



THÔNG BÁO

Chào bán cổ phiếu ra công chúng

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 332/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 31/12/2021)

I. Giới thiệu về Tổ chức phát hành

- Tên Tổ chức phát hành (đầy đủ): Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
- Địa chỉ trụ sở chính: 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: (84-28) 3930 3366
Số fax: (84-28) 3930 9595
Website: www.angia.com.vn
- Vốn điều lệ: 827.505.770.000 đồng
- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 82.750.577 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 82.750.577 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Mã cổ phiếu: AGG
- Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) – PGD Nguyễn Khoái
Số hiệu tài khoản: 8989886868
- 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, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 24/02/2021
 - Ngành nghề kinh doanh chính: 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). Mã ngành: 6810.
 - Sản phẩm/dịch vụ chính: Kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

II. Mục đích chào bán, phát hành

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức; và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu nhằm (i) Cấp khoản vay cho Công ty TNHH Western



City để tiếp tục triển khai dự án tại Thị trấn Tân Túc, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh; và (ii) Bổ sung vốn lưu động: Thanh toán nợ vay ngân hàng.

III. Phương án chào bán, phát hành

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
3. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán, phát hành: 28.962.703 cổ phiếu, trong đó:
 - Số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 20.687.645 cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức: 8.275.058 cổ phiếu
4. Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu
5. Tổng giá trị vốn huy động: dự kiến 206.876.450.000 đồng
6. Phương thức phân phối: phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền theo tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt

- ***Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua***

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 4:1 (cổ đông sở hữu 04 cổ phiếu sẽ được mua thêm 01 cổ phiếu mới)
- Phương án xử lý số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa chào bán hết (nếu có): Giao Hội đồng Quản trị quyết định đối tượng chào bán và giá chào bán theo nguyên tắc không ưu đãi hơn so với giá đã phát hành cho cổ đông hiện hữu. Việc thực hiện xử lý số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa chào bán hết đảm bảo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

- ***Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ để trả cổ tức***

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:10 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận 10 cổ phiếu mới)
- 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
- 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 đến hàng đơn vị (nếu có) sẽ bị hủy.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, Cổ đông A sở hữu 512 cổ phiếu sẽ được nhận số cổ phiếu mới phát hành tương ứng là $(512:100) \times 10 = 51,2$ cổ phiếu. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phiếu cổ đông A nhận được là 51 cổ phiếu. Số cổ phiếu lẻ 0,2 cổ phiếu sẽ bị hủy bỏ.

- Ngày đăng ký cuối cùng để phân bổ quyền: theo Thông báo chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền

7. Số lượng đăng ký mua tối thiểu: Không quy định
8. Thời gian nhận đăng ký mua và nhận tiền mua cổ phiếu:
Thông tin chi tiết về ngày chốt danh sách, thời gian đăng ký mua và nộp tiền, thời gian chuyển nhượng quyền mua theo Thông báo chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền.
9. Địa điểm nhận đăng ký mua, đăng ký chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu:
 - Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký;

5007
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT
TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN
AN GIA
P.HỒ

- Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua cổ phiếu tại trụ sở chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia - 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, và nộp tiền trực tiếp vào tài khoản phong tỏa theo thông tin bên dưới.

10. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
- Số tài khoản: 769979999
- Mở tại: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở

11. Các tổ chức liên quan

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 báo cáo tài chính

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: (84-28) 3824 5252

Fax: (84-28) 3824 5250

Website: www.ey.com/vn



12. Địa điểm công bố Bản cáo bạch

Bản cáo bạch được công bố tại:

- Website của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia tại địa chỉ: www.angia.com.vn
- Website của Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ: www.hsc.com.vn

TP. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 01 năm 2022

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN BÁ SÁNG

Số: 332/GCN-UBCK

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2021

GIẤY CHỨNG NHẬN
Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Quyết định số 48/2015/QĐ-TTg ngày 08 tháng 10 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trực thuộc Bộ Tài chính;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Xét Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia;

Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ Quản lý Chào bán Chứng khoán.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho:

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

- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: AN GIA REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT CORPORATION;

- Địa chỉ trụ sở chính: 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311500196 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 01 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 24 tháng 02 năm 2021;

- Vốn điều lệ: 827.505.770.000 đồng (Tám trăm hai mươi bảy tỷ năm trăm lẻ năm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng).

Điều 2. Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia được chào bán ra công chúng theo các nội dung sau:

1. Loại chứng khoán: cổ phiếu phổ thông;



2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng);
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán và phát hành: 28.962.703 cổ phiếu (Hai mươi tám triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm lẻ ba cổ phiếu), trong đó:
 - Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 20.687.645 cổ phiếu;
 - Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức: 8.275.058 cổ phiếu.
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán và phát hành theo mệnh giá: 289.627.030.000 đồng (Hai trăm tám mươi chín tỷ sáu trăm hai mươi bảy triệu không trăm ba mươi nghìn đồng);
5. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực;
6. Phương thức phân phối: Theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;
7. Tổ chức tư vấn phát hành: Công ty cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia phải tuân thủ pháp luật Việt Nam, các quy định về chứng khoán và thị trường chứng khoán và nội dung trong Giấy chứng nhận này.

Điều 4. Giấy chứng nhận này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Giấy chứng nhận này được lập thành bốn (04) bản chính: 01 bản cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia, 01 bản lưu tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, 01 bản gửi cho Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và 01 bản gửi cho Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH


Vũ Thị Chân Phương

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN 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 CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI BIỂU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH
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 CHỨNG

(Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán số 332.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 31 tháng 12 năm 202...)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY .../.../202... TẠI:

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

Địa chỉ: 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3930 3566

Fax: (84-28) 3930 9595

Website: www.angia.com.vn

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

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên : Nguyễn Thành Châu

Chức vụ : Kế toán trưởng

Điện thoại : 077 300 5124

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	:	28.962.703 cổ phiếu, trong đó:
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	:	8.275.058 cổ phiếu
- Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	:	20.687.645 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu phát hành, chào bán theo mệnh giá	:	289.627.030.000 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)

Địa chỉ: Tầng 20, Tòa nhà Bitexco, Số 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3824 5252

Fax: (84-28) 3824 5250

Website: www.ey.com/vn

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	4
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	1
1. Rủi ro về kinh tế	1
2. Rủi ro về luật pháp	5
3. Rủi ro đặc thù ngành	6
4. Rủi ro về đợt chào bán	10
5. Rủi ro pha loãng	10
6. Rủi ro quản trị công ty	11
7. Rủi ro khác	12
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT	13
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	15
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	15
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành	18
3. Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	20
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành	20
5. 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	25
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ	30
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại doanh nghiệp khác	31
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	31
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	32
10. Hoạt động kinh doanh	33
11. Chính sách đối với người lao động	63
12. Chính sách cổ tức	66
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	67
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành	68
15. 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	69
16. 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	69

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....	69
1. Kết quả hoạt động kinh doanh	69
2. Tình hình tài sản.....	73
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	85
4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	85
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.....	87
1. Thông tin về cổ đông sáng lập	87
2. Thông tin về cổ đông lớn	87
3. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	89
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	107
1. Loại cổ phiếu	107
2. Mệnh giá.....	107
3. Tổng số cổ phiếu chào bán, phát hành	107
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán, phát hành theo mệnh giá.....	107
5. Giá chào bán dự kiến	107
6. Phương pháp tính giá.....	107
7. Phương thức phân phối	108
8. Đăng ký mua cổ phiếu đối với số cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	110
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu	111
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....	112
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	112
12. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	113
13. Các loại thuế có liên quan	113
14. Thông tin về các cam kết.....	114
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	114
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	115
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	117
XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC hoặc GIÁM ĐỐC, GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH hoặc KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN, TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH hoặc TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH CHÍNH.....	118
XII. PHỤ LỤC.....	121

DANH MỤC HÌNH VÀ BIỂU ĐỒ

Hình 1: Cơ cấu tổ chức Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	20
Hình 2: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty.....	20
Hình 3: Clubhouse dự án The Standard, Bình Dương	33
Hình 4: Mô hình kinh doanh của An Gia.....	34
Hình 5: Cấu trúc đầu tư của An Gia	37
Hình 6: Tăng trưởng GDP của Việt Nam so với các nước trong khu vực năm 2020.....	52
Hình 7: Tình hình FDI vào Việt Nam giai đoạn 2009 – 2019	54
Hình 8: Cơ cấu dân số Việt Nam năm 2020	55
Hình 9: Tốc độ đô thị hóa tại Việt Nam.....	56

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: 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	25
Bảng 2: 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.....	29
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại ngày 7/4/2021	31
Bảng 4: Ví dụ về cấu trúc đầu tư của Công ty tại dự án West Gate (BC3.1) tại Bình Chánh ...	37
Bảng 5: Một số công trình tiêu biểu Công ty đã và đang thực hiện	38
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 6 tháng đầu năm 2021	40
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2019 – 6 tháng đầu năm 2021.....	41
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ.....	42
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất.....	42
Bảng 10: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu Công ty mẹ	43
Bảng 11: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu Hợp nhất	44
Bảng 12: Tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 và 30/06/2021.....	45
Bảng 13: Tài sản cố định hợp nhất tại thời điểm 31/12/2020 và 30/06/2021	45
Bảng 14: Các hợp đồng lớn được thực hiện hoặc đã được ký kết	48
Bảng 15: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn	50
Bảng 16: So sánh với các Công ty cùng ngành theo số liệu BCTC hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán.....	58
Bảng 17: Cơ cấu người lao động của Công ty	63

Bảng 18: Tỷ lệ cổ tức thực chi trả qua các năm.....	67
Bảng 19: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 6 tháng đầu năm 2021	69
Bảng 20: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2019 – 6 tháng đầu năm 2021	70
Bảng 21: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q2/2021.....	73
Bảng 22: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu hợp nhất giai đoạn 2019 – Q2/2021	73
Bảng 23: Chính sách khấu hao tài sản cố định	74
Bảng 24: Thu nhập bình quân.....	74
Bảng 25: Tình hình công nợ Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q2/2021	74
Bảng 26: Tình hình công nợ hợp nhất giai đoạn 2019 – Q2/2021	75
Bảng 27: Chi tiết các khoản phải thu Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q2/2021.....	75
Bảng 28: Chi tiết các khoản phải thu hợp nhất giai đoạn 2019 – Q2/2021	75
Bảng 29: Các khoản phải trả của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q2/2021	76
Bảng 30: Các khoản phải trả hợp nhất giai đoạn 2019 – Q2/2021	77
Bảng 31: Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q2/2021	78
Bảng 32: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất giai đoạn 2019 – Q2/2021	78
Bảng 33: Số dư các Quỹ Công ty mẹ.....	78
Bảng 34: Số dư các Quỹ hợp nhất	79
Bảng 35: Thông tin Hàng tồn kho Công ty mẹ.....	79
Bảng 36: Thông tin Hàng tồn kho hợp nhất.....	79
Bảng 37: Tình hình vay và nợ Công ty mẹ.....	81
Bảng 38: Tình hình vay và nợ hợp nhất.....	82
Bảng 39: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ.....	82
Bảng 40 Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất	83
Bảng 41: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2021	85
Bảng 42: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần tại ngày 30/06/2021	88

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

Bà: Nguyễn Mai Giang Chức vụ: 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 được ủy quyền: Ông **Phạm Ngọc Bích**

Chức vụ: Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền số 20-2020/GUQ-HSC ngày 16 tháng 3 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 57-2021/HĐDV-HSC-TCDN ngày 19/11/2021 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 cân 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

