hữu bao gồm cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để nhận cổ phiếu phát hành thêm
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	: 82.750.577 (Tám mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn năm trăm bảy mươi bảy) cổ phiếu
Tỷ lệ phát hành	: 100%
Điều kiện hạn chế chuyển nhượng	: Không bị hạn chế chuyển nhượng
Tỷ lệ thực hiện quyền	: 1:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền,

cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền mua cổ phiếu và cứ 01 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 01 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị)

Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu : Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua 01 (một) lần duy nhất cho các đối tượng khác

Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có) : Không phát sinh

Phương án xử lý trong trường hợp cổ phần không chào bán hết theo dự kiến :

- Tiếp tục chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc người lao động của Công ty có nhu cầu đăng ký mua hoặc lựa chọn bán cho nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
- Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán cho các đối tượng khác theo phương án này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng với thời hạn 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo quy định của pháp luật.
- Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này sẽ được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
- Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty;
- Cân nhắc đến phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng.

Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho các nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại Khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau”.
- Đảm bảo các điều kiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-

CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

Thời điểm phát hành : Trong năm 2021 sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

8. Đăng ký mua cổ phiếu đối với số cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu: Theo quy định tối thiểu là 20 ngày. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

Số lượng cổ phiếu đăng ký mua:

Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu: Là số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

Phương thức thanh toán:

- Đối với cổ đông đã lưu ký: Các cổ đông đăng ký tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa;
- Đối với cổ đông chưa lưu ký: Các cổ đông đăng ký mua tại An Gia và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa.

Chuyển giao cổ phiếu: Toàn bộ số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại VSD và đăng ký thay đổi niêm yết tại HOSE.

Quyền lợi người mua cổ phiếu: Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán này là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối trong năm 2021 và sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định. Thời gian phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến thực hiện trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Trong trường hợp kéo dài hơn quy định trên, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối nhưng tối đa không quá 30 ngày.

BẢN CÁO BẠCH

Lịch phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến như sau:

Bước	Công việc	Thời gian thực hiện
1	UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu	T
2	An Gia thực hiện công bố thông tin về đợt phát hành	T+1 đến T+3
3	Gửi hồ sơ đến VSD, HOSE, thông báo về việc thực hiện quyền cho cổ đông An Gia gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian chuyển nhượng quyền, thời gian đăng ký mua/ thực hiện quyền (Trong trường hợp này, ngày đăng ký cuối cùng dự kiến là: T+13)	T+1 đến T+3
4	Nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền	T+ 15
5	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	T+17 đến T+41
6	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua Cổ phiếu	T+17 đến T+48
8	VSD gửi danh sách nhà đầu tư đăng ký thực hiện quyền mua	T+49 đến T+52
9	HDQT phân phối số cổ phiếu An Gia không bán hết (nếu có)	T+54 đến T+58
10	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	T+59 đến T+60

(Trong đó, ngày T là ngày theo lịch, không phải ngày làm việc)

Trên đây là lịch trình phân phối cổ phiếu An Gia dự kiến cho nhà đầu tư, tuy nhiên, tùy tình hình thị trường, HDQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty; đảm bảo lợi ích cao nhất cho Cổ đông An Gia; và đảm bảo việc chào bán được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- **Đối với số cổ phiếu phát hành để trả cổ tức:** Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày được phân phối.
- **Đối với số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu:**
 - + Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế

chuyển nhượng kể từ ngày được phân phối.

- + Cổ đông sở hữu quyền mua chỉ được chuyển nhượng quyền mua 1 lần, người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.
- + Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán cho các nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành theo quy định. Hạn chế này không áp dụng đối với số cổ phiếu được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành và trường hợp xử lý cổ phiếu lẻ.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở tại

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở

Số tài khoản: 769979999

Địa chỉ: số 1-1A-2 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM

12. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 50%.
- Theo danh sách cổ đông tại ngày 30/06/2021 của Công ty do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp, số lượng cổ phiếu do cổ đông nước ngoài nắm giữ là 4.204.296 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 5,08%.

Công ty cam kết sẽ không thực hiện phân phối số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết của đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu cho các nhà đầu tư nước ngoài nhằm đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty tuân thủ theo quy định tại Điều 139 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Công ty cam kết sẽ tiếp tục thực hiện các biện pháp xử lý phù hợp để đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài đối với đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu này căn cứ vào tình hình thực tế tại thời điểm phát hành.

13. Các loại thuế có liên quan

13.1. Đối với Công ty

❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20% được áp dụng kể từ ngày 01/01/2016.

❖ Thuế giá trị gia tăng (VAT)

- Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

13.2. Đối với nhà đầu tư

❖ Đối với nhà đầu tư cá nhân

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- ✓ Đối với nhà đầu tư trong nước: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần theo Điều 16 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015.
- ✓ Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

Thu nhập từ cổ tức:

- ✓ Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.
- ✓ Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

❖ Đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- ✓ Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.
- ✓ Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức:

- ✓ Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2008.

BẢN CÁO BẠCH

14. Thông tin về các cam kết

An Gia cam kết:

- Cổ phiếu AGG phát hành để trả cổ tức và chào bán thành công cho cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán này sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung và niêm yết bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định.
- Ngay sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu, Hội đồng quản trị An Gia sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thành công.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 05/2021/NQ-AGI ngày 31/03/2021, Nghị quyết HĐQT số 06/2021/QĐ-AGI-PL ngày 16/04/2021 và Nghị quyết HĐQT số 12/2021/QĐ-AGI-PL ngày 28/05/2021 của Công ty, số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng vào mục đích bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng các dự án bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng các dự án bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư, theo thứ tự ưu tiên như sau:

STT	Mục đích	Kế hoạch sử dụng vốn (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Bổ sung vốn đầu tư cho CTCP Quản lý và Phát triển Lộc Phát để đầu tư quỹ đất và phát triển dự án tại thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, thông qua:	400.000.000.000	Quý 3 - Quý 4/2021
1.1	<i>Góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ</i>	<i>150.000.000.000</i>	Quý 3 - Quý 4/2021
1.2	<i>Cấp khoản vay</i>	<i>250.000.000.000</i>	Quý 3 - Quý 4/2021
2	Bổ sung vốn kinh doanh để tiếp tục triển khai, phát triển các dự án tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (công ty con cấp 2 của An Gia) là chủ	300.000.000.000	Quý 3 - Quý 4/2021

BẢN CÁO BẠCH

STT	Mục đích	Kế hoạch sử dụng vốn (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
	đầu tư, thông qua việc cấp khoản vay cho Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh		
3	Bổ sung vốn kinh doanh để tiếp tục triển khai dự án tại Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Western City (công ty con cấp 2 của An Gia) là chủ đầu tư, thông qua việc cấp khoản vay cho Công ty TNHH Western City	127.505.770.000	Quý 3 - Quý 4/2021
	Tổng cộng	827.505.770.000	

1. **Bổ sung vốn đầu tư cho Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát để đầu tư quỹ đất và phát triển dự án tại thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương**

An Gia sẽ sử dụng 400.000.000.000 đồng thu được từ đợt chào bán để:

- (i) Tăng thêm vốn góp 150.000.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát (“**Lộc Phát**”) theo phương án tăng vốn đã được ĐHCĐ của Lộc Phát thông qua tại nghị quyết số 02/2021/QĐ/LP; và
- (ii) Cấp khoản vay cho Lộc Phát với số tiền 250.000.000.000 đồng (lãi suất: 12%; kỳ hạn: 12 tháng) theo nghị quyết số 04/2021/QĐ/LP của ĐHCĐ của Lộc Phát và Hợp đồng vay số 03/2021/HDV/AGG-LP giữa An Gia và Lộc Phát.

Thông tin chi tiết về Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315801081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/07/2019, thay đổi lần thứ nhất ngày 03/03/2021
- Vốn điều lệ hiện tại: 1.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn thành việc tăng vốn: 151.000.000.000 đồng
- Hoạt động kinh doanh chính: Hoạt động tư vấn quản lý
- Mối quan hệ với An Gia và người có liên quan của An Gia: Không có
- Tỷ lệ sở hữu của An Gia trước khi góp thêm vốn: 40,00%
- Tỷ lệ sở hữu dự kiến của An Gia sau khi hoàn tất việc góp thêm vốn: 99,60%

Lộc Phát sẽ sử dụng toàn bộ số tiền nêu trên để thanh toán tiền mua vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Đông Nam Land (“**Đông Nam Land**”) (mã số doanh nghiệp 0316572758) từ Công ty TNHH Phát triển Hưng An (“**Hưng An**”) (mã số doanh nghiệp 0315778812) theo

BẢN CÁO BẠCH

Hợp đồng hứa mua - hứa bán cổ phần số 02/2021/HDHMB/LP-HA và các phụ lục đính kèm (nếu có). Trước khi hoàn tất việc chuyển nhượng, Công ty Đông Nam Land sẽ chuyển đổi loại hình từ công ty cổ phần thành công ty trách nhiệm hữu hạn. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng, Lộc Phát sẽ sở hữu 99,988% vốn điều lệ của Đông Nam Land.

Chi tiết phương án Lộc Phát nhận chuyển nhượng vốn của Đông Nam Land từ Hưng An:

- Bên chuyển nhượng: Công ty TNHH Phát triển Hưng An
- Bên nhận chuyển nhượng: Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát
Công ty TNHH Phát triển Hưng An sẽ tiến hành chuyển nhượng 688.920.000.000 đồng phần vốn góp (bằng chữ: sáu trăm tám mươi tám tỷ, chín trăm hai mươi triệu đồng phần vốn góp) của Đông Nam Land cho Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát
- Tổng giá trị chuyển nhượng: 1.017.560.000.000 đồng (bằng chữ: một nghìn không trăm mười bảy tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng)
- Tiến độ thanh toán: Các bên sẽ tiếp tục đàm phán để thống nhất tiến độ thanh toán phù hợp và quy định cụ thể trong hợp đồng chuyển nhượng phần vốn
- Phương án nguồn vốn để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vốn:
 - Nhận số vốn góp thêm của An Gia: 150 tỷ đồng;
 - Nhận khoản vay từ An Gia: 250 tỷ đồng;
 - Nguồn vốn vay khác hoặc phát hành trái phiếu cho tổ chức tín dụng: 617,560 tỷ đồng.

Đông Nam Land hiện đang sở hữu 99,99% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam (“**Đông Nam**”). Đông Nam hiện là chủ đầu tư hợp pháp và duy nhất của dự án Khu nhà ở Ngãai Thắng tại Phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương với tổng diện tích đất được phê duyệt là 29.654,8m².

Thông tin chi tiết về Dự án dự kiến đầu tư:

- Tên dự án: Khu nhà ở Ngãai Thắng tại Phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (BD3)
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam
- Vai trò của An Gia trong dự án: gián tiếp sở hữu Đông Nam – là chủ đầu tư của dự án
- Địa điểm: Phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương
- Mục đích đầu tư: đầu tư và phát triển dự án thành Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ
- Diện tích: 29.654,8m²
- Tiến độ thực hiện: Từ tháng 01/2021 đến tháng 01/2025

Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích tại dự án và Đông Nam đang hoàn tất thủ tục điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.

Hiện tại dự án đã hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý đầu tư xây dựng (điều chỉnh 1/500, chấp thuận chủ trương đầu tư, thiết kế cấp phép, thi công xây dựng....)

Dự kiến dự án sẽ được hoàn thành vào tháng 1 năm 2025.

- Tổng mức đầu tư: 6.000 tỷ đồng
- Tình hình thu xếp vốn đối với dự án

Nguồn vốn sử dụng bao gồm:

- Vốn tự có: 1.260.000.000.000 đồng (chiếm 21% tổng vốn đầu tư)
- Vốn vay thương mại, dự kiến tính với lãi suất 12%/năm: 600.000.000.000 đồng (chiếm 10% tổng vốn đầu tư)
- Vốn huy động đóng góp: 4.140.000.000.000 đồng (chiếm 69% tổng vốn đầu tư)

Đây dự kiến là khoản thu từ khách hàng ứng tiền trước để mua căn hộ.

- Các tài liệu pháp lý liên quan đến dự án:
 - ✓ 18 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“GCN”) cấp cho Đông Nam gồm: GCN số TO 1504/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934422; GCN số TO 1517/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934444; GCN số TO 1513/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934407; GCN số TO 1511/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934409; GCN số TO 1512/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934408; GCN số TO 1501/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934402; GCN số TO 1515/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934440; GCN số TO 1510/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ cấp GCN: AP 934410; GCN số TO 1509/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934411; GCN số TO 1508/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934412; GCN số TO 1507/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934413; GCN số TO 1505/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934415; GCN số TO 1506/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934414; GCN số TO 1503/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934424; GCN số TO 1514/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934447, GCN số TO 1502/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934425; GCN số TO 1518/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày

15/09/2009, số vào sổ: AP 934442; GCN số TO 1516/CN-2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/09/2009, số vào sổ: AP 934446

- ✓ Văn bản số 2944/QLĐT-QH ngày 22/12/2020 về việc cung cấp thông tin quy hoạch cho Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam. Theo đó, Khu dân cư Ngã Thẳng có dân số khoảng 7.000 người, hệ số sử dụng đất toàn khu ≤ 12 lần, tầng cao ≤ 40 tầng.

2. **Bổ sung vốn kinh doanh để tiếp tục triển khai, phát triển dự án tại Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh**

Công ty sẽ sử dụng 300.000.000.000 đồng thu được từ đợt chào bán để cấp khoản vay (lãi suất: 12%; kỳ hạn: 12 tháng) cho Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (“**An Gia Phú Thịnh**”) nhằm tài trợ vốn phục vụ cho hoạt động xây dựng và triển khai dự án tại Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh theo Nghị quyết HĐQT của An Gia số 11/2021/QĐ-AGI-PL ngày 25/05/2021, Nghị quyết ĐHĐCĐ của An Gia Phú Thịnh số 06/2021/QĐ/AGPT-PL và Hợp đồng vay số 03/2021/HĐV/AGG-AGPT giữa An Gia và An Gia Phú Thịnh.

Mối quan hệ giữa An Gia và An Gia Phú Thịnh: An Gia hiện là cổ đông sở hữu 50,09% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR, mã số doanh nghiệp 031431503 (“**AGI&HSR**”). AGI & HSR hiện đang sở hữu 99,998% vốn điều lệ của An Gia Phú Thịnh, mã số doanh nghiệp 0314269770.

Mục đích sử dụng vốn vay: An Gia Phú Thịnh và Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“**Vạn Phát Hưng**”) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số 01/HĐCNTMDV/VPH-AGPT ngày 02/12/2019 để An Gia Phú Thịnh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Khối Thương mại dịch vụ - Nhà trẻ thuộc Dự án Khu dân cư (La Casa), Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh (“**Dự án**”) và các bên đang thực hiện tiếp các thủ tục pháp lý cần thiết để An Gia Phú Thịnh được công nhận là chủ đầu tư của dự án theo quy định pháp luật. An Gia Phú Thịnh sẽ dùng khoản vay do An Gia cấp để tiếp tục triển khai, phát triển dự án.

Thông tin chi tiết về dự án:

- Tên dự án: Khối Thương mại dịch vụ - Nhà trẻ thuộc Dự án Khu dân cư (La Casa), Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh (The A).
- Vai trò của An Gia trong dự án: gián tiếp sở hữu An Gia Phú Thịnh - bên nhận chuyển nhượng dự án từ Vạn Phát Hưng.
- Địa điểm: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.
- Mục đích đầu tư: đầu tư và phát triển Khối thương mại dịch vụ - Nhà trẻ (có chức năng khách sạn).
- Diện tích: 2.666m²
- Tổng mức đầu tư: 900.000.000.000 đồng
- Tình hình thu xếp vốn đối với dự án

Nguồn vốn sử dụng bao gồm:

- Vốn tự có: 189.000.000.000 đồng (chiếm 21% tổng vốn đầu tư)
- Vốn vay thương mại từ An Gia, dự kiến tính với lãi suất 12%/năm: 300.000.000.000 đồng (chiếm 33% tổng vốn đầu tư)
Hiện An Gia Phú Thịnh đã ký Hợp đồng vay số 03/2021/HDV/AGG-AGPT với An Gia, với tổng mức vay tối đa là 300 tỷ đồng.
- Vốn huy động đóng góp: 411.000.000.000 đồng (chiếm 46% tổng vốn đầu tư)

Đây dự kiến là những khoản thu từ khách hàng ứng tiền trước để mua căn hộ.

- Tiến độ thực hiện: Từ tháng 4/2021 đến tháng 12/2023

Vạn Phát Hưng đang thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án. Sau khi hoàn tất thủ tục nêu trên, Vạn Phát Hưng sẽ tiếp tục thực hiện thủ tục để được chấp thuận chuyển nhượng dự án cho An Gia Phú Thịnh.

Hiện tại dự án đã hoàn tất công tác thi công sàn tầng trệt, đang trong giai đoạn đào đất thi công tầng hầm.

Dự kiến dự án sẽ được hoàn thành vào tháng 12 năm 2023.

- Các tài liệu pháp lý liên quan đến Dự án:

- ✓ Quyết định số 152/QĐ-UBND của UBND Quận 7 ngày 25/12/2015 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư La Casa do Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng làm chủ đầu tư; Quyết định số 3523/QĐ-UBND của UBND Quận 7 ngày 24/10/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư La Casa do Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, Công TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận, Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh làm chủ đầu tư; Quyết định số 284/QĐ-UBND của UBND Quận 7 ngày 16/01/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư La Casa do Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, Công TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận, Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh làm chủ đầu tư; Quyết định 1608/QĐ-UBND của UBND Quận 7 ngày 30/6/2021 về điều chỉnh một số nội dung tại quyết định 152/QĐ-UBND ngày 25/12/2015.
- ✓ Văn bản số 4316/UBND-QLĐT ngày 21/9/2020 về giao đất của dự án Khu dân cư La Casa tại phường Phú Thuận, quận 7.
- ✓ Quyết định chấp thuận đầu tư dự án số 5642/QĐ-UBND ngày 14/11/2014; số 5191/QĐ-UBND ngày 04/10/2016; số 2282/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND TP. Hồ Chí Minh.
- ✓ Giấy phép xây dựng số 253/GPXD ngày 30/12/2016; Phụ lục Giấy phép xây dựng số 134/PLGPXD ngày 06/11/2020.
- ✓ Hợp đồng chuyển nhượng giữa Vạn Phát Hưng và An Gia Phú Thịnh ngày 02/12/2019.

3. Bổ sung vốn kinh doanh để tiếp tục triển khai dự án tại Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh

Công ty sẽ sử dụng 127.505.770.000 đồng thu được từ đợt chào bán để cấp khoản vay cho Công ty TNHH Western City (“**Western City**”) nhằm tài trợ vốn phục vụ cho hoạt động xây dựng và triển khai dự án tại Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh theo Nghị quyết HĐQT của An Gia số 01/2021/QĐ-AGI-PL ngày 11/01/2021, Nghị quyết Hội đồng thành viên của Western City số 13/2021/QĐ/WTC-PL và Hợp đồng vay số 03/2021/HDV/AGG-WTC giữa An Gia và Western City.

An Gia hiện là cổ đông sở hữu 20% vốn điều lệ và 50,01% cổ phần có quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh, mã số doanh nghiệp 0314812027 (“**Gia Khánh**”). Gia Khánh hiện đang sở hữu 99,997% vốn điều lệ của Western City, mã số doanh nghiệp 0314224378, là chủ đầu tư hợp pháp và duy nhất của dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại Thị trấn Tân Túc, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh với tổng diện tích đất được phê duyệt là 31.005,4m².

Thông tin chi tiết về dự án

- Tên dự án: Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở (West Gate)
- Chủ đầu tư: Western City
- Vai trò của An Gia trong dự án: gián tiếp sở hữu Western City - chủ đầu tư dự án
- Địa điểm: Lô F, Khu Trung tâm hành chính Huyện Bình Chánh, Thị trấn Tân Túc, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
- Mục đích đầu tư: đầu tư và phát triển dự án thành Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ.
- Diện tích: 31.005,4m²
- Tiến độ thực hiện: Từ tháng 01/2020 đến tháng 01/2025

Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích tại dự án và Giấy phép xây dựng công trình.

Hiện tại dự án đang trong giai đoạn thi công phân móng hầm

Dự kiến dự án sẽ được hoàn thành vào tháng 01 năm 2025.

- Tổng vốn đầu tư: 2.800.000.000.000 đồng
- Tình hình thu xếp vốn đối với dự án

Nguồn vốn sử dụng bao gồm:

- Vốn tự có: 588.000.000.000 đồng (chiếm 21% tổng vốn đầu tư)
- Vốn vay thương mại, dự kiến tính với lãi suất 12%/năm: 377.505.770.000 đồng (chiếm 13% tổng vốn đầu tư) – trong đó An Gia cho Western City vay 127.505.770.000 đồng theo Hợp đồng vay 03/2021/HDV/AGG-WTC giữa An Gia

BẢN CÁO BẠCH

và Western City.

- Vốn huy động đóng góp: 1.834.494.230.000 đồng (chiếm 66% tổng vốn đầu tư)

Đây dự kiến là những khoản thu từ khách hàng ứng tiền trước để mua căn hộ.

- Các tài liệu pháp lý liên quan đến dự án:

- ✓ Văn bản số 5136/UBND-ĐT của UBND TP. Hồ Chí Minh ngày 10/12/2019 về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại Thị trấn Tân Túc, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.
- ✓ Văn bản số 5137/UBND-ĐT của UBND TP. Hồ Chí Minh ngày 10/12/2019 về công nhận chủ đầu tư dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại Thị trấn Tân Túc, Huyện Bình Chánh.
- ✓ Quyết định số 234/QĐ-UBND của UBND TP. Hồ Chí Minh ngày 20/01/2020 về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại thị trấn Tân Túc, Huyện Bình Chánh do Công ty TNHH Western City làm chủ đầu tư.
- ✓ Văn bản số 109/UBND của UBND Huyện Bình Chánh ngày 14/01/2021 về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu trung tâm hành chính Huyện Bình Chánh, Thị trấn Tân Túc, Huyện Bình Chánh.
- ✓ Giấy phép xây dựng số 60/GPXD ngày 12/5/2021 của Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh.
- ✓ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 831460 do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 9/7/2018 (đã được cập nhật điều chỉnh ngày 25/9/2019).

Ngoài ra, theo ủy quyền của ĐHĐCĐ và căn cứ vào tình hình thực tế, trong trường hợp cần thiết, HĐQT sẽ điều chỉnh mục đích sử dụng vốn đảm bảo hiệu quả nhất phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty tại thời điểm phát hành, đảm bảo lợi ích tối đa cho Cổ đông và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)

Địa chỉ: Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3823 3299 Fax: (84-28) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

2. Đơn vị kiểm toán

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG (VIỆT NAM)

Trụ sở chính: Tầng 20 - Tòa nhà Bitexco, Số 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028 3824 5252

Fax: 028 3824 5250

Website: www.ey.com/vn

XI. PHỤ LỤC

Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 24/2/2021;

Phụ lục II: Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 31/3/2021 thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán;

Phụ lục III: Quyết định của Hội đồng quản trị ngày 16/4/2021 thông qua việc triển khai phương án phát hành và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán; Quyết định của Hội đồng quản trị ngày 28/5/2021 thông qua việc điều chỉnh phương án chi tiết và triển khai thực hiện việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;

Phụ lục IV: Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 31/3/2021;

Phụ lục V: Báo cáo tài chính công ty kiểm toán năm 2019 và năm 2020 (riêng và hợp nhất); Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2021;

Phụ lục VI: Báo cáo sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất được kiểm toán.

BẢN CÁO BẠCH

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 09 năm 2021

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA**



NGUYỄN BÁ SÁNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'N' followed by a horizontal line.

NGUYỄN TRUNG TÍN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'N' followed by a horizontal line.

NGUYỄN THÀNH CHÂU

BẢN CÁO BẠCH

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



PHAM NGOC BICH