



ANGIA

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

AGG/Công ty	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
ATVSLD	An toàn vệ sinh lao động
BCPTBV	Báo cáo Phát triển Bền vững
BCTC	Báo cáo Tài chính
BCTN	Báo cáo Thường niên
BDH	Ban Điều hành
CBNV	Cán bộ nhân viên
CTCP	Công ty Cổ phần
DA	Dự án
DHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
EPS	Lãi cơ bản mỗi cổ phiếu
HĐQT	Hội đồng Quản trị
KSNB	Kiểm soát Nội bộ
LNST	Lợi nhuận sau thuế
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
QLRR	Quản lý rủi ro
QTCT	Quản trị Công ty
ROAA	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân
ROEA	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân
TBKT	Tiêu ban Kiểm toán
TGD	Tổng Giám đốc

NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

06 THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

08 NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT NĂM 2020

01

GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP

Thông tin tổng quan	12
Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi - Triết lý kinh doanh	14
Quá trình hình thành và phát triển	16
Giải thưởng tiêu biểu	18
Cơ cấu cổ đông và Quá trình tăng vốn điều lệ	20
Ngành nghề và Địa bàn kinh doanh - Đối tác	22
Danh mục dự án	24

02

BỐI CẢNH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020 và Dự báo triển vọng năm 2021	46
Định hướng chiến lược phát triển	50
Các rủi ro trọng yếu và Phương thức quản trị	54

03

BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Cơ cấu tổ chức	64
Hoạt động của HĐQT và Quản trị doanh nghiệp	68
Đánh giá hoạt động của BDH và hoạt động kinh doanh của Công ty	82
Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2021	84
Báo cáo của Tiểu ban Kiểm toán	85
Báo cáo của Tiểu ban Chiến lược	88
Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty	88

04

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Giải pháp điều hành vượt qua giai đoạn nhiều thách thức	94
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020	100
Kế hoạch kinh doanh và Định hướng hoạt động năm 2021	106

05

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông tin chung	110
Sự thỏa mãn và hài lòng của khách hàng/cư dân	114
Việc làm và sinh kế của người lao động	116
An toàn lao động, sức khỏe nghề nghiệp	122
Quản lý tác động môi trường	128
Đóng góp vào tăng trưởng kinh tế bền vững	132

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán	136
Báo cáo tài chính riêng kiểm toán	132



THÔNG DIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính thưa Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và Đối tác,

Năm 2021 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 gạt hái thành quả bước đầu trong năm 2021.

Tỷ đồng

1.818,9

DOANH THU THUẦN

Tỷ đồng

12.564,8

TỔNG TÀI SẢN

Tỷ đồng

2.675,6

VỐN CHỦ SỞ HỮU

vượt 1,1% so với chỉ tiêu do ĐHCĐ giao phó. Lãi cơ bản mỗi cổ phiếu (EPS)

An Gia đạt 1.818,9 tỷ đồng doanh thu thuần trong năm 2021, LNST của cổ đông của Công ty mẹ duy trì tăng trưởng đạt 419,38 tỷ đồng. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) đạt 5.068 đồng, tăng hơn 5% so với mức 4.788 đồng của năm 2020.

Tổng tài sản và nguồn vốn chủ sở hữu tăng mạnh lên tương ứng 12.564,8 tỷ đồng và 2.675,6 tỷ đồng. Tính chung cả giai đoạn 2017-2021, tổng tài sản đạt tốc độ tăng trưởng bình quân CAGR 58,5%, trong khi vốn chủ sở hữu tăng trưởng đến 137,6%.

Hàng tồn kho đến cuối năm 2021 đang ở mức 7.729,7 tỷ đồng; là các dự án đang triển khai và có kế hoạch bàn giao ghi nhận doanh thu vào các năm tới như Dự án The Sóng, Dự án The Standard, Dự án Westgate, Dự án River Panorama 1 & 2, Dự án Sky89 và Dự án The A... Đáng chú ý khoản mục Người mua trả tiền trước đạt 3.335 tỷ đồng, gấp rưỡi so với năm trước, là bằng chứng cho hoạt động bán hàng khả quan của Công ty.

Một điểm nhấn khác trong năm 2021 là việc cổ phiếu AGG của Công ty ghi nhận mức tăng trưởng tốt, đánh dấu sự chuyển mình mạnh mẽ trong chặng đường phát triển của An Gia.

Thưa quý vị,

Tập đoàn 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... Chúng tôi 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 compound) 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, Công ty 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 Công ty chính thức hoàn tất M&A những quỹ đất đang đàm phán thì đảm bảo được sự 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, chúng tôi 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 rất mạnh trong tương lai.

Năm 2022, An Gia đặt mục tiêu đạt 5.500 tỷ đồng tổng doanh thu, tăng cao gấp hơn 3 lần so với doanh thu đạt được năm 2021, LNST của cổ đông của Công ty mẹ 500 tỷ đồng – tăng 20% so với năm trước.

Đây là một kế hoạch nhiều thách thức và chặng đường phía trước sẽ còn nhiều khó khăn. Tuy vậy, với tinh thần “Expect the Unexpected” và sự ủng hộ của Quý cổ đông, đối tác/ khách hàng, sự nỗ lực, đoàn kết của CBNV, tinh thần trách nhiệm, linh hoạt, đầy sáng tạo trong quản trị điều hành của Ban Lãnh đạo, chúng tôi hoàn toàn tin tưởng sẽ hoàn thành mục tiêu chiến lược đề ra, để tạo dựng nên một thương hiệu An Gia uy tín, vững mạnh trên thị trường, đồng thời mang đến những giá trị thiết thực cho tất cả Quý cổ đông, đối tác/ khách hàng.

Trân trọng.