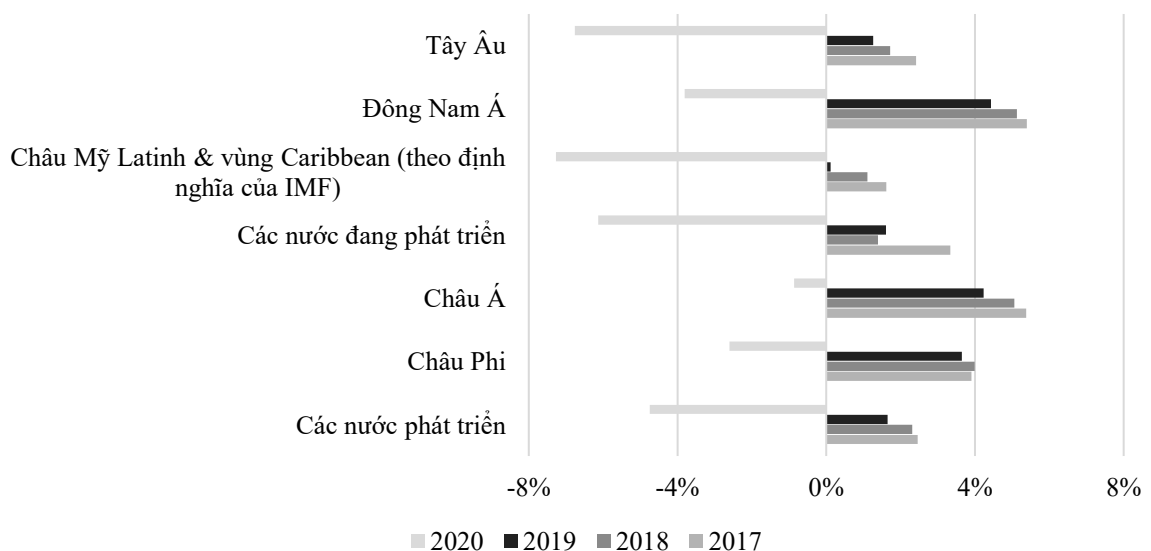
1. Rủi ro về kinh tế

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 đầu tư 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. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Năm 2020 đã chứng kiến xu hướng suy giảm mạnh mẽ của hầu hết các nền kinh tế, khu vực kinh tế trên toàn cầu. Phần lớn các nền kinh tế đều tăng trưởng âm, ngoại trừ Trung Quốc, Ai Cập, Việt Nam.

Hình 1: Tăng trưởng GDP toàn cầu

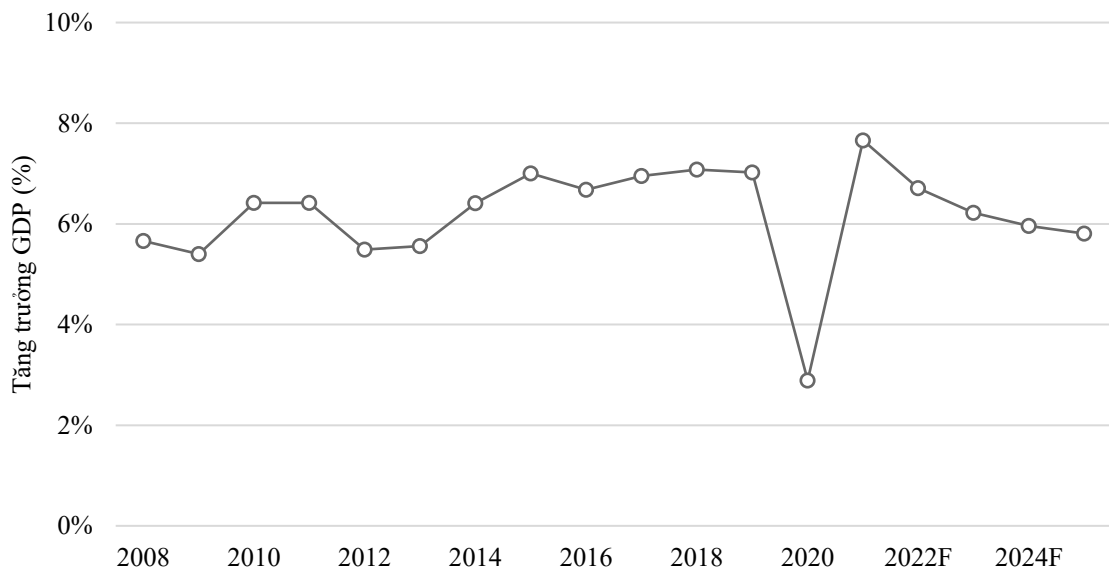


Nguồn: Oxford Economics

Cụ thể, kinh tế trong hai quý đầu năm 2020 phần lớn là tăng trưởng âm. Xu hướng lao dốc mạnh nhất xuất hiện vào tháng 3 và tháng 4 khi các nước đồng loạt thực hiện biện pháp đóng cửa lần đầu tiên trong nhiều năm trước ảnh hưởng của đại dịch COVID-19. Sau đó, các hoạt động kinh tế trên toàn cầu đã dần phục hồi trở lại vào tháng 5, tháng 6, giúp cho kinh tế của các nước, khối nước lấy lại được đà tăng trưởng dương. Đáng chú ý, các nền

kinh tế lớn đã đạt tốc độ tăng cao, dao động từ 12 – hơn 30% trong quý III/2020. Tuy nhiên, xu hướng tích cực này có phần chững lại, diễn biến không đồng đều giữa các khu vực và nền kinh tế khi đợt bùng phát dịch lần thứ hai diễn ra mạnh mẽ tại các nước như Mỹ, khu vực EU, Nhật Bản và một số nước lớn tại khu vực châu Á... Trong khi đó, các gói hỗ trợ kích thích kinh tế mới chưa được thông qua hoặc chưa được triển khai rộng rãi. Cùng với sự phục hồi chậm của tổng cầu, xu hướng tiết kiệm chi tiêu nhiều hơn trong bối cảnh bất ổn chưa được kiểm soát, các quyết định đóng cửa hoạt động kinh tế có thể có hiệu lực bất cứ lúc nào,... cũng có ảnh hưởng nhất định lên diễn biến tăng trưởng trong quý IV/2020, cho dù giải pháp ngăn chặn dịch bệnh - sản xuất vắc xin với kết quả thử nghiệm cao vượt kỳ vọng tại nhiều nước đã xuất hiện vào thời điểm cuối cùng của năm. Theo số liệu của IMF, tăng trưởng kinh tế toàn cầu trong năm 2020 giảm 4,4%.

Hình 2: Tăng trưởng kinh tế Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Thống kê, Oxford Economics

Tăng trưởng GDP Việt Nam năm 2020 sụt giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2019, chỉ đạt mức tăng 2,91% so với cùng kỳ năm ngoái trong đó Quý I tăng 3,68%; quý II tăng 0,39%; quý III tăng 2,69%; quý IV tăng 4,48%. Đây là mức tăng thấp nhất trong hơn 10 năm trở lại đây song vẫn là một thành tựu đáng ghi nhận trong bối cảnh toàn cầu chịu ảnh hưởng của một đợt suy thoái kinh tế nặng nề do ảnh hưởng của dịch Covid 19. Riêng trong Quý 2, nền kinh tế đã chịu tác động nặng nề nhất của dịch Covid-19 khi Chính phủ chỉ đạo thực hiện mạnh mẽ các giải pháp giãn cách xã hội trong 3 tuần đầu tháng 4 khiến tất cả các khu vực của nền kinh tế chịu ảnh hưởng đặc biệt là khu vực dịch vụ, khi các hoạt động kinh doanh đều bị cấm trừ các dịch vụ thiết yếu dẫn đến khu vực dịch vụ suy giảm 1,76%. Tuy nhiên, trong Quý 3 và Quý 4 nền kinh tế đã có tín hiệu phục hồi mạnh mẽ khi các biện pháp giãn cách xã hội được áp dụng theo chiều hướng chọn lọc hơn nhờ khả năng kiểm soát dịch

bệnh tuyệt vời của Việt Nam và các biện pháp kích thích tăng trưởng kinh tế bao gồm cả tài khóa và tiền tệ.

Nền kinh tế Việt Nam cũng cho thấy khả năng thích nghi và phục hồi cao khi vẫn đạt mức tăng trưởng dương trong năm 2020 trong bối cảnh nhiều nền kinh tế trên thế giới tăng trưởng âm. Đặc biệt, chất lượng tăng trưởng kinh tế cải thiện rất khả quan, tạo niềm tin cho các nhà đầu tư thể hiện qua các cân đối vĩ mô như lạm phát, tỷ giá hối đoái, cán cân thanh toán, nợ xấu trong hệ thống ngân hàng, nợ công và GDP đều không có biến động lớn và cơ bản được giữ trong mức an toàn trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều hoàn cảnh bất lợi.

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.

GDP 9 tháng năm 2021 chỉ tăng 1,42% so với cùng kỳ năm trước do trong quý 3/2021 dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,74%, đóng góp 23,52%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,57%, đóng góp 98,53%; khu vực dịch vụ giảm 0,69%, làm giảm 22,05%.

Theo Báo cáo cập nhật tình hình kinh tế Đông Á và Thái Bình Dương mùa Thu năm 2021 của Ngân hàng Thế giới (WB) nhận định, tăng trưởng GDP của Việt Nam có thể đạt khoảng 4,8% trong năm 2021 và phục hồi về tốc độ tăng trưởng GDP trước đại dịch ở mức 6,5-7% từ năm 2022 trở đi.

Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia, những hoạt động kinh doanh sắp tới chắc chắn sẽ chịu tác động từ sức tăng trưởng của nền kinh tế, khi mà tốc độ tăng trưởng kinh tế tác động trực tiếp tới nhu cầu đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh tại các dự án mà Công ty đang triển khai, qua đó ảnh hưởng đến sức cầu đối với sản phẩm của các dự án này.

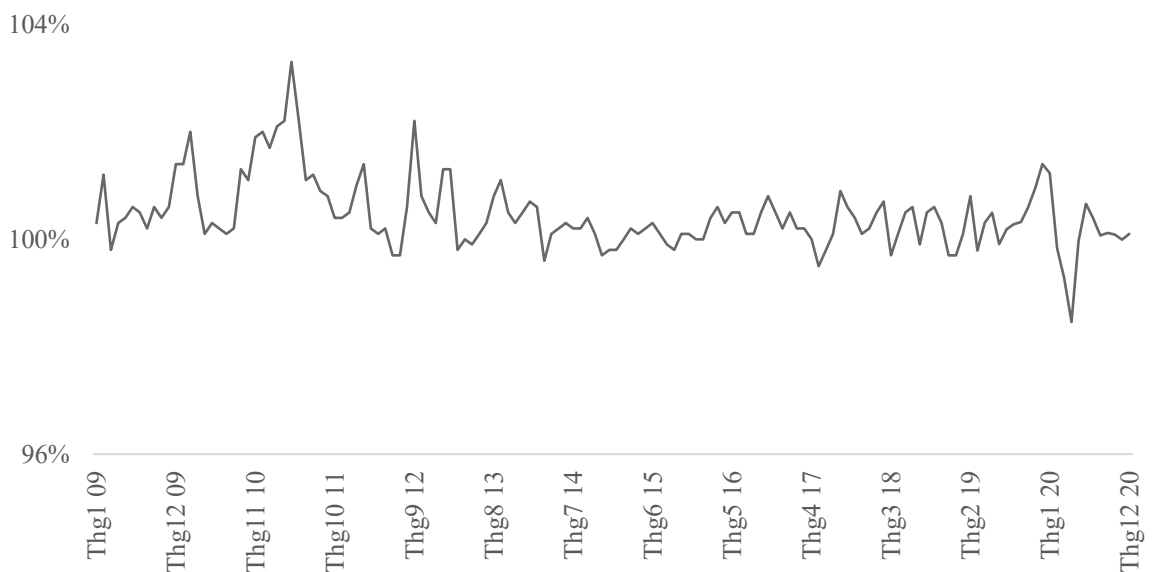
1.2. Lạm phát

CPI bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với bình quân năm 2019, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra dưới 4% trong bối cảnh một năm với nhiều biến động khó lường. Lạm phát duy trì ở mức ổn định trong năm 2020 mặc dù giá thực phẩm (cụ thể là giá thịt lợn) tăng rất mạnh bởi nguồn cung khan hiếm do tác động của dịch tả lợn Châu phi. CPI tháng 12/2020 tăng 0,1% so với tháng trước và tăng 0,19% so với tháng 12/2019.

CPI bình quân năm 2020 tăng do một số nguyên nhân chủ yếu sau: (i) Giá các mặt hàng lương thực tăng 4,51% so với năm trước (làm CPI chung tăng 0,17%), trong đó giá gạo tăng 5,14% do giá gạo xuất khẩu và nhu cầu tiêu dùng trong nước tăng; (ii) Giá các mặt

hàng thực phẩm tăng 12,28% so với năm trước (làm CPI chung tăng 2,61%), trong đó riêng giá thịt lợn tăng 57,23% do nguồn cung chưa được đảm bảo (làm CPI chung tăng 1,94%), theo đó, giá thịt chế biến tăng 21,59%, mỡ lợn tăng 58,99%; (iii) Giá thuốc và thiết bị y tế tăng 1,35% do dịch Covid-19 trên thế giới vẫn diễn biến phức tạp nên nhu cầu về mặt hàng này ở mức cao; (iv) Tiếp tục thực hiện lộ trình tăng học phí theo Nghị định số 86/2015/NĐ-CP làm chỉ số giá nhóm dịch vụ giáo dục năm 2020 tăng 4,32% so với năm 2019.

Hình 3: Chỉ số giá tiêu dùng Việt Nam các tháng trong năm so với tháng trước



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Bên cạnh đó, một số yếu tố góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI năm 2020: (i) Giá các mặt hàng thiết yếu như xăng, dầu giảm 23,03% so với năm trước (làm CPI chung giảm 0,83%); giá dầu hỏa giảm 31,21%; giá gas trong nước giảm 0,95% do ảnh hưởng của giá nhiên liệu thế giới; (ii) Nhu cầu đi lại, du lịch của người dân giảm do ảnh hưởng của dịch Covid-19 làm giá của nhóm du lịch trọn gói giảm 6,24% so với năm trước; giá cước vận tải của các loại phương tiện như tàu hỏa, máy bay giảm; (iii) Chính phủ triển khai các gói hỗ trợ cho người dân và người sản xuất gặp khó khăn do dịch Covid-19 như gói hỗ trợ của Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) triển khai giảm giá điện, tiền điện cho khách hàng nên giá điện tháng 5 và tháng 6 năm nay giảm lần lượt là 0,28% và 2,72% so với tháng trước; (iv) Các cấp, các ngành tích cực triển khai thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ để ngăn chặn diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19, bảo đảm cân đối cung cầu và ổn định thị trường.

Trong thống kê mới đây của Tổng cục Thống kê (Bộ KH&ĐT), CPI 9 tháng đầu năm 2021 tăng 1,82% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Trong khi đó, lạm phát cơ bản 9 tháng tăng 0,88%. Năm 2021, dự kiến lạm phát trung bình năm chỉ khoảng hơn 2%. Do ảnh hưởng của Covid-19 và giãn cách xã hội, chuỗi cung ứng bị đứt gãy nên giá một số lương thực, thực phẩm tăng cao, nhưng sự tăng giá này chỉ ngắn hạn và

diễn ra cục bộ tại một số địa phương.

Những biến động này sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến tình hình kinh doanh và lợi nhuận của Công ty trong thời gian tới.

1.3. 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 mặt 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 ngành

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) 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 Thành phố Hồ Chí Minh 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 khác 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

Sau khi phát hành thì số lượng cổ phần lưu hành của Công ty tăng lên, có thể sẽ dẫn đến hiện tượng cổ phần bị pha loãng, bao gồm: (i) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS); (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần; (iii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết.

(i) Xét về sự pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS)

Công thức tính toán pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$EPS_{\text{pha loãng}} = \frac{E}{Q_{\text{binh quân}}}$$

Trong đó:

- $EPS_{\text{pha loãng}}$ là Thu nhập trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt phát hành thành công
- E là Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông
- $Q_{\text{binh quân}}$ là Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau phát hành)

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) có thể giảm do thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn.

(ii) Xét về mức độ pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần

$$\text{Giá sổ sách/cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, 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.

(iii) Xét về pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Do số lượng cổ phần lưu hành sẽ tăng lên sau khi chào bán thành công, nên tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện mua thêm cổ phiếu.

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 VÀ TỪ VIẾT TẮT


An Gia/Công ty	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
Bản cáo bạch	: Bản cáo bạch phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
BCTC	: Báo cáo tài chính
BDS	: Bất động sản
CBNV	: Cán bộ công nhân viên
CCCD	: Căn cước công dân
CMND	: Chứng minh nhân dân
Covid-19	: Dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona
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
ĐKDN	: Đăng ký doanh nghiệp
EPS	: Earning Per Share - Là lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu $EPS = (\text{Lợi nhuận ròng} - \text{cổ tức cổ phiếu ưu đãi}) / \text{lượng cổ phiếu bình quân đang lưu thông}$
FDI	: Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	: Tổng sản phẩm quốc nội
GFA	: Tổng diện tích sàn xây dựng
Giấy CNĐKDN	: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Giấy CNQSDĐ	: Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất
GVHB	: Giá vốn hàng bán

HĐQT	: Hội đồng Quản trị
HOSE	: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
HSC	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
Luật Doanh nghiệp	: Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020
M&A	: Mua bán và sáp nhập
Sở KH&ĐT TP.HCM	: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh
TGD	: Tổng Giám đốc
Thuế GTGT	: Thuế Giá trị gia tăng
Thuế TNCN	: Thuế Thu nhập cá nhân
Thuế TNDN	: Thuế Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
Tổ chức phát hành TP.HCM	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
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

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Báo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Báo Bạch này.

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

1. Thông tin 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
- 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 : (84-28) 3930 3366
- Fax : (84-28) 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:

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:

STT	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
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 hòa 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
----	--	------

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

2.1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Năm 2012: ▪ Công ty hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần với vốn điều lệ là 100 tỷ đồng.

▪ Mảng kinh doanh chính là môi giới, mua sỉ bất động sản.

Năm 2014: ▪ Công ty chuyên trụ sở về số 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, TP.HCM.

▪ Công 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.

Năm 2015: Hợp tác chiến lược với Creed Group để cùng phát triển dự án với số vốn cam kết đầu tư là 200 triệu USD.

Năm 2016: ▪ 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.

Năm 2017: ▪ 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.

Năm 2018: ▪ Công ty mở bán thành công dự án Sky89 với 430 căn.

▪ Công ty hoàn tất tăng vốn lên 450 tỷ đồng.

Năm 2019: ▪ 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.
- 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.

- Năm 2020:**
- 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.

- Năm 2021:**
- Dragon Capital trở thành cổ đông nước ngoài lớn nhất của An Gia

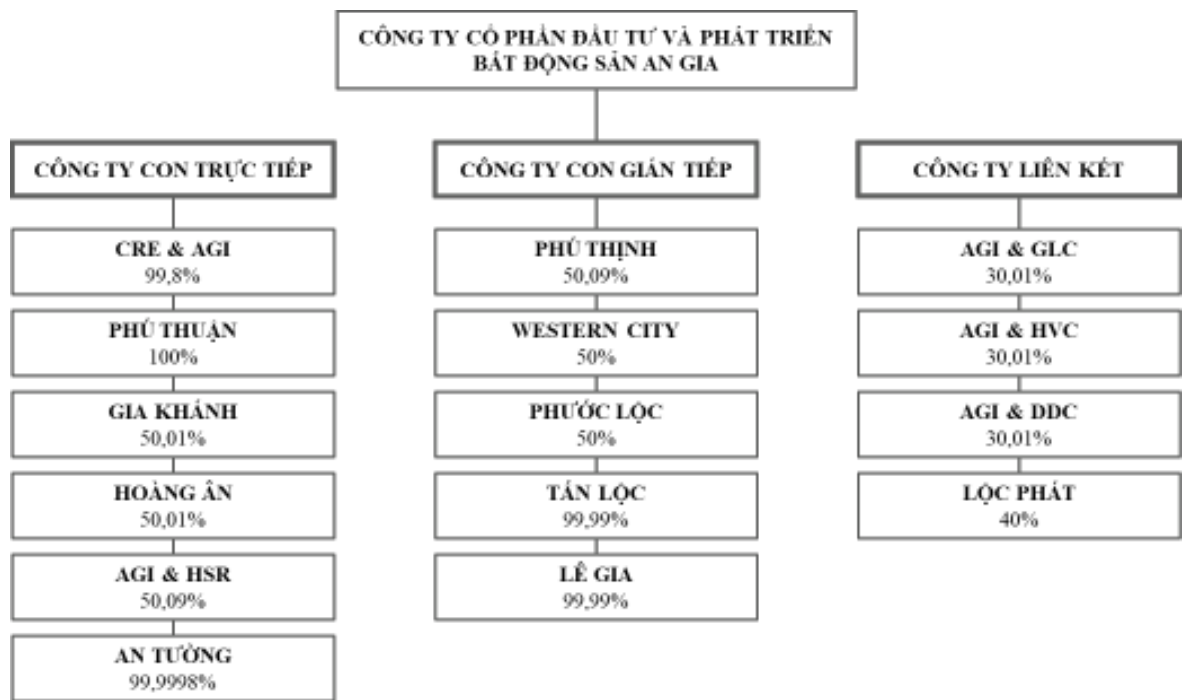
2.2. Danh hiệu và giải thưởng

- 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.
- Top 10 chủ đầu tư hàng đầu của BCI Asia Award 2021.
- An Gia chính thức được vinh danh vào Profit500 - Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam 2021, xếp hạng 181.
- Dự án The Standard Bình Dương đạt giải thưởng Top 10 dự án đô thị và nhà ở tiềm năng nhất năm 2021 do Hiệp hội Bất Động Sản Việt Nam bình chọn.

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

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.

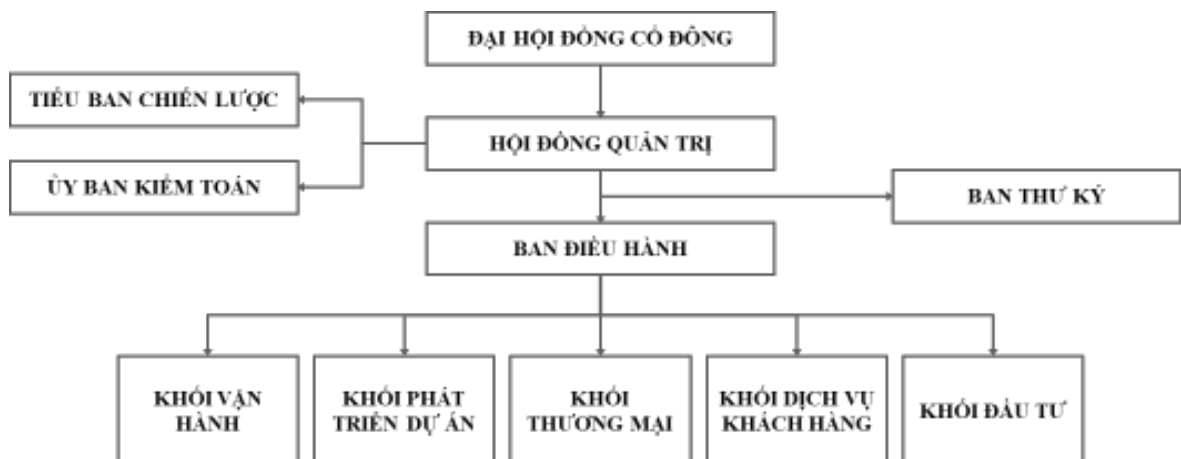
Hình 4: Cơ cấu tổ chức Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia



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

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Hình 5: 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

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

4.2. 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:

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT

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

4.3. 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.

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

Ban Điều hành của Công ty gồm:

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

4.5. 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.

4.5.1. 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.

4.5.2. 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.

4.5.3. 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

4.5.4. 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;
- 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.

4.5.5. 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.

5. 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

5.1. Danh sách Công ty mẹ

Không có.

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

Bảng 1: 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	Ký 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)	Ngành, nghề kinh doanh chính
-----	-------------	---------	---------	----------------	-----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	------------------------------

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

BẢN CÁO BẠCH

							đồng)	
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	24/03/2017	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	12/06/2015	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 Chỉ Việt ^(v)	Địa Chỉ Việt	0314341466	17/04/2017	0,00	0,00	20.000	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ

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

BẢN CÁO BẠCH

								sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
8	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Sơn Lâm ^(vi)	Sơn Lâm	0316005597	07/11/2019	0,00	0,00	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	7/03/2017	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	11/06/2019	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 Tân Lộc)	Lê Gia	3702659938	27/04/2018	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

- (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.*

5.3. 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

Bảng 2: 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	Ký 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)
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	0,00	0,00	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.

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

Không có.

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

Không có.

6. 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 (tỷ đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (tỷ 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 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động 2020	UBCKNN

7. 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.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại ngày 03/11/2021

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
-----	-----------	-------------------	------------------	------------------

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

I	Cổ phiếu phổ thông	82.750.577	100,00%	6.363
1	Cổ đông trong nước	73.579.081	88,92%	6.316
	- Tổ chức	37.721.184	45,58%	31
	- Cá nhân	35.857.897	43,33%	6.285
2	Cổ đông nước ngoài	9.171.496	11,08%	47
	- Tổ chức (*)	8.914.703	10,77%	14
	- Cá nhân	256.793	0,31%	33
II	Cổ phiếu ưu đãi	0	0,00%	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0,00%	0
Tổng cộng		82.750.577	100,00%	6.363

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

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

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

8.3. 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 30/09/2021 (đồng)	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	179.271.268.935	Thỏa thuận	2 năm
Ngân hàng TMCP Tiên Phong Ngày phát hành: 31/7/2020	599.899.090.912	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 Quý III năm 2021 của An Gia

9. 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 03/11/2021: 11,08%

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. 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.

Hình 6: Clubhouse dự án The Standard, Bình Dương



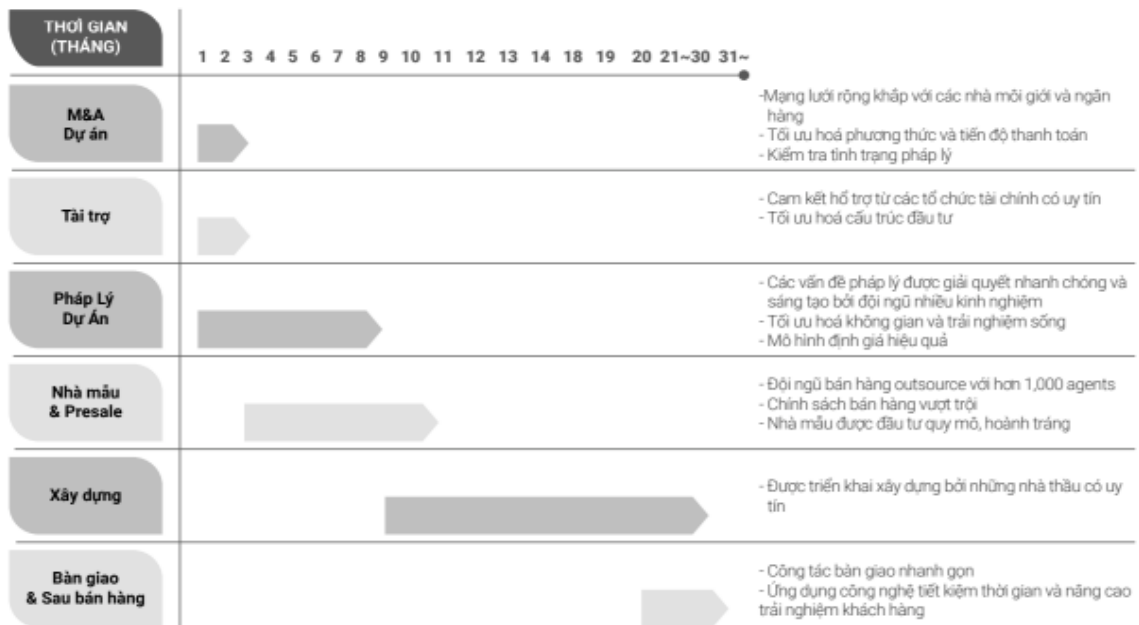
Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

10.1.1. Mô hình kinh doanh của An Gia

_____*

Hình 7: Mô hình kinh doanh của An Gia

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



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

- **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

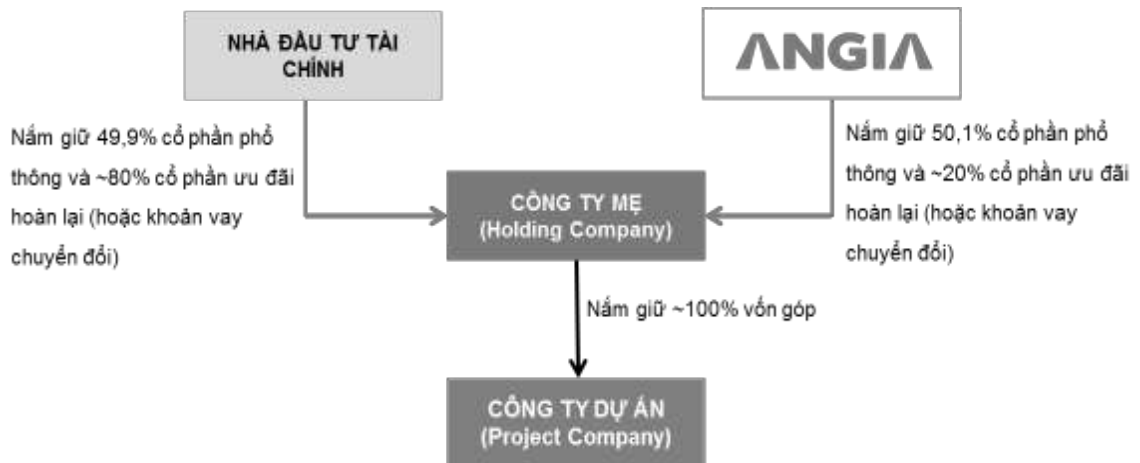
- **Hoạt động bàn giao và sau bán hàng:** Các sản phẩm của An Gia được bàn giao đúng thời hạn, thủ tục bàn giao gọn nhẹ, tiết kiệm thời gian cho khách hàng. Công ty cũng đang nghiên cứu để áp dụng công nghệ như: chữ ký điện tử, ứng dụng điện thoại để cập nhật tiến độ dự án, hỗ trợ công tác bàn giao, 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.



10.1.2. 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.

Hình 8: 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 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:

Bảng 4: 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.

10.2. 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 mạnh 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.

Bảng 5: 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,	Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7	89.660 m ²	1.600 căn hộ	Quý 4/2020

		Quận 7, TP.HCM				
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 Nhi, 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
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

10.3. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận các hoạt động kinh doanh chính của Công ty giai đoạn năm 2019 – 9 tháng đầu năm 2021

10.3.1. Cơ cấu doanh thu năm 2019, năm 2020 và 9 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.

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 9 tháng đầu năm 2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu doanh thu thuần	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm	9 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%)	27.857
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	162.880	40,77%	54.055	42,27%	(66,81%)	27.614
Doanh thu từ bán, cho thuê căn hộ	99.877	25,00%	0	0,00%	(100%)	106.839

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	2.987	0,75%	12.120	9,48%	(305,72%)	180
Tổng Doanh thu thuần	399.523	100,00%	127.885	100,00%	(67,99%)	162.490

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2019 – 9 tháng đầu năm 2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm	9 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%)	27.857
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	155.458	40,42%	54.055	3,08%	(65,23%)	27.614
Doanh thu từ bán, cho thuê căn hộ	104.821	27,25%	1.628.826	92,88%	1.453,91%	626.207
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.583	0,93%	16.662	0,95%	364,98%	5.700
Tổng Doanh thu thuần	384.627	100,00%	1.753.643	100,00%	355,93%	687.378

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III 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.

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

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 9 tháng đầu năm 2021, doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tổng doanh thu thuần hợp nhất của Công ty, đạt giá trị hơn 626 tỷ đồng, tiếp đến là doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới, tiếp thị đạt 27,9 tỷ đồng và doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn đạt 27,6 tỷ đồng. Các hoạt động cung cấp dịch vụ khác của Công ty chiếm tỷ trọng tương đối nhỏ, đạt gần 5,7 tỷ đồng.

10.3.2. Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2019, 2020 và 9 tháng đầu năm 2021

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm	9 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%)	(8.632)
Dịch vụ tư vấn	136.660	34,21%	17.945	14,03%	(86,87%)	2.181
Bán, cho thuê căn hộ	22.657	5,67%	0	0,00%	0	75,437
Dịch vụ khác	35	0,01%	7.015	5,49%	19664,85%	60
Lợi nhuận gộp	266.351	66,67%	46.124	36,07%	(82,68%)	69.165

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm	9 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%)	(8.632)
Dịch vụ tư vấn	130.570	33,95%	17.945	1,02%	(86,26%)	2.181
Bán, cho thuê căn hộ	53.513	13,91%	233.227	13,30%	335,84%	220.777
Dịch vụ khác	(5.781)	(1,50%)	7.103	0,41%	N/A	(4.454)
Lợi nhuận gộp	280.919	73,04%	271.829	15,50%	(3,24%)	209.871

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III 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% 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 9 tháng đầu năm 2021, lợi nhuận gộp từ hoạt động bán căn hộ vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất, đạt hơn 220,7 tỷ đồng.

Lợi nhuận gộp của các dịch vụ khác đóng góp không đáng kể. Tuy nhiên, 9 tháng đầu năm 2021 ghi nhận mức lợi nhuận âm đối với các hoạt động này.

10.4. Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh

Bảng 10: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu Công ty mẹ

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019			Năm 2020			9 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%	93
Chi phí tài chính	41	13,3%	10,2%	80	30,2%	62,3%	109
Chi phí bán hàng	2	0,7%	0,5%	1	0,3%	0,5%	0,4
Chi phí quản lý doanh nghiệp	127	41,3%	31,9%	85	32,2%	66,4%	65
Chi phí khác	5	1,6%	1,3%	16,9	6,4%	13,2%	0,07
Tổng chi phí (TCP)	309	100 %	77,3%	264	100%	206,4%	267,47
Doanh thu thuần (TDT)	400			128			162

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

Bảng 11: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu Hợp nhất

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019			Năm 2020			9 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%	478
Chi phí tài chính	40	14,0%	10,4%	65	3,6%	3,7%	211
Chi phí bán hàng	6	2,2%	1,6%	130	7,3%	7,4%	90
Chi phí quản lý doanh nghiệp	128	44,9%	33,2%	87	4,9%	5,0%	77
Chi phí khác	7	2,5%	1,8%	21	1,20%	1,2%	1
Tổng chi phí (TCP)	285	100%	74,0%	1.784	100%	101,8%	857
Doanh thu thuần (DTT)	385			1.754			687

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III 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 9 tháng đầu năm 2021, khoản mục giá vốn hàng bán hợp nhất của Công ty đạt giá trị 478 tỷ đồng, tăng hơn 9 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.

10.5. 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.

10.6. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

10.6.1. Tình hình tài sản cố định

Bảng 12: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2020 và 30/09/2021

Đơn vị: triệu đồng

STT	Tài sản	31/12/2020			30/09/2021		
		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	43.741	(10.603)	32.867
1	Phương tiện vận tải	41.205	(5.549)	35.657	41.205	(9.412)	31.794
2	Thiết bị văn phòng	907	(849)	58	2.265	(1.191)	1.073
3	Tài sản cố định hữu hình khác	160	(59)	101	-	-	-
II	Tài sản cố định vô hình	2.328	(1.107)	1.221	2.914	(1.511)	1.403
1	Chương trình phần mềm	2.328	-	1.221	2.914	(1.511)	1.403
III	Bất động sản đầu tư	55.451	(2.451)	53.000	55.451	(33.853)	21.598

Nguồn: BCTC riêng năm 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

Bảng 13: Tài sản cố định hợp nhất tại thời điểm 31/12/2020 và 30/09/2021

Đơn vị: triệu đồng

STT	Tài sản	31/12/2020			30/09/2021		
		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	43.741	(10.603)	32.867
1	Phương tiện vận tải	41.205	(5.549)	35.657	41.205	(9.412)	31.794
2	Thiết bị văn phòng	907	(849)	58	2.265	(1.191)	1.073
3	Tài sản cố định hữu hình khác	160	(59)	101	-	-	-
II	Tài sản cố định vô hình	2.443	(1.222)	1.221	3.029	(1.626)	1.403

I	Chương trình phần mềm	2.443	(1.222)	1.221	3.029	(1.626)	1.403
III	Bất động sản đầu tư	45.758	(2.061)	43.697	45.758	(30.129)	15.629

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của An Gia

10.6.2. 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.

10.7. 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.

10.8. 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).

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 Thị Sạch, 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 Tri-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.

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

Bảng 14: 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	Cổ đông của Công ty Cổ phần Western City	Không có

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

BẢN CÁO BẠCH

				Chánh - West Gate)		
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
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
SGN - HĐ thiết kế thi công khối thương mại	967.330.766.600	15/05/2019	Đang thực hiện	Thiết kế thi công khối	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ký với	Bên liên quan

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

BẢN CÁO BẠCH

dịch vụ - nhà trẻ và hầm mở rộng, Signal				thương mại dịch vụ - nhà trẻ và hầm mở rộng, Signal	Phú Thịnh (Công ty con)	của Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch HĐQT
Tổng	6.103.970.336.502					

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

(*): Mọi 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.

10.10. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 15: 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 (*)
Tổng	4.677.017.778.341			

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

(*): Mọi 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.

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

10.11.1. 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, Signial
- 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, 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;

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.



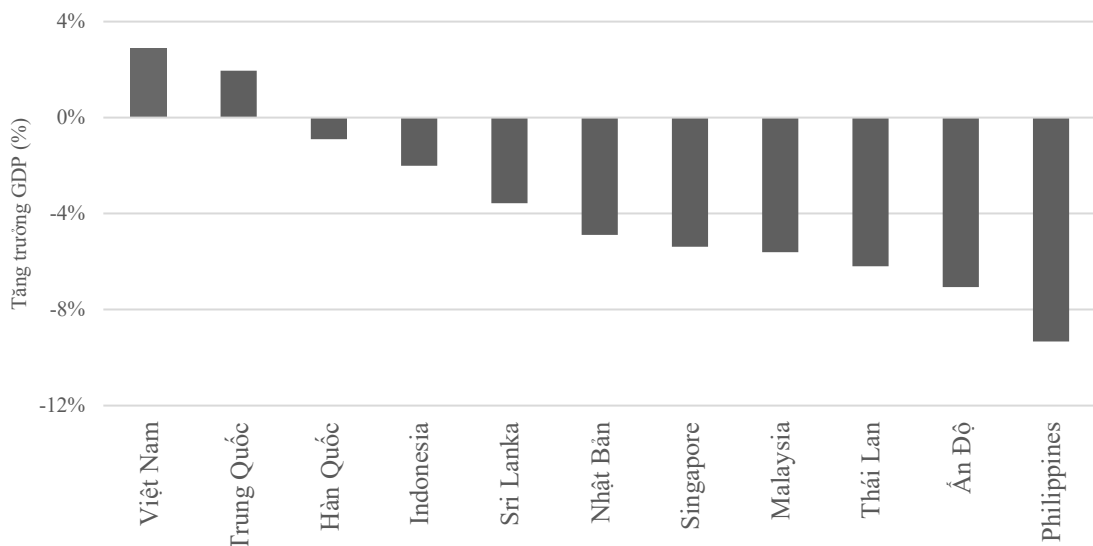
Nhà mẫu được đầu tư công phu – Dự án The Sóng

10.11.2. 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 âm 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)

Hình 9: Tăng trưởng GDP của Việt Nam so với các nước trong khu vực năm 2020



Nguồn: Ngân hàng Thế giới

Năm 2020 được xem là một năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt Nam. Kinh tế thế giới được dự báo suy thoái nghiêm trọng

nhất trong lịch sử, tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19. Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng với tốc độ tăng GDP ước tính đạt 2,91%. Mặc dù tăng trưởng GDP năm 2020 đạt thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trước những tác động tiêu cực của dịch Covid-19 thì đó là một thành công của Việt Nam với tốc độ tăng thuộc nhóm nước cao nhất thế giới. Cùng với Trung Quốc và Myanmar, Việt Nam là một trong ba quốc gia ở châu Á có mức tăng trưởng tích cực trong năm 2020; đồng thời quy mô nền kinh tế Việt Nam đạt hơn 343 tỷ USD, vượt Singapore (337,5 tỷ USD) và Malaysia (336,3 tỷ USD), đưa Việt Nam trở thành quốc gia có nền kinh tế lớn thứ 4 trong khu vực Đông Nam Á (sau Indonesia 1.088,8 tỷ USD; Thái Lan 509,2 tỷ USD và Phillipines 367,4 tỷ USD).

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 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.

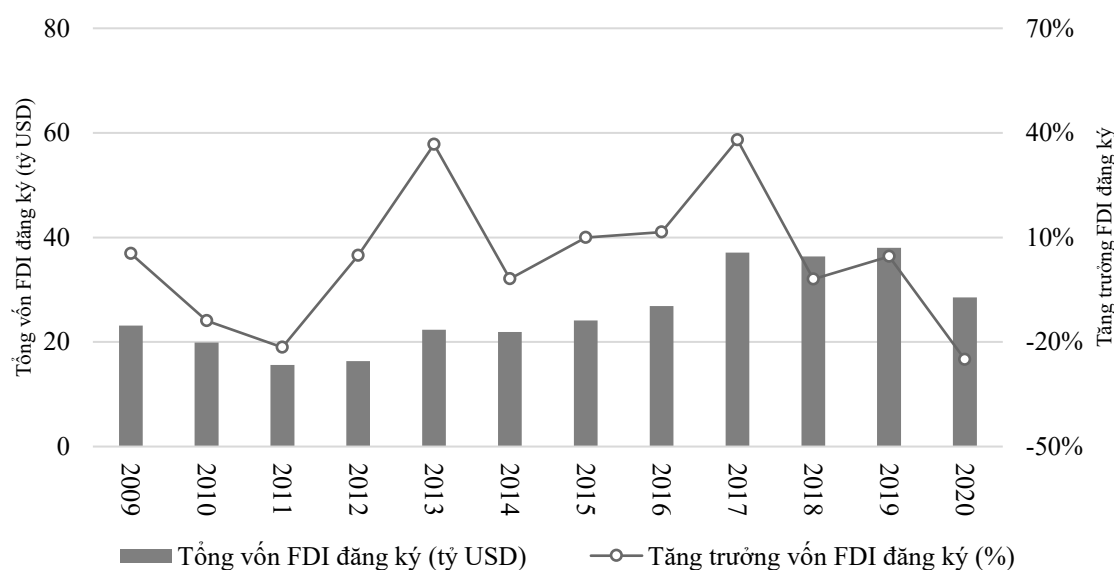
Tuy nhiên, theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, nhiều doanh nghiệp đầu tư nước ngoài đang dần hồi phục và duy trì tốt hoạt động sản xuất - kinh doanh và mở rộng dự án. Hiện vẫn có rất nhiều nhà đầu tư nước ngoài quan tâm, tin tưởng và có nhu cầu đầu tư vào Việt Nam.

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...

Hình 10: Tình hình FDI vào Việt Nam giai đoạn 2009 – 2019



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Sang năm 2021, mặc dù dịch Covid-19 diễn biến phức tạp nhưng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài 9 tháng đầu năm vẫn đạt 22,15 tỷ USD, tăng 4,4% so với cùng kỳ năm trước. Theo thông tin từ Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến 20/09/2021, vốn đầu tư đăng ký mới và vốn đầu tư điều chỉnh tiếp tục duy trì tăng và đạt mức tăng mạnh hơn so với 8 tháng đầu năm. Trong đó, tổng vốn đăng ký mới đạt gần 12,5 tỷ USD (tăng 20,6% so với cùng kỳ) và tổng vốn đăng ký tăng thêm đạt 6,4 tỷ USD (tăng 25,6% so với cùng kỳ).

Dù nền kinh tế còn gặp nhiều khó khăn nhưng xuất nhập khẩu của khu vực FDI tiếp tục tăng trong 9 tháng năm 2021. Khu vực FDI xuất siêu gần 18,2 tỷ USD, kể cả dầu thô.

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

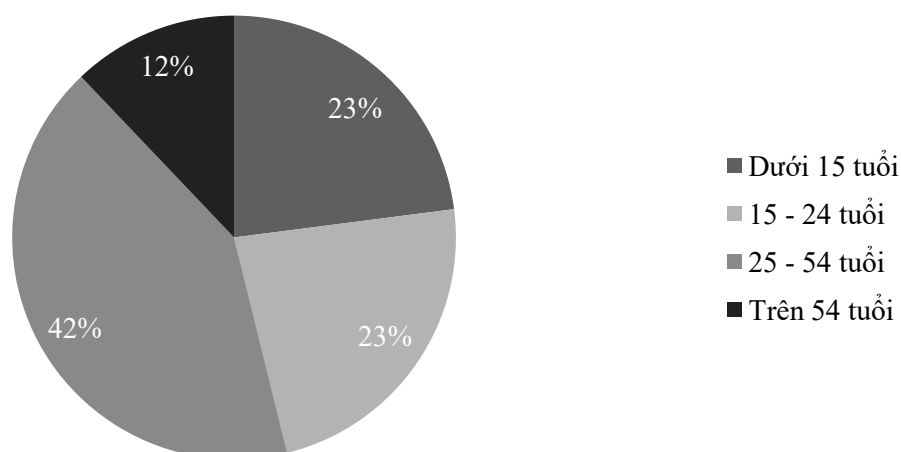
Tính đến ngày 31/12/2020, dân số Việt Nam ước tính là 97,7 triệu người, tăng 876.475 người so với dân số 96,9 triệu người năm trước, tương đương tăng 1,14% so với năm 2019. Trong tổng dân số, dân số thành thị 35,93 triệu người, chiếm 36,8%; dân số nông thôn 61,65 triệu người, chiếm 63,2%; dân số nam 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%.

Hình 11: Cơ cấu dân số Việt Nam năm 2020



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng

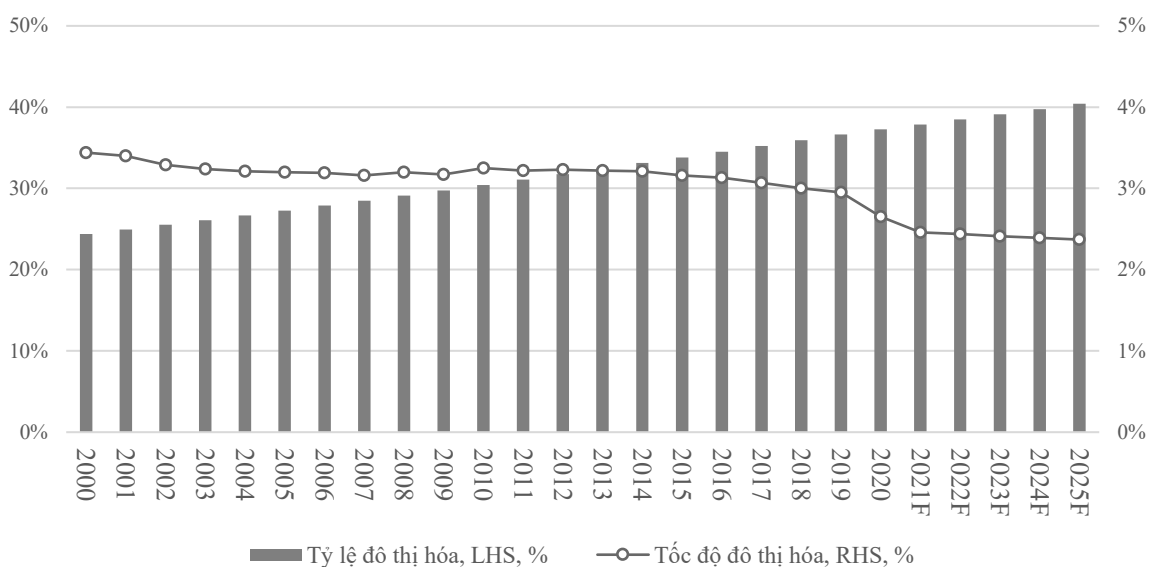
Tăng trưởng kinh tế khu vực đô thị trung bình đạt từ 12 - 15%, cao hơn từ 2 - 2,5 lần so với mặt bằng chung của cả nước. Khu vực đô thị tiếp tục khẳng định vai trò tạo động lực phát triển kinh tế của cả nước, tạo ra hàng triệu việc làm cho người lao động, góp phần quan trọng trong việc thúc đẩy kinh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

Hình 12: Tốc độ đô thị hóa tại Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Thống kê

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.

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.

10.11.3. 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:

Bảng 16: 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
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

10.12. 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,...



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
BẢN CÁO BẠCH**

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.



10.13. 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.

10.14. 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

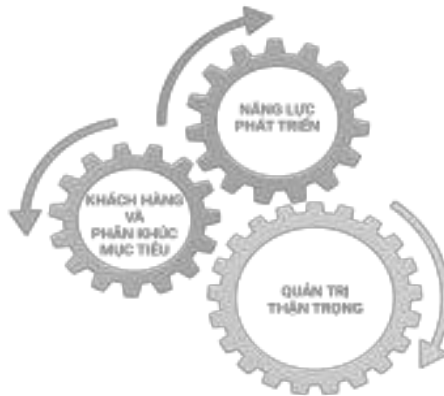
nhau tiến hành các phân tích chuyên sâu hơn về dự án, tập trung vào vị trí, xu hướng phát triển cơ sở hạ tầng, dân số, xu hướng tiêu dùng, cung cầu tại khu vực đó, quy hoạch, tình trạng pháp lý chi tiết và các chỉ tiêu kinh tế khác.

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.

10.15. 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 trọng tâm trong chiến lược phát triển của An Gia

10.15.1. 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: chuyển 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.

10.15.2. 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)...

10.15.3. 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;
- **Chất lượng xây dựng:** Nâng cao chất lượng xây dựng, đáp ứng các tiêu chuẩn xây

dụng 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

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. 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:

Bảng 17: Cơ cấu người lao động của Công ty

Yếu tố	Bình quân 2019	Bình quân 2020	30/09/2021
Phân theo trình độ chuyên môn	174	201	207
Đại học và trên đại học	132	163	175
Cao đẳng	26	30	26
Trung cấp	8	6	5
Lao động phổ thông	8	2	1

Phân theo thời hạn hợp đồng	174	201	207
Không xác định thời hạn	55	60	95
Xác định thời hạn 1-3 năm	91	92	110
Thời hạn ngắn hơn 1 năm	15	33	2

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

11.2. 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.

11.3. 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:** Đề 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 bàn 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: Cơm trưa, điện thoại, đi lại.*
 - *Cung cấp trái cây hàng ngày và đãi thọ các hoạt động thể thao rèn luyện sức khỏe như Yoga, Tennis...*

11.4. 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 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.

12. 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.

Bảng 18: 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 qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.*

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

Trong 2 năm gần nhất Công ty không thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng để huy động vốn mà chỉ thực hiện 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.

14. 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 30/09/2021 (đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN.TP.HCM <i>Ngày phát hành: 3/3/2020 và 6/8/2020</i>	179.271.268.935	Thỏa thuận	2 năm
Ngân hàng TMCP Tiên Phong <i>Ngày phát hành: 31/7/2020</i>	599.899.090.912	Thỏa thuận	35 tháng

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng Quý III 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:

Đơn vị: đồng

	31/12/2020	30/09/2021
Đến 1 năm	-	2.722.098.290
Từ 1 đến 5 năm	13.638.712.111	10.866.613.821
Tổng cộng	13.638.712.111	13.638.712.111

Nguồn: BCTC riêng năm 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

- **Cam kết cho 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:

Đơn vị: đồng

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

	31/12/2020	30/09/2021
Đến 1 năm	1.206.885.380	1.279.737.316
Từ 1 đến 5 năm	4.196.305.817	1.568.844.287
Tổng cộng	5.403.191.197	2.848.581.603

Nguồn: BCTC riêng năm 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

15. 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.

16. 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

Bảng 19: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 9 tháng đầu năm 2021

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	%Tăng/giảm 2019-2020	9 tháng 2021
Tổng tài sản	1.904.554	2.700.456	41,79%	2.598.080
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	399.523	127.885	(67,99%)	162.490
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	200.272	6.120	(96,94%)	49.528
Lợi nhuận/ (Lỗ) khác	(5.011)	27.740	-	(65)

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

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	195.261	33.860	(82,66%)	49.463
Lợi nhuận sau thuế	164.893	27.064	(83,59%)	48.746

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

Bảng 20: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2019 – 9 tháng đầu năm 2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% Tăng/giảm 2019-2020	9 tháng 2021
Tổng tài sản	5.398.913	9.753.392	80,65%	11.829.614
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	384.627	1.753.643	355,93%	687.378
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	373.860	422.128	12,91%	214.450
Lợi nhuận/ (Lỗ) khác	(6.997)	56.871	-	6.653
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	366.863	478.999	30,57%	221.103
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	333.228	444.748	33,47%	199.503
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	326.497	414.713	27,02%	204.594
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 Quý III 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 tỷ đồng, tăng 27,02% so với năm 2019.

Trong 9 tháng đầu năm 2021, tổng tài sản hợp nhất của Công ty tăng lên 11.829,6 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 221 tỷ và 199 tỷ đồng.

1.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập

Không có.

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. Tiềm 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 tiện 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.
- 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

Bảng 21: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q3/2021

Đơn vị: triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Vốn điều lệ	750.000	824.925	827.506
Vốn chủ sở hữu	1.117.695	1.143.459	1.175.780

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

Bảng 22: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu hợp nhất giai đoạn 2019 – Q3/2021

Đơn vị: triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Vốn điều lệ	750.000	824.925	827.506
Vốn chủ sở hữu	1.453.450	2.320.738	2.453.925

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của An Gia

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

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 tài sản cố định

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:

Bảng 23: Chính sách khấu hao tài sản cố định

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:

Bảng 24: Thu nhập bình quân

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

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

2.1.4. Tình hình công nợ

Bảng 25: Tình hình công nợ Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q3/2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	% Tăng/giảm	30/09/2021
Nợ phải thu	1.103.309	1.999.250	81,20%	1.895.516
Nợ phải trả	786.859	1.556.996	97,87%	1.422.300

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

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

Bảng 26: Tình hình công nợ hợp nhất giai đoạn 2019 – Q3/2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	% Tăng/giảm	30/09/2021
Nợ phải thu	1.344.308	2.160.255	60,70%	3.185.821
Nợ phải trả	3.945.463	7.432.654	88,38%	9.375.689

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của An Gia

2.1.5. Các khoản phải thu

Bảng 27: Chi tiết các khoản phải thu Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q3/2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Phải thu ngắn hạn	903.735	1.142.260	1.198.536
Phải thu của khách hàng	116.976	45.645	112.059
Trả trước cho người bán	16.421	6.825	168
Phải thu về cho vay ngắn hạn	520.669	710.183	713.993
Phải thu ngắn hạn khác	251.279	385.907	383.616
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.610)	(6.300)	(11.300)
Phải thu dài hạn	199.574	856.990	696.980
Phải thu về cho vay dài hạn	174.250	174.250	-
Phải thu dài hạn khác	25.324	682.740	696.980
Tổng cộng	1.103.309	1.999.250	1.895.516

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

Bảng 28: Chi tiết các khoản phải thu hợp nhất giai đoạn 2019 – Q3/2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Phải thu ngắn hạn	1.306.926	1.877.515	2.130.561
Phải thu của khách hàng	132.896	274.619	239.172
Trả trước cho người bán	108.138	129.554	174.168
Phải thu về cho vay ngắn hạn	476.969	718.139	951.370
Phải thu ngắn hạn khác	590.533	761.503	777.151
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.610)	(6.300)	(11.300)
Phải thu dài hạn	37.382	282.740	1.055.260
Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	75.000

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

BẢN CÁO BẠCH

Phải thu dài hạn khác	37.382	282.740	290.260
Tổng cộng	1.344.308	2.160.255	3.185.821

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của An Gia

Khoản phải thu quá hạn của Công ty tại thời điểm 30/09/2021 bao gồm: Khoản phải thu của ông Nguyễn Hồng Lương, cụ thể như sau:

- (i) Giá trị: 2.300.000.000 đồng.
- (ii) Thời hạn thu hồi: không quá 24/05/2017.
- (iii) Nguyên nhân: đây là tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Sông Hồng Bình Tây. Tuy nhiên, hợp đồng đã chấm dứt từ lâu và An Gia không liên lạc được với người mua để thu hồi khoản này.
- (iv) Đánh giá khả năng thu hồi: khó có khả năng thu hồi.

2.1.6. Các khoản phải trả

2.1.6.1. Chi tiết số dư các khoản phải trả

Công ty luôn thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi của các khoản nợ phải trả. Tình hình nợ phải trả của Công ty tại thời điểm 31/12/2019, 31/12/2020 và 30/09/2021 như sau:

Bảng 29: Các khoản phải trả của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q3/2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Nợ phải trả ngắn hạn	667.033	382.607	538.482
Phải trả người bán ngắn hạn	94.053	59.593	63.817
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	130.000	-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	27.759	9.161	13.182
Phải trả người lao động	-	680	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	82.037	80.244	62.413
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	648	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	61.031	47.842	43.522
Vay ngắn hạn	271.504	185.086	335.548
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	20.000
Nợ dài hạn	119.826	1.174.389	883.818
Phải trả dài hạn khác	545	579	571
Vay dài hạn	110.264	1.167.998	879.059
Dự phòng phải trả dài hạn	9.017	5.812	4.188
Tổng cộng	786.859	1.556.996	1.422.300

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

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

Bảng 30: Các khoản phải trả hợp nhất giai đoạn 2019 – Q3/2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Nợ phải trả ngắn hạn	2.989.777	4.461.044	5.277.020
Phải trả người bán ngắn hạn	466.076	842.306	601.470
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.271.714	2.553.000	3.337.300
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	32.868	63.724	68.216
Phải trả người lao động	9	680	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	127.408	257.681	235.853
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	648	7.255	2.560
Phải trả ngắn hạn khác	828.690	226.996	250.463
Vay ngắn hạn	262.364	509.402	761.158
Qũy khen thưởng và phúc lợi	-	-	20.000
Nợ dài hạn	955.686	2.971.610	4.098.670
Chi phí phải trả dài hạn	24.458	18.016	18.016
Phải trả dài hạn khác	545	579	1.459.571
Vay dài hạn	808.089	1.973.864	1.586.624
Cổ phần ưu đãi	-	515.000	515.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	102.017	440.787	497.794
Dự phòng phải trả dài hạn	20.578	23.363	21.664
Tổng cộng	3.945.463	7.432.654	9.375.689

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của An Gia

2.1.6.2. 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.

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

Bảng 31: Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – Q3/2021

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Thuế giá trị gia tăng	104	399	12.296
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.369	6.900	480
Thuế thu nhập cá nhân	1.300	1.045	406
Thuế khác	987	816	-
Tổng cộng	27.759	9.161	13.182

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

Bảng 32: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất giai đoạn 2019 – Q3/2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Thuế giá trị gia tăng	104	843	42.479
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.105	60.806	24.776
Thuế thu nhập cá nhân	1.395	1.211	406
Thuế khác	1.264	863	555
Tổng cộng	32.868	63.724	68.216

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III 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.

Bảng 33: Số dư các Quỹ Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	20.000

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

Tổng cộng	-	-	20.000
------------------	---	---	---------------

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

Bảng 34: Số dư các Quỹ hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
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 Quý III năm 2021 của An Gia

2.1.9. Hàng tồn kho

Bảng 35: Thông tin Hàng tồn kho Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu Hàng tồn kho	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
1	Chi phí các dịch vụ dở dang	9.932	16.617	16.875
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	19.540

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

Bảng 36: Thông tin Hàng tồn kho hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu Hàng tồn kho	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
1	Chi phí dịch vụ dở dang	9.932	16.617	16.875
2	Bất động sản dở dang	2.582.731	5.698.677	7.181.796
2.1	<i>Dự án The Sóng⁽ⁱ⁾</i>	-	2.608.806	3.085.657
2.2	<i>Dự án West Gate⁽ⁱⁱ⁾</i>	-	1.323.199	1.501.574
2.3	<i>Dự án The Standard^(iv)</i>	-	-	1.096.823

2.4	Dự án River Panorama 1 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	829.784	307.992	98.380
2.5	Dự án River Panorama 2 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	823.934	329.067	178.394
2.6	Dự án Sky 89 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	678.506	876.854	962.593
2.7	Dự án Signal	250.508	252.759	258.375
3	Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	18.099	18.099	19.422
4	Hàng hóa	554	825	2.504
	Tổng cộng	2.611.316	5.734.218	7.220.597

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III 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
 - 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

Bảng 37: Tình hình vay và nợ Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
I	Vay ngắn hạn	271.504	185.086	335.548
1	Vay ngân hàng	8.365	80.224	27.082
2	Vay bên liên quan	261.941	74.523	10.000
3	Vay đơn vị khác	0	25.000	8.700
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	-	-	105.156
6	Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	-	179.271
II	Vay dài hạn	110.264	1.167.998	879.059
1	Phát hành trái phiếu	0	778.136	599.899
2	Vay dài hạn bên liên quan	106.844	276.697	170.000
3	Vay dài hạn ngân hàng	3.419	113.164	109.160

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

	Tổng cộng	381.768	1.353.084	1.214.608
--	------------------	----------------	------------------	------------------

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý III năm 2021 của An Gia

Bảng 38: Tình hình vay và nợ hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
I	Vay ngắn hạn	262.364	509.402	761.158
1	Vay ngắn hạn bên khác	0	228.239	258.238
2	Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	178.799	182.939	5.389
3	Vay ngắn hạn ngân hàng	8.365	98.224	27.082
4	Vay ngắn hạn bên liên quan	75.200	-	10.000
5	Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	-	179.271
II	Vay dài hạn	808.089	1.973.864	1.586.624
1	Phát hành trái phiếu	0	1.234.024	1.477.464
2	Vay dài hạn ngân hàng	522.397	454.542	109.160
3	Vay dài hạn bên liên quan	285.692	285.299	-
	Tổng cộng	1.070.452	2.483.266	2.347.783

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của An Gia

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 39: 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

Bảng 40: 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

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

3.1. 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 tháng 12 năm 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”

3.2. Ý kiến kiểm toán tại Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2021

“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.”

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 và 2022 của Công ty

Bảng 41: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2021 và 2022

Chỉ tiêu	Thực hiện 2020 (tỷ đồng)	Năm 2021	
		Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với KH 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%
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: 8.275.058 cổ phiếu
- Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 20.687.645 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 kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu 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
- 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 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

Bảng 42: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần tại ngày 03/11/2021

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	34.579.046	41,79
	<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				34.579.046	41,79

Nguồn: Danh sách người sở hữu chứng khoán của An Gia chốt ngày 03/11/2021

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: 35.079.112 cổ phần, chiếm tỷ lệ 42,39% vốn điều lệ. Cụ thể:

Stt	Họ và tên	Mối quan hệ	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Tại ngày 31/10/2021		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%	34.579.046	41,79	43.223.808	41,79
2	Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	358.800	0,75	500.066	0,60	625.083	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
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

1. Họ và tên: **Nguyễn Bá Sáng**
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 23/10/1981
4. CMND: Số 058081000047
Ngày cấp: 09/07/2018

Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKDL cư trú và DLQG về dân cư

- | | |
|--------------------------|---|
| 5. Quốc tịch: | Việt Nam |
| 6. Dân tộc: | Kinh |
| 7. Quê quán: | Nghệ An |
| 8. Địa chỉ thường trú: | 2 Lô J, đường 8, KDC Phú Mỹ, P. Phú Mỹ, Q.7, Hồ Chí Minh |
| 9. Trình độ văn hóa: | 12/12 |
| 10. Trình độ chuyên môn: | Cử nhân |
| 11. Quá trình công tác: | |
| ▪ Từ 2001 đến 2004: | Nhân viên môi giới Cty CP Nhà Đất Đô Thị Mới |
| ▪ Từ 2004 đến 2006: | Đầu tư cá nhân |
| ▪ Từ 2007 đến 2008: | Trưởng phòng kinh doanh Công ty MG BĐS An Gia |
| ▪ Từ 2008 đến 2020: | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Cty CPĐT và PT BĐS An Gia |
| ▪ Từ 2020 đến nay: | Chủ tịch HĐQT Cty CPĐT và PT BĐS An Gia |
| ▪ Từ 2017 đến nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh |
| ▪ Từ 2017 đến nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR |
| ▪ Từ 2018 đến nay | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh |
| ▪ Từ 2017 đến nay | Thành viên HĐQT Công ty TNHH Western City |
| ▪ Từ 2018 đến nay | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân |

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

- Từ 2015 đến nay Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần tư vấn CRE & AGI
- Từ 2018 đến nay Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát
- Từ 2018 đến 7/4/2021 Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC
- Từ 2018 đến 2/4/2021 Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC
- Từ 2018 đến 2/4/2021 Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC
- Từ 2019 đến nay Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang

12. Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Chức vụ tại 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
- 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

13. Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 35.079.112 cổ phần, chiếm 42,39% vốn điều

lệ. Trong đó:

- Cổ phần sở hữu cá nhân: 500.066 cổ phần, chiếm 0,60% vốn điều lệ
- Cổ phần đại diện sở hữu: 34.579.046 cổ phần, chiếm 41,79% vốn điều lệ

14. Số cổ phần của những người có liên quan: 35.380.622 cổ phần, chiếm 42,76% vốn điều lệ

15. 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	34.579.046	41,79%
2	Hồ Thị Nguyệt Anh	Vợ	-	024001391	111.155	0,13%
3	Nguyễn Mai Giang	Chị ruột	Phó Tổng Giám Đốc	0117401197 7	57.600	0,07%
4	Nguyễn Hương Giang	Chị ruột	Giám Đốc Truyền thông	0581790000 49	31.990	0,04%
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%

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

17. 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	3.439.369	0	40.000	10.000	0
2020	0	1.193.903	0	105.386	10.000	0

18. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

19. 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

- Họ và tên: **Nguyễn Trung Tín**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 04/09/1979
- CMND: Số 023425270
Ngày cấp: 12/12/2012
Nơi cấp: CA 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

11. Quá trình công tác:

- Từ 11/2001 đến 10/2012 Giám đốc kinh doanh Công ty Cổ phần Dịch vụ Ô tô Hàng Xanh (Haxaco)
- Từ 11/2012 đến 2021 Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS An Gia
- Từ 2015 đến 2021 Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận
- Từ 2017 đến 2021 Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR
- Từ 2017 đến 2021 Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT
- Từ 2017 đến 2021 Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Vãn
- Từ 2018 đến 2021 Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh
- Từ 2018 đến 2021 Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân
- Từ 2018 đến 2021 Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân
- Từ 2019 đến 2021 Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Western City
- Từ 2020 đến 24/6/2021 Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

12. Các chức vụ công tác hiện nay:

- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
- Chức vụ tại tổ chức khác: Không có

13. Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 386.760 cổ phần, chiếm 0,47% vốn điều lệ.
Trong đó:

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

14. Số cổ phần của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty: Không có
16. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có
17. 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	3.033.329	0	200.000	10.000	0
2020	0	1.077.415	0	57.860	10.000	0

18. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
19. 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

1. Họ và tên: **Masakazu Yamaguchi**
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 03/08/1978
4. Hộ chiếu: Số TK838336
5. Quốc tịch: Nhật Bản

6. Quê quán: 2-2-2 Kamiyoshida, Fujiyoshida shi,
Yamanashi ken, Japan
7. Địa chỉ thường trú: 2-2-2 Kamiyoshida, Fujiyoshida shi,
Yamanashi ken, Japan
8. Trình độ văn hóa: 12/12
9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế từ Đại học Quốc Gia Chiba
10. Quá trình công tác:
- Từ 2014 đến nay: Trưởng đại diện Creed Investment VN-1 LTD tại Việt Nam
 - Từ 2014 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
 - Từ 2020 đến nay: Tổng giám đốc Koterasu Partners PTE. LTD
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
- Chức vụ tại 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
12. Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 99.371 cổ phần, chiếm 0,12% vốn điều lệ.
Trong đó:
- Cổ phần sở hữu cá nhân: 98.918 cổ phần, chiếm 0,12% vốn điều lệ
 - Cổ phần đại diện sở hữu: 453 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ

13. Số cổ phần của những người có liên quan: 453 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ

14. 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/CCCD/ĐKKD	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Hourai Consulting Ltd	Đại diện phần vốn tại Việt Nam	-	1931773	453	0,00%

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

16. 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

17. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

18. 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

1. Họ và tên: **Vũ Quang Thịnh**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **09/11/1964**

4. CMND: Số 025986496
Ngày cấp: 20/01/2015
Nơi cấp: CA TP. HCM
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Quảng Ninh
8. Địa chỉ thường trú: 39 KDC Phú Long, Phân khu 8, Ấp 5, Phước Kiên, Nhà Bè, Tp HCM
9. Trình độ văn hóa: 12/12
10. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh - Đại học Tổng hợp bang Washington - Hoa Kỳ
11. Quá trình công tác:
- Từ 1987 đến 1993 Cán bộ Phòng Kế hoạch – Kinh doanh Công ty Máy tính Việt Nam Hà Nội
 - Từ 1993 đến 1997 Giám Đốc Điều hành Văn Phòng Công ty Ashta International
 - Từ 1997 đến 2002 Trưởng phòng Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn KPMG
 - Từ 2002 đến 2008 Giám đốc điều hành Công ty TNHH Tư vấn quản lý MCG
 - Từ 2008 đến 2011 Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư SGI
 - Từ 2011 đến 2018 Trưởng đại diện kiêm Giám đốc điều hành Văn phòng đại diện Công ty quản lý quỹ Vietnam Holding Asset Management Ltd
 - Từ 2018 đến nay Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Doanh nghiệp Xã hội Viện Thành viên Hội đồng Quản trị Việt Nam (VIOD)

- Từ 2018 đến nay Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ Dynam
 - Từ 2018 đến nay Thành viên HĐQT Công ty Dynam Capital Limited
12. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
- Chức vụ tại 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
13. Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
- Cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
14. Số cổ phần của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty: Không có
16. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có
17. 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

18. Các khoản nợ đối với Công ty: **Không có**
19. 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

1. Họ và tên: **Đỗ Lê Hùng**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **06/09/1969**
4. CCCD: **Số 035069001829**
Ngày cấp: 03/07/2018
Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKDL cư trú và DLQG về dân cư
5. Quốc tịch: **Việt Nam**
6. Dân tộc: **Kinh**
7. Quê quán: **Hà Nam**
8. Địa chỉ thường trú: **C16.04, Chung cư Parcspring, 537 Nguyễn Duy Trinh, P. Bình Trưng Đông, Quận 2, TP.HCM**
9. Trình độ văn hóa: **12/12**
10. Trình độ chuyên môn: **Thạc sỹ quản lý công**
11. Quá trình công tác:

- Từ 2008 đến 2016 Giám đốc Kiểm toán và Kiểm soát nội bộ Big C Việt Nam
- Từ 2017 đến nay Thành viên HĐQT độc lập, Trưởng Ủy ban Kiểm toán Cty CP Sữa Việt nam – Vinamilk
- Từ 2018 đến nay Thành viên HĐQT Viện Thành viên HĐQT Việt Nam (VIOD)
- Từ 2019 đến nay Thành viên HĐQT độc lập, Trưởng Ủy ban Kiểm toán Cty CP Dược Hậu Giang
- Từ 2019 đến nay Thành viên độc lập HĐQT, Trưởng Ủy ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Kho vận Miền Nam
- Từ 2020 đến nay Thành viên độc lập HĐQT Công ty cổ phần GTNFoods
- Từ 2020 đến nay Phó trưởng Ủy ban Kiểm toán và Tuân thủ Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark

12. Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Chức vụ tại 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 Tuân thủ
 - HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark

13. Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
- Cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
14. Số cổ phần của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty: Không có
16. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có
17. 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

18. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
19. 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

3.2. Ban Điều hành và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
2	Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng

3.2.1. Bà Nguyễn Mai Giang: Phó Tổng Giám đốc

1. Họ và tên: **Nguyễn Mai Giang**
2. Giới tính: Nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 17/03/1974
4. CMND: Số 0117401977
Ngày cấp: 07/12/2016
Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Nghệ An
8. Địa chỉ thường trú: Số 2, lô J đường số 8, Khu dân cư Phú Mỹ, P. Phú Mỹ, Q.7, TP. Hồ Chí Minh
9. Trình độ văn hóa: 12/12
10. Trình độ chuyên môn: Đại học luật, cao đẳng tài chính kế toán
11. Quá trình công tác:
 - Từ 1996 đến 2019: Chi cục thuế Quận Tân Phú, TP. HCM
 - Từ 2019 đến nay: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản An Gia
12. Các chức vụ công tác hiện nay:
 - Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
 - Chức vụ tại tổ chức khác: Không
13. Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 57.600 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ.
Trong đó:
 - 57.600 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ
 - Cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

14. Số cổ phần của những người có liên quan: 35.323.022 cổ phần, chiếm 42,69% vốn điều lệ

15. 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/CCCD/ĐKKD	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Nguyễn Thành Châu	Chồng	Kế toán trưởng	021833758	8.265	0,01%
2	Nguyễn Bá Sáng	Em	Chủ tịch HĐQT	058081000047	35.079.112	42,39%
3	Hồ Thị Nguyệt Anh	Em dâu	Không có	024001391	111.155	0,13%
4	Nguyễn Hương Giang	Em	Giám đốc Đầu thầu & Cung ứng	058179000049	31.990	0,04%
5	Nguyễn Ngọc Tú	Em rể	Không có	022589545	92.500	0,11%

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

17. 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	1.136.068.007	0	44.850	10.000	0
2020	0	1.136.446.000	0	8.265	10.000	0

18. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

19. 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

3.2.2. Ông Nguyễn Thành Châu: Kế toán trưởng

2 Họ và tên:	Nguyễn Thành Châu
2 Giới tính:	Nam
2 Ngày tháng năm sinh:	20/08/1973
2 CMND:	Số 022681499 Ngày cấp: 22/03/2005 Nơi cấp: CA TP.HCM
2 Quốc tịch:	Việt Nam
2 Dân tộc:	Kinh
2 Quê quán:	TP.HCM
2 Địa chỉ thường trú:	87J Đinh Tiên Hoàng, P.3, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
2 Trình độ văn hóa:	12/12
2 Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Kinh tế
3 Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none">▪ Từ 1995 đến 2019: Phó Đội trưởng Đội kiểm tra thuế Chi Cục thuế Quận Tân Bình▪ Từ 2019 đến nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản An Gia
3 Các chức vụ công tác hiện nay:	
Chức vụ tại tổ chức phát hành:	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
Chức vụ tại tổ chức khác:	Không
3 Số cổ phần bản thân đang nắm giữ:	8.265 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ. Trong đó:

- 8.265 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
- Cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

3 Số cổ phần của những người có liên quan: 57.600 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ

3 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/CCCD/ĐKKD	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Nguyễn Mai Giang	Vợ	Phó Tổng Giám đốc	001174011977	57.600	0,07%

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

3 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

3 Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

3 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

Đã trình bày tại Mục VI.3.1.5 ở trên

3.3.2. Ông Masakazu Yamaguchi: Thành viên Ủy Ban kiểm toán

Đã trình bày tại Mục VI.3.1.3 ở trên

3.3.3. Ông Vũ Quang Thịnh: Thành viên Ủy Ban kiểm toán

Đã trình bày tại Mục VI.3.1.4 ở trên

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu chào bán, phát hành

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán, phát hành là 28.962.703 (*Hai mươi tám triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm lẻ ba*) cổ phiếu. Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức: 8.275.058 (*Tám triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm năm mươi tám*) cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 20.687.645 (*Hai mươi triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm bốn mươi lăm*) cổ phiếu

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

289.627.030.000 (*Hai trăm tám mươi chín tỷ sáu trăm hai mươi bảy triệu không trăm ba 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 Hội đồng quản trị số 28/2021/QĐ-AGI-PL ngày 25/11/2021 của An Gia.

6. Phương pháp tính giá

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 hợp nhất bán niên soát xét tại ngày 30/06/2021 là 29.601 đồng/cổ phần
- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty theo Báo cáo tài chính riêng bán niên soát xét tại ngày 30/06/2021 là 13.831 đồng/cổ phần
- Giá đóng cửa của cổ phiếu AGG bình quân 20 phiên gần nhất (từ ngày 22/10/2021 đến ngày 18/11/2021) là 47.370 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 và thấp hơn giá thị trường bình quân 20 phiên gần nhất.

7. Phương thức phân phối

7.1. Đối với phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 8.275.058 (Tám triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm năm mươi tám) cổ phiếu
- Tổng giá trị theo mệnh giá: 82.750.580.000 (Tám mươi hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu năm trăm tám 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 Nguyễn Văn A đang sở hữu 101 cổ phần. Khi đó, cổ đông A sẽ nhận được số lượng cổ phần thêm tương ứng: $(101:100) \times 10 = 10,1$ cổ phần. Theo

phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phiếu cổ đông A nhận được là 10 cổ phần. Số cổ phiếu lẻ 0,1 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.

7.2. 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: 20.687.645 (Hai mươi triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm bốn mươi lăm) cổ phiếu
- Tỷ lệ phát hành: 25%
- Điều kiện hạn chế chuyển nhượng: Không bị hạn chế chuyển nhượng
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 4:1 (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 04 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 01 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị)
- Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu được phát hành thêm hoặc mua thêm sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống

Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 101 cổ phần tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ phân bổ quyền 4:1, cổ đông Nguyễn Văn A sẽ được quyền mua thêm số cổ phần mới là $(101:4) \times 1 = 25,25$ cổ phần. Như vậy, cổ đông A sẽ được quyền mua 25 cổ phần. Số cổ phiếu lẻ 0,25 cổ phiếu được làm tròn xuống thành 0 cổ phần.

- 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): Giao Hội đồng Quản trị quyết định đối tượng chào bán và giá chào bán theo nguyên tắc không ưu đãi hơn so với giá đã phát hành cho cổ đông hiện hữu. Việc thực hiện xử lý số lượng cổ phiếu lẻ đảm bảo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.
- 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 2022 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 đăng ký 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 2022 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.

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 đăng ký 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 chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Thông tin chi tiết về tài khoản phong tỏa như sau:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
- Số tài khoản: 769979999
- Ngân hàng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở
- 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 03/11/2021 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 9.171.496 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 11,08%.

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

13.1.1. 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.

13.1.2. 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

13.2.1. 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.

13.2.2. 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.

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 Đại hội đồng cổ đông số 27/2021/NQ-AGI ngày 19/11/2021 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 28/2021/QĐ-AGI-PL ngày 25/11/2021 của Công ty, số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng cho các mục đích sau:

- Bổ sung nguồn vốn lưu động; và/hoặc

- Mở rộng quỹ đất; và/hoặc
- Bổ sung nguồn vốn đầu tư của Công ty; và/hoặc
- Cấp khoản vay cho các công ty con (trực tiếp và/hoặc gián tiếp), công ty liên kết để đầu tư quỹ đất và phát triển dự án, phù hợp quy định của pháp luật.

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 theo thứ tự ưu tiên như sau:

STT	Mục đích	Kế hoạch sử dụng vốn (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Cấp khoản vay cho Công ty TNHH Western City để tiếp tục triển khai dự án tại Thị trấn Tân Túc, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	200.000.000.000	Trong năm 2022
2	Bổ sung vốn lưu động: Thanh toán nợ vay ngân hàng	6.876.450.000	Trong năm 2022, theo thời gian thanh toán gốc, lãi ghi trên Hợp đồng cho vay hạn mức và Giấy nhận nợ
	Tổng cộng	206.876.450.000	

Thông tin chi tiết về mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán như sau:

1. Cấp khoản vay cho Công ty TNHH Western City (công ty con cấp 2 của An Gia) để tiếp tục triển khai dự án tại Thị trấn Tân túc, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh:

Công ty sẽ sử dụng 200.000.000.000 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 Quyết định số 01/2021/QĐ-AGI-PL ngày 11/01/2021 của Hội đồng quản trị của An Gia, Quyết định số 13/2021/QĐ-WTC-PL ngày 20/05/2021, Quyết định số 15/2021/QĐ-WTC-PL ngày 22/11/2021 của Hội đồng thành viên của Western City, Hợp đồng vay số 04/2021/HDV/AGG-WTC ngày 21/5/2021 và Hợp đồng vay số 05/2021/HDV/AGG-WTC ngày 22/11/2021 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 (tên thương mại: 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 phần 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, 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 200.000.000.000 đồng theo Hợp đồng vay số 04/2021/HDV/AGG-WTC ngày 21/5/2021 và Hợp đồng vay số 05/2021/HDV/AGG-WTC ngày 22/11/2021;
- 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 ngày 10/12/2019 của UBND TP. Hồ Chí Minh 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 ngày 10/12/2019 của UBND TP. Hồ Chí Minh 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 ngày 20/01/2020 của UBND TP. Hồ Chí Minh 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 ngày 14/01/2021 của UBND Huyện Bình Chánh 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 22/08/2018, ngày 02/08/2019, ngày 25/9/2019 và ngày 26/9/2019).

2. Bổ sung vốn lưu động: Thanh toán nợ vay ngân hàng

Công ty sẽ sử dụng 6.876.450.000 đồng thu được từ đợt chào bán để thanh toán nợ vay phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức số 29/2021-HĐCVHM/NHCT942-AGG ngày 28/06/2021 ký kết giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank).

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 ĐỢT 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. Tổ Chức Kiểm Toán

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

Địa chỉ: Tầng 20 - Tòa nhà Bitexco, Số 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3824 5252

Fax: (84-28) 3824 5250

Website: www.ey.com/vn

3. Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Trên cơ sở các thông tin mà tổ chức tư vấn đã thu thập được về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia và đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) có một số nhận định như sau:

Tổng giá trị số vốn phát hành đợt này là 206.876.450.000 đồng, tăng thêm 8,4% so với Vốn chủ sở hữu tại ngày 30/9/2021. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng để (i) cấp khoản vay cho Công ty TNHH Western City nhằm tiếp tục triển khai dự án tại Thị trấn Tân Túc, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh và (ii) bổ sung vốn lưu động: thanh toán nợ vay ngân hàng. Đây là kế hoạch tăng vốn và sử dụng vốn đã được Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc cân nhắc kỹ và đệ trình cho Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Với mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu là mức giá khá hấp dẫn so với giá cổ phiếu AGG đang giao dịch trên sàn HOSE, nên mức độ rủi ro như chào bán không thành công khó xảy ra. Bên cạnh một số rủi ro không thể tránh khỏi về việc cổ phiếu bị pha loãng sau phát hành thì việc gia tăng nguồn vốn trong đợt chào bán này là một bước tiến cần thiết và phù hợp cho Công ty để triển khai các kế hoạch phát triển đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Chúng tôi cũng xin 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 với nhà đầu tư khi tự mình đưa ra quyết định đầu tư.

XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC HOẶC GIÁM ĐỐC, GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH HOẶC KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN, TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH HOẶC TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH CHÍNH

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31. tháng 12. năm 2021

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN BÁ SÁNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN MAI GIANG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THÀNH CHÂU



ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



Pham Ngoc Bich
PHAM NGOC BICH

XII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 24/2/2021;
2. Phụ lục II: Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 27/2021/NQ-ĐHĐCĐ-AGI ngày 19/11/2021 thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán;
3. Phụ lục III: Quyết định của Hội đồng quản trị ngày 25/11/2021 thông qua việc triển khai phương án phát hành và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán;
4. 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;
5. 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 Quý III năm 2021;
6. Phụ lục VI: Báo cáo sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất được kiểm toán.