NGUYỄN BÁ SÁNG

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

• 01 GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP

KIÊN ĐỊNH TÂM NHÌN VỮNG TIN VƯỢT TRỘI

Bất chấp khó khăn chưa có tiền lệ do đại dịch Covid-19, An Gia luôn vững tin và kiên định con đường chinh phục Tầm nhìn đã chọn. An Gia khẳng định thương hiệu là nhà phát triển bất động sản dẫn đầu trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền và trung cấp với chất lượng xây dựng và thiết kế vượt trội.





THÔNG TIN TỔNG QUAN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA (AN GIA – MÃ CỔ PHIẾU: AGG) LÀ NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN DẪN ĐẦU TRONG PHÂN KHÚC NHÀ Ở VỪA TÚTIỀN VÀ TRUNG CẤP VỚI CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ VƯỢT TRỘI.

Tên giao dịch

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

Mã cổ phiếu
Giấy chứng nhận
đăng ký
doanh nghiệp số

AGG (HoSE)
0311500196

Vốn điều lệ

827.505.770.000 VNĐ (Tám trăm hai mươi bảy tỷ, năm trăm lẻ năm triệu,
bảy trăm bảy mươi nghìn đồng)

Vốn chủ sở hữu
tại 31/12/2021

2.675.589.374.808 VNĐ (Hai ngàn sáu trăm bảy mươi
lăm tỷ năm trăm tám mươi chín triệu ba trăm bảy mươi bốn
nghìn tám trăm lẻ tám đồng)

Trụ sở

30 Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu,
Quận 3, TP.HCM, Việt Nam

Điện thoại

(84-28) 3930 3366

Fax

(84-28) 3930 959

Website

www.angia.com.vn





TẦM NHÌN

Tập đoàn bất động sản Việt Nam
danh tiếng toàn cầu



SỨ MỆNH

Mang đến trải nghiệm sống tốt
hơn cho khách hàng



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- **CHÍNH TRỰC**
Bạn là lời nói của bạn
- **TỐC ĐỘ**
Tốc độ là ưu tiên số 1
- **CẢI TIẾN**
Liên tục nâng cao tiêu chuẩn
- **ĐỒNG ĐỘI**
Phối hợp trong yêu thương và tôn trọng
- **TRẦN TRỖ LỰC**
Mọi vấn đề đều có giải pháp



TRIẾT LÝ KINH DOANH

BETTER AND MORE

Luôn vượt mong đợi và hơn thế nữa





QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

VỐN ĐIỀU LỆ
100 TỶ ĐỒNG

An Gia hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần, vốn điều lệ: 100 tỷ đồng.

Mạng kinh doanh chính: môi giới, mua si và phân phối bất động sản.

RA MẮT 2 DỰ ÁN THE GARDEN & THE STAR

An Gia chuyển mình sang vai trò nhà phát triển dự án bất động sản. Ra mắt 2 dự án thuộc phân khúc vừa túi tiền: The Garden và The Star.

Chuyển trụ sở chính về số 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, TP HCM.



RA MẮT 2 DỰ ÁN RIVERSIDE & SKYLINE (QUẬN 7)

An Gia hợp tác chiến lược với quỹ đầu tư

Creed Group (Nhật Bản) có quy mô 5 tỷ USD. Số vốn cam kết đầu tư ban đầu: 200 triệu USD.

Ra mắt Riverside và Skyline (Quận 7). Tỷ lệ hấp thụ trên 80% chỉ sau 3 tháng mở bán.



HỢP TÁC CÙNG PHÁT ĐẠT VÀ CREED GROUP PHÁT TRIỂN DỰ ÁN RIVER CITY

An Gia hợp tác cùng

Phát Đạt và Creed Group để phát triển dự án River City với 4.800

căn hộ. Dự án được chuyển nhượng cho bên thứ ba sau một năm.



RA MẮT DỰ ÁN RIVER PANORAMA

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN **105,2 TỶ ĐỒNG**

Hợp tác chiến lược với Hoosiers (Nhật Bản).

Ra mắt dự án River

Panorama. Tổng số 1.006 căn hộ.

Tăng vốn lên 105,2 tỷ đồng.



TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN

450 TỶ ĐỒNG

RA MẮT DỰ ÁN SKY89

Ra mắt dự án Sky89. Tổng số 430 căn hộ.

Tăng vốn lên 450 tỷ đồng.



RA MẮT DỰ ÁN THE A & THE SÓNG

TĂNG VỐN

ĐIỀU LỆ LÊN **750 TỶ ĐỒNG**

Ra mắt dự án The A,

tổng số 1.150 căn hộ và dự án The Sóng, tổng số 1.671 căn hộ.

Tăng vốn lên 750 tỷ đồng. Tỷ lệ nắm giữ của Nhà đầu tư nước ngoài gần 30%.

Hợp tác chiến lược: Actis, Hyundai E&C và

Coteccons.



NIỆM YẾT TẠI HOSE **75 TRIỆU CỔ PHIẾU AGG**

RA MẮT DỰ ÁN WESTGATE

THE STANDARD

Niêm yết 75 triệu cổ phiếu AGG lên HoSE

ngày 9/1.

Ra mắt dự án Westgate - khu căn hộ trung tâm hành chính Tây Sài Gòn tổng số tổng số gần 2.000 căn hộ.

Ra mắt dự án

The Standard – khu dân cư biệt lập đầu tiên

tại Bình Dương.

2012

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



TOP CHỦ ĐẦU TƯ UY TÍN NHẤT
do Hiệp hội môi giới Việt Nam bình chọn.



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.



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



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/12/2020

STT	Loại tương	Số lượng		Tỷ lệ sở		Số lượng	
		cổ phiếu	hữu (%)	cổ đông	Tổ chức	Cá nhân	
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
	Cổ đông sáng lập	500.066	0,60%	1	-	1	
2	Trong nước	500.066	0,60%	1	-	1	
	Nước ngoài	-	-	-	-	-	-
	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	34.579.046	41,79%	1	1	-	
3	Trong nước	34.579.046	41,79%	1	1	-	
	Nước ngoài	-	-	-	-	-	-
	Công đoàn Công ty	-	-	-	-	-	-
4	Trong nước	-	-	-	-	-	-
	Nước ngoài	-	-	-	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	-	-	-	-	-	-
	Cổ đông khác	47.671.465	57,61%	4.893	42	4.851	
7	Trong nước	38.655.661	46,86%	4.851	27	4.824	
	Nước ngoài	8.993.466	10,87%	42	15	27	
	TỔNG CỘNG	82.750.577	100,00%	4.895	43	4.852	
	Trong đó:						
	Trong nước	73.757.111	89,13%	4.853	28	4.825	
	Nước ngoài	8.993.466	10,87%	42	15	27	

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
CỔ ĐÔNG LỚN (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)				
1	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Q.3, TP. Hồ Chí Minh	34.579.046	41,79%
	TỔNG CỘNG		34.579.046	41,79%
CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP				
1	Nguyễn Bá Sáng	Số 2 lô J đường số 8, Khu dân cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ Q.7 P. Hồ Chí Minh	500.066	0,60%

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Thời gian	Giá trị tăng (VNĐ)	Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	Phương thức tăng vốn
2012	18/01/2012	100.000.000.000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần
2017	18/07/2017	105.263.160.000	Phát hành riêng lẻ cho Hoosiers VN-1 LTD
	11/09/2018	131.578.950.000	Phát hành riêng lẻ để hoán đổi khoản vay của Creed Investment
2018	26/10/2018	210.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và trả cổ tức bằng cổ phiếu
	28/12/2018	450.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
	21/03/2019	468.200.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên
2019	29/03/2019	700.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu
	26/09/2019	750.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho 02 Quỹ đầu tư là KIM Vietnam IPO balanced fund, KIM KOIC Vietnam IPO Private Fund
2020	02/10/2020	824.925.170.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2019
2021	15/01/2021	827.505.770.000	Phát hành ESOP 2020

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

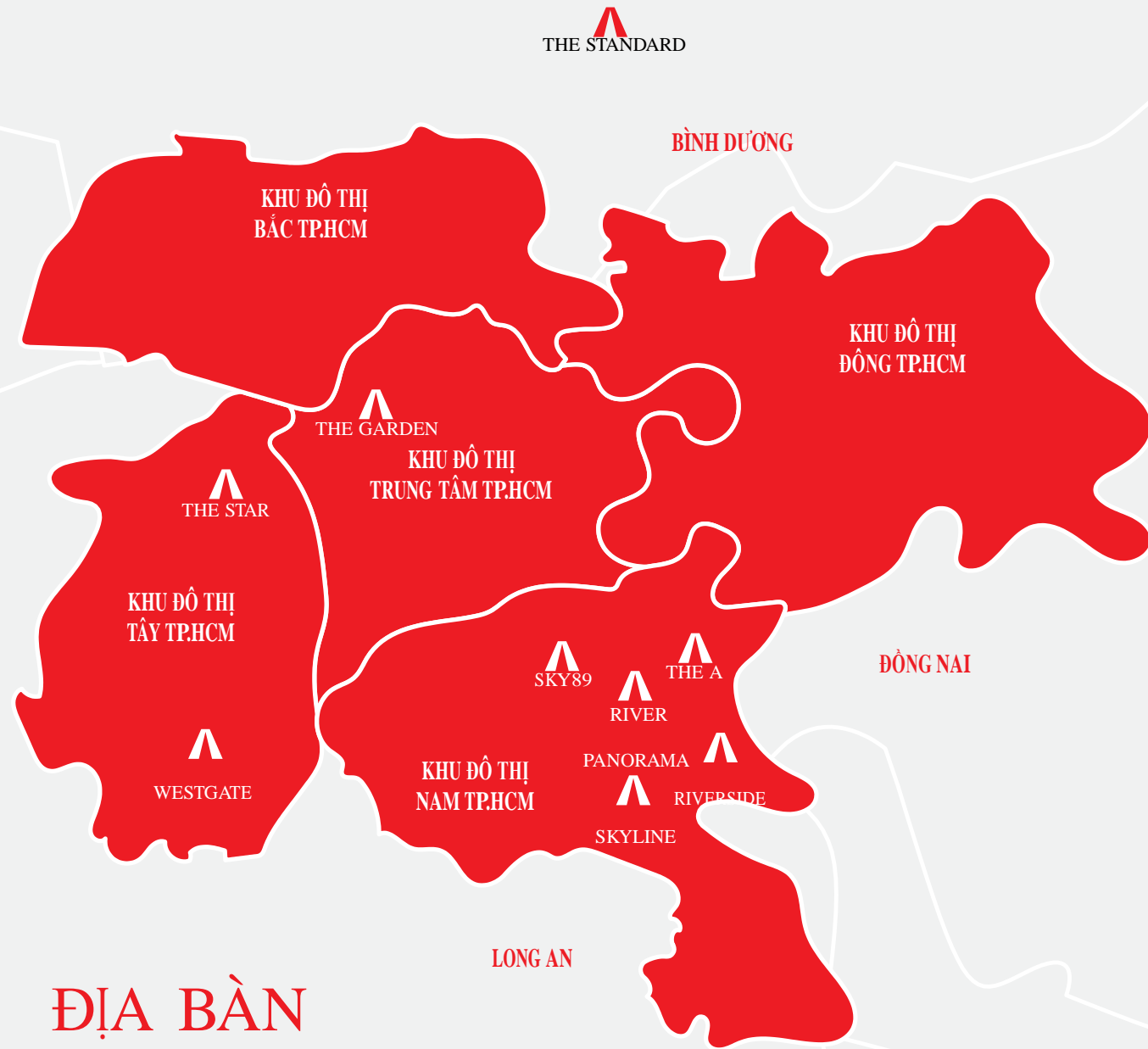
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

6810 mã ngành nghề (theo Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUỘC CHỦ SỞ HỮU, CHỦ SỬ DỤNG HOẶC ĐI THUÊ,

7020 mã ngành nghề (trừ tư vấn tài chính kế toán) (CPC: 865)

HOẠT ĐỘNG TƯ VẤN QUẢN LÝ



ĐỊA BÀN KINH DOANH

VỊ TRÍ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Công ty hiện có các dự án bất động sản nhà ở trên địa bàn TP.HCM và mở rộng ra các khu vực lân cận như Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Long An, Đồng Nai... Vui lòng xem thêm nội dung ở phần Danh mục dự án.

ĐỐI TÁC TIÊU BIỂU

QUỸ ĐẦU TƯ:



THI CÔNG DỰ ÁN:



PHÂN PHỐI SẢN PHẨM:





DANH MỤC DỰ ÁN

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



THE
STANIARD
CENTRAL PARK

THE STANDARD (BÌNH DƯƠNG)

The Standard (Bình Dương) được kỳ vọng sẽ trở thành một trong những sản phẩm tiêu biểu thể hiện dấu ấn của An Gia trong phân khúc khu phức hợp nhà ở liên kế khép kín. Thừa hưởng các giá trị tiêu chuẩn của An Gia và hơn thế nữa, dự án có thiết kế cảnh quan khác biệt, nhiều không gian xanh và tiện nghi đẳng cấp với clubhouse được đầu tư lên đến hàng triệu USD, mang đến tiêu chuẩn sống thượng lưu hoàn toàn khác biệt cho cư dân.

VỊ TRÍ

Tân Uyên, Bình Dương

LOẠI DỰ ÁN

Nhà ở liên kế khép kín

THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

82.778 m²

TỔNG SỐ CĂN HỘ

Dự kiến 374 sản phẩm nhà thấp tầng (nhà liên kế, shophouse)

THỜI GIAN TRIỂN KHAI

2020





DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

~~DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI~~



DỰ ÁN 5 MẶT TIỀN TIỀM NĂNG ĐỂ ĐẦU TƯ, HOÀN HẢO ĐỂ AN CƯ VÀ PHÁT TRIỂN.

Báo cáo thường niên 2020 | Angia Group - Tập Đoàn Bất Động Sản Millenia



DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



THE ADDRESS

CHUỖI VĂN PHÒNG THE ADDRESS

The Address hướng tới trở thành điểm đến của cộng đồng doanh nghiệp vừa và nhỏ. Mục tiêu trong năm 2020 phát triển 50 tòa nhà văn phòng tại TP.HCM và tiếp tục mang mô hình này nhân rộng ra các thành phố lớn với nhiều diện tích linh hoạt cho mọi nhu cầu. Đặc biệt, The Address cung cấp ra thị trường mô hình văn phòng mini với diện tích chỉ từ 37m², rất thích hợp cho các doanh nghiệp nhỏ và startup.

Thay vì tận dụng tối đa diện tích sàn để cho thuê, nâng cao lợi nhuận, The Address đề cao lợi ích và “cảm xúc” doanh nghiệp khi sử dụng toàn bộ tầng trệt và tầng lửng làm khu dịch vụ chia sẻ (hoàn toàn miễn phí). Cụ thể, tầng trệt được thiết kế thành sảnh đón chuẩn khách sạn 5 sao vô cùng ấn tượng, một yếu tố thường thấy trong kiến trúc xây dựng của An Gia. Tầng lửng sử dụng làm nơi tiếp khách, kết nối doanh nghiệp với đối tác.

Ngoài ra, The Address cũng cung cấp dịch vụ phòng họp đẳng cấp theo tiêu chuẩn phòng hội nghị 5 sao giúp doanh nghiệp tiết kiệm tối đa chi phí, nâng cao hiệu suất sử dụng văn phòng. The Address còn cung cấp gói dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp như tư vấn thiết kế layout và nội thất văn phòng, dịch vụ đăng ký giấy phép kinh doanh.. Chưa kể, doanh nghiệp còn tiết kiệm được một khoản chi phí không nhỏ đến từ các bảo trì – bảo hành. Với việc mạnh tay đầu tư vào thiết kế vụ lễ tân, bảo vệ, lao công, và tiện ích, chuỗi văn phòng The Address mở ra hướng đi tiên phong mang trải nghiệm khách sạn cao cấp vào nơi làm việc.

VỊ TRÍ

191 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q. 3, TP.HCM
63A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q. 1, TP.HCM
60 Nguyễn Đình Chiểu, Q.1, TP.HCM

LOẠI DỰ ÁN

Chuỗi văn phòng cho thuê

THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

PHÂN KHÚC

Cao cấp

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

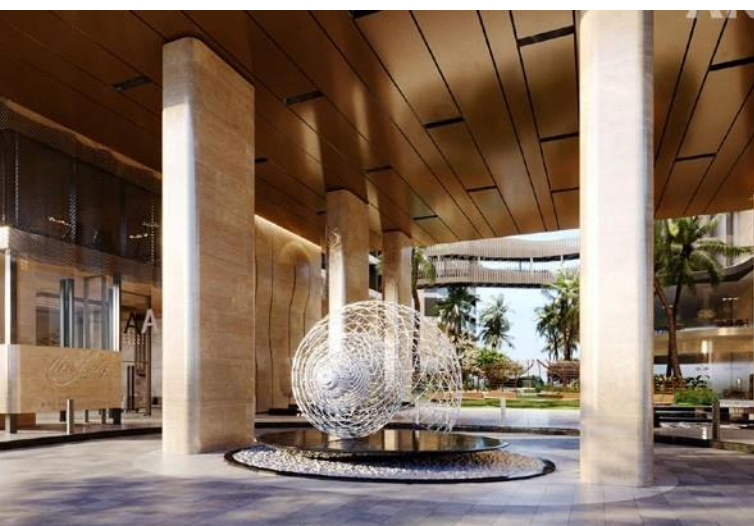
Hơn 32.000 m²





DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



The Song
VUNG TAU



Báo cáo thường niên 2020

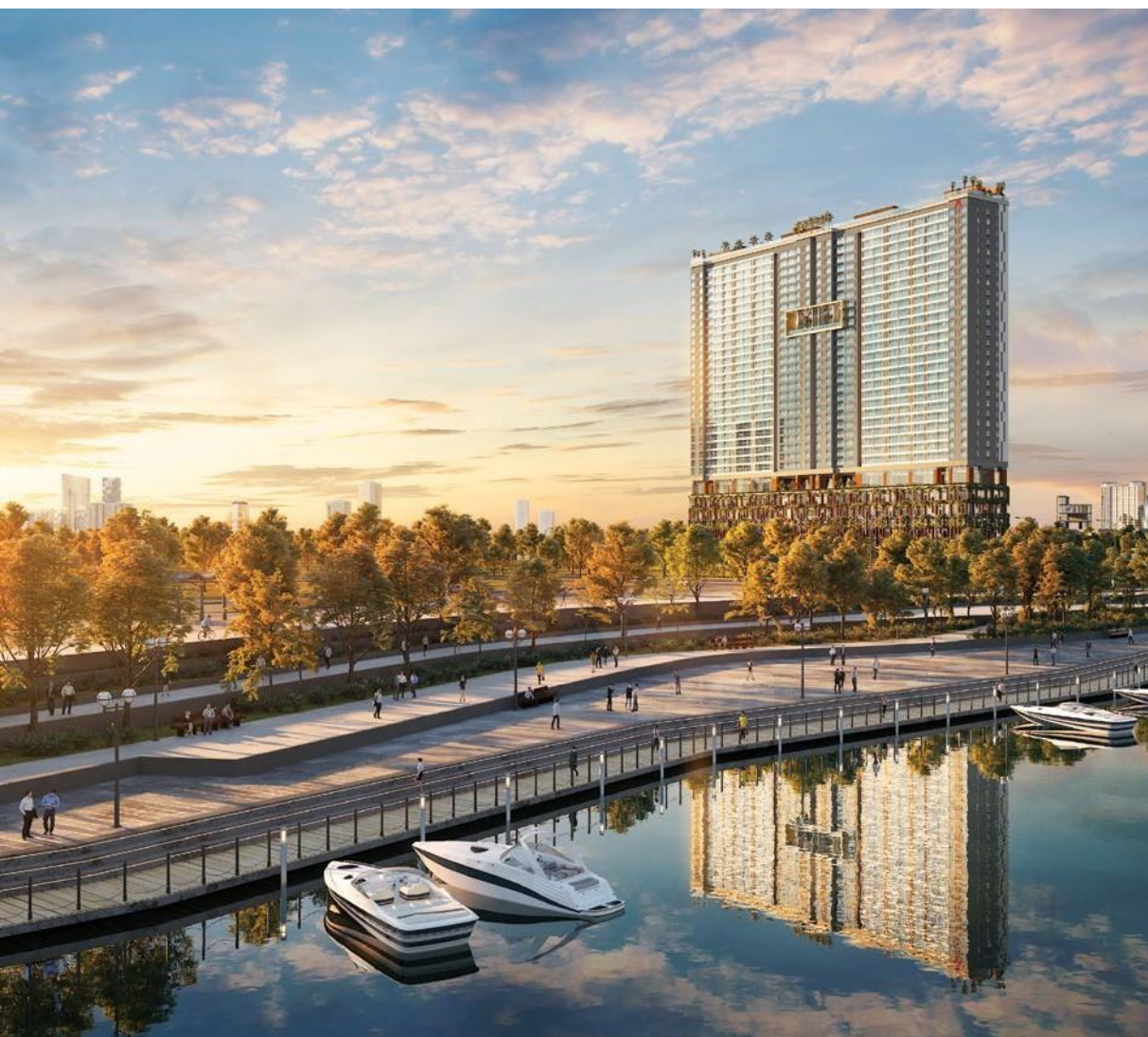
Angia Group Tập Đoàn Bất Động Sản An Gia

NHỮNG “SECOND HOME” ĐÍCH THỰC, DÀNH CHO NHỮNG CHUYÊN ĐI ĐÀM NGÃU HỨNG TÌM VỀ VỚI BÌNH YÊN CỦA NGƯỜI SÀI GÒN.



DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



THE A

**BẤT ĐỘNG SẢN LƯU TRÚ
THÔNG MINH – GIẢI PHÁP
AN CƯ THẾ HỆ MỚI.**

THE A – MORDERN LIVING

The A đáp ứng tốt nhất mọi nhu cầu về làm việc, học tập, nghỉ ngơi thư giãn hay vui chơi giải trí của cư dân. Dự án tích hợp cụm tiện ích đạt chuẩn khách sạn 5 sao như: hồ bơi trên sân thượng, phòng gym và yoga, phòng chiếu phim, phòng hát karaoke, phòng chơi game thực tế ảo, sảnh đón rộng rãi và thoáng mát với đầy đủ khu vực chờ, tiếp khách. Ngoài ra, dự án còn sở hữu hệ thống phòng họp và thư viện, phục vụ cho nhu cầu học tập và làm việc của sinh viên quốc tế, người nước ngoài đang sinh sống và định cư tại khu vực Quận 7.

Sản phẩm hướng đến phân khúc khách hàng thế hệ Millennials, trẻ trung năng động, đang khao khát một không gian sống – làm việc có thể tận hưởng một cuộc sống đầy sôi động màu sắc, vừa yêu thích một nơi ở gần gũi với thiên nhiên, an lành. Không những thế, The A còn phù hợp với những gia đình trẻ, với cụm tiện ích nội khu hướng đến những hoạt động dành cho gia đình, công việc và trường học dành cho trẻ nhỏ.

89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận,
Quận 7, TP.HCM

LOẠI DỰ ÁN
Bất động sản lưu trú thông minh

THỜI HẠN SỞ HỮU
Đến 2060

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
66.000 m²

SỐ TẦNG
33

TỔNG SỐ CĂN HỘ
1.150 sản phẩm





DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



sky 89
A TOUCH OF LUXURY



**TẬN HƯỞNG CUỘC SỐNG THƯỢNG LƯU
Ở ĐẲNG CẤP HOÀN TOÀN MỚI.**



DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



**HIỆN THỰC HÓA GIÁC MƠ SỐNG
 TRONG CĂN HỘ PHONG CÁCH
 “RESORT” ĐÚNG NGHĨA.**

RIVER PANORAMA TUYỆT TÁC VEN SÔNG, XANH TRONG TÂM MẮT

River Panorama sở hữu vị thế “vàng” ngay tại trung tâm Nam Sài Gòn, tọa lạc tại khu vực Đào Trí – Hoàng Quốc Việt, được dự đoán là cung đường đẹp nhất Sài Gòn trong tương lai. Từ River Panorama chỉ cách 1 bước chân, cư dân dễ dàng kết nối nhanh chóng đến trung tâm khu đô thị Phú Mỹ Hưng, trung tâm quận 1 và khu đô thị mới Thủ Thiêm.

River Panorama sở hữu hệ thống tiện ích tiêu chuẩn nghỉ dưỡng độc đáo và khác biệt: tầng trệt mở toang và siêu sảnh đón phong cách resort rộng hơn 1.000m², hồ bơi thượng đỉnh ở độ cao 120m trên tầng 35, hồ Sky Pearl và công viên kênh đào...

VỊ TRÍ

89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7

THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

89.660 m²

SỐ TẦNG

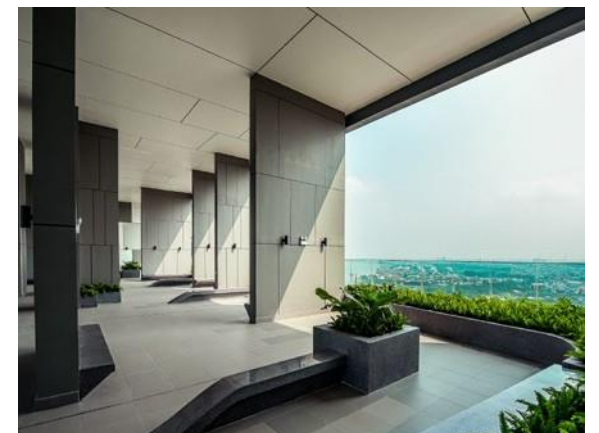
35

TỔNG SỐ CĂN HỘ

1.006 sản phẩm

TÌNH TRẠNG

Bàn giao từ quý 4/2020





DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



RIVERSIDE LÀ KHU CĂN HỘ VEN SÔNG QUẬN 7 VỚI VỊ TRÍ VÀNG, THỪA HƯỞNG NGÀN TIỆN ÍCH.

Riverside có vị trí liền kề Phú Mỹ Hưng, nằm hài hòa trong quần thể đô thị mới hiện đại thuộc trung tâm Quận 7 và hệ thống giao thông đồng bộ để đi về Quận 1 nhanh chóng thuận tiện.

Riverside được bao quanh bởi khúc quanh lớn nhất của sông Sài Gòn, mọi góc nhìn đều hướng ra mặt nước xanh ngắt, khí hậu mát mẻ quanh năm, mang lại không gian sống thoáng đãng và trong lành cho cư dân.

Khu căn hộ cao cấp Riverside hội tụ đầy đủ tiêu chuẩn cho một cuộc sống hiện đại: sảnh đón với thác nước sang trọng chuẩn 5 sao, khu vui chơi trẻ em, hồ bơi tràn bờ view sông... là những tiện ích vượt chuẩn cao cấp chưa từng có ở những dự án khác.

- VỊ TRÍ**
89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
- LOẠI DỰ ÁN**
Khu căn hộ ven sông quận 7
- THỜI HẠN SỞ HỮU**
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- THỜI GIAN HOÀN THÀNH**
2017
- PHÂN KHÚC**
Trung cấp
- TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)**
26.020 m²
- SỐ TẦNG**
25
- TỔNG SỐ CĂN HỘ**
246 sản phẩm
- TÌNH TRẠNG**
Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017

THE STAR - KHÔNG GIAN SỐNG CHẤT LƯỢNG VỚI CĂN HỘ ĐA NĂNG, TIỆN NGHI VÀ HIỆN ĐẠI NHẤT TRONG PHÂN KHÚC

The Star vào thời điểm ra mắt là thiết kế căn hộ chuẩn 5 sao đầu tiên xuất hiện tại Bình Tân trong phân khúc tầm trung, kiến tạo không gian sống chất lượng và đẳng cấp. The Star mang đến cho cư dân phong cách sống hiện đại với hàng loạt các tiện nghi như: không gian sảnh đón "chuẩn 5 sao", hồ bơi Lap Pool được bao bọc bởi nhiều cây xanh, khu vui chơi dành cho trẻ em...

Tọa lạc ngay trung tâm quận Bình Tân, cư dân The Star dễ dàng tiếp cận đến các tiện ích lân cận như: bệnh viện Triều An, siêu thị Big C, hoặc gần hơn là Aeon Mall, sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất.

- VỊ TRÍ**
KDC Tân Mai, QL-1A, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP.HCM
- LOẠI DỰ ÁN**
Khu căn hộ phức hợp
- THỜI HẠN SỞ HỮU**
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- THỜI GIAN HOÀN THÀNH**
2017
- PHÂN KHÚC**
Vừa túi tiền
- TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)**
35.335 m²
- SỐ TẦNG**
21
- TỔNG SỐ CĂN HỘ**
480 sản phẩm
- TÌNH TRẠNG**
Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017



DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



**CĂN HỘ PHÂN KHÚC HẠNG
TRUNG TỐT NHẤT NĂM 2018**



THE GARDEN

The Garden sở hữu vị trí đắc địa khi tọa lạc ngay tại mặt tiền đường Tân Kỳ, Tân Quý. Từ đây, cư dân có thể kết nối thuận lợi đến Aeon Mall, khu đô thị sinh thái Celadon City, tuyến Metro số 2 Bến Thành - Tham Lương, bệnh viện Thống Nhất, sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất...

Cho đến nay, The Garden vẫn là một dự án nổi bật và sự xuất hiện của dự án vào thời điểm đó, đã tạo nên một chuẩn mực mới về căn hộ trung cấp tại khu vực Tân Phú. The Garden sở hữu hệ thống tiện ích đẳng cấp: sảnh đón mang phong cách resort ngập tràn hơi thở thiên nhiên, không gian vườn cảnh quan rộng rãi trên sân thượng, hồ bơi theo tiêu chuẩn quốc tế...

VỊ TRÍ

295 Tân Kỳ Tân Quý, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, TP.HCM

LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ đẳng cấp tại Tân Phú

THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

THỜI GIAN HOÀN THÀNH

2016

PHÂN KHÚC

Vừa túi tiền

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

37.959 m²

SỐ TẦNG

15

TỔNG SỐ CĂN HỘ

390 sản phẩm

TÌNH TRẠNG

Đã bán hết và bàn giao từ năm 2016

02 BÔI CẢNH VÀ ĐÌNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

HOÀN THIỆN NỘI LỰC CHINH PHỤC THỊ TRƯỜNG

An Gia đề cao 3 trọng tâm trong chiến lược phát triển, bao gồm (1) Quản trị thận trọng, (2) Tập trung vào đối tượng khách hàng và phân khúc trọng tâm, và (3) Nâng cao năng lực phát triển dự án, gia tăng giá trị, cải thiện trải nghiệm của khách hàng.



TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ DỰ BÁO TRIỂN VỌNG NĂM 2022

TOÀN CẦU TRÁI QUA NĂM 2021 KHỦNG HOẢNG CHƯA CÓ TIỀN LỆ, TRIỂN VỌNG PHỤC HỒI NĂM 2022 DÀN SÁNG SỬA

ĐẠI DỊCH COVID-19 BÙNG PHÁT VÀ LÂY LAN TRÊN DIỆN RỘNG KHÁP THẾ GIỚI TỪ CUỐI NĂM 2020, ĐẦU NĂM 2021 ĐÃ GÂY THIỆT HẠI LỚN VỀ NGƯỜI VÀ ĐÁY NỀN KINH TẾ TOÀN CẦU RƠI VÀO KHỦNG HOẢNG ĐƯỢC XEM LÀ TRẦM TRỌNG NHẤT KÉ TỪ THỜI KỲ ĐẠI SUY THOÁI 1930S. KHỦNG HOẢNG DỊCH BỆNH LÀM TÊ LIỆT NHIỀU HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI, ĐÁY TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG BI QUAN VÀ NỀN KINH TẾ RƠI VÀO TRÌ TRỆ, NHU CẦU RƠI VỀ MỨC ĐÁY, ĐẶC BIỆT LÀ TRONG NỬA ĐẦU NĂM 2021.

Theo Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), thấy tăng trưởng toàn cầu năm 2021 đã suy giảm 4,4% so với năm trước. Các nền kinh tế lớn đều rơi vào tình trạng tăng trưởng như Mỹ âm 3,5%, Nhật Bản cũng tăng trưởng âm 5,4%, còn khu vực đồng Euro âm đến 7,4%. Duy chỉ có Trung Quốc tăng tăng trưởng dương 2,1% sau khi đã khống chế thành công đại dịch sớm hơn các nước và trở thành nhà cung cấp cho phần còn lại của thế giới.

Về cuối năm 2021, kinh tế thế giới bắt đầu cho thấy tín hiệu phục hồi nhờ tiến độ phát triển và tiêm chủng vaccine tích cực, tâm lý người tiêu dùng cải thiện, và các chính phủ, ngân hàng trung ương thực hiện hàng loạt biện pháp kích thích mạnh mẽ. Đây là điểm có thể giúp kỳ vọng cho một năm 2022 khởi sắc hơn.

VIỆT NAM: ĐIỂM SÁNG KHÔNG CHẾ CHÈ COVID-19, TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VÀ THU HÚT DÒNG VỐN ĐẦU TƯ

Số liệu của Tổng cục Thống kê cho thấy GDP năm 2021 của Việt Nam tăng 2,91%. Đối với từng ngành cụ thể: nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,68%; công nghiệp và xây dựng tăng 3,98%, đóng góp 53% vào mức tăng chung; khu vực dịch vụ tăng 2,34%. Bình quân năm 2021 CPI tăng 3,23% so với năm 2020, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra là dưới 4%; lạm phát cơ bản bình quân năm 2021 tăng 2,31% so với bình quân năm 2020.

Nguồn vốn FDI vào Việt Nam tính đến cuối năm 2021 gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 28,5 tỷ USD, giảm 25% so với năm 2020. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện năm 2021 ước tính đạt gần 20 tỷ USD, chỉ giảm 2% so với năm trước, cho thấy dòng vốn FDI tiếp tục duy trì xu hướng đổ vào tích cực sau khi dịch bệnh Covid-19 được khống chế và Việt Nam trở thành điểm sáng hiếm hoi trên thế giới.

Đạt được kết quả này là nhờ các chính sách đúng đắn trong phòng chống dịch bệnh, điều hành khôi phục kinh tế của Chính phủ, và sự quyết tâm, đồng lòng của toàn bộ hệ thống, sự nỗ lực, cố gắng của người dân và cộng đồng doanh nghiệp để thực hiện có hiệu quả mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế – xã hội”.

Năm 2022, Chính phủ tiếp tục thực hiện linh hoạt, hiệu quả “mục tiêu kép” vừa phòng, chống đại dịch Covid-19, vừa phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội trong trạng thái bình thường mới. Theo đó, Chính phủ đặt mục tiêu tốc độ tăng GDP khoảng 6,5% (kế hoạch năm 2022 Quốc hội giao là khoảng 6%), tốc độ tăng CPI bình quân tiếp tục duy trì khoảng 4%. Qua đó, có thể thấy lãi suất thị trường nhiều khả năng sẽ tiếp tục đứng ở mức thấp trong năm 2022.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU VỰC TP.HCM VÀ PHỤ CẬN: CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG TRỞ LẠI

Năm 2021, nguồn cung căn hộ tại khu vực TP.HCM và phụ cận như Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu, Long An... sụt giảm mạnh, chủ yếu do ách tắc pháp lý đối với phê duyệt dự án mới, và dịch bệnh Covid-19 khiến nhiều chủ đầu tư phải dời lịch mở bán dự án.

Theo CBRE, lượng cung căn hộ tại TP.HCM năm 2021 chỉ đạt 17.272 căn, giảm mạnh 35% so với năm trước và là mức thấp nhất trong 6 năm qua; số lượng dự án cũng giảm mạnh từ mức 36 dự án năm 2019 xuống còn 21 dự án.

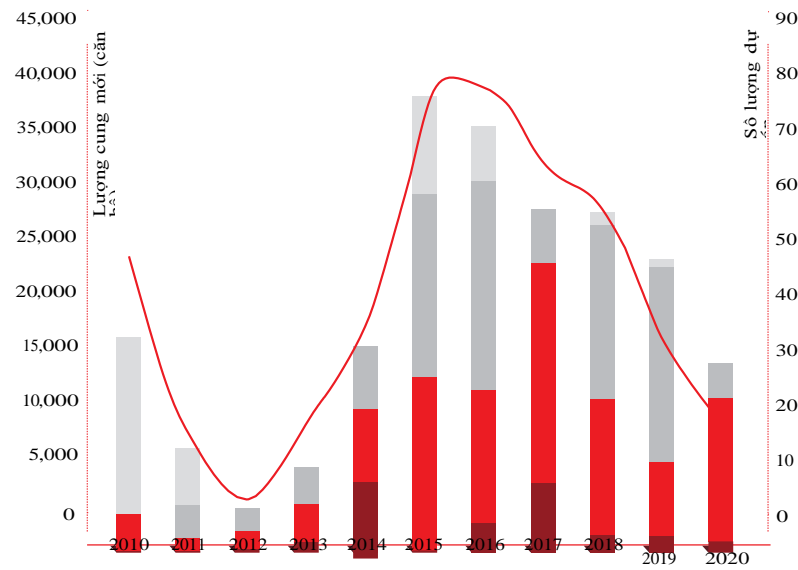
Với nhu cầu chỗ ở và đầu tư vào bất động sản vẫn còn rất cao, giá bán căn hộ trung bình năm qua tại TP.HCM tiếp tục tăng khoảng 13% so với năm trước. Một xu hướng đáng lưu ý khác là mức tăng giá căn hộ đang lan tỏa ra các khu vực lân cận như Bình Dương, Đồng Nai...

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ DỰ BÁO TRIỂN VỌNG NĂM 2022 (TIẾP THEO)

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU VỰC TP.HCM VÀ PHỤ CẬN: CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG TRỞ LẠI (TIẾP THEO)

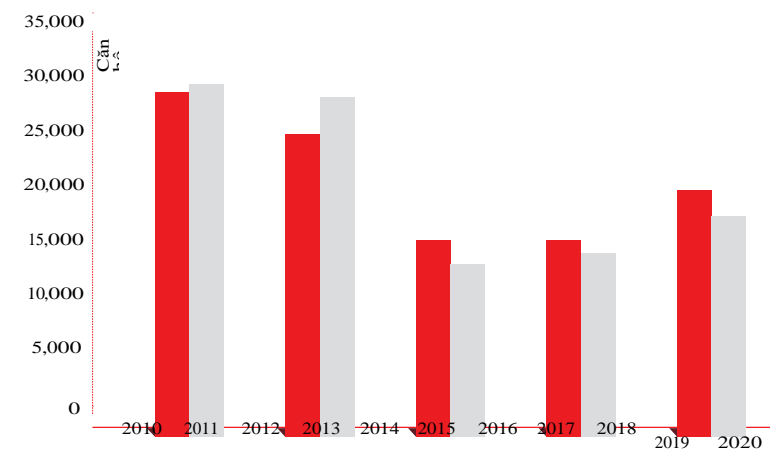
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM – LƯỢNG CUNG MỚI THEO SỐ CĂN HỘ VÀ DỰ ÁN

Hạng sang
Cao cấp
Tầm trung
Giá rẻ
Số lượng dự án



THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM – DỰ BÁO LƯỢNG CUNG MỚI VÀ SỐ CĂN HỘ BÁN ĐƯỢC

Lượng cung mới
Số căn hộ bán được



DỰ BÁO TRONG NĂM 2022, LƯỢNG CUNG CĂN HỘ RA THỊ TRƯỜNG DÙ SẼ CẢI THIẾN NHƯNG TIẾP TỤC Ở MỨC RẤT GIỚI HẠN, CHỦ YẾU ĐẾN TỪ CÁC CHỦ ĐẦU TƯ CÓ TIỀM LỰC TÀI CHÍNH MẠNH MẼ. GIÁ BÁN CÓ THÈ TĂNG TRỞ LẠI KHÔNG NHỮNG Ở KHU VỰC TP.HCM MÀ ĐÀ TĂNG HIỆN HỮU CÒN DUY TRÌ Ở CÁC ĐỊA PHƯƠNG LÂN CẬN. HOẠT ĐỘNG GIAO DỊCH Ở CẢ THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP LẦN THỨ CẤP SẼ SÔI ĐỘNG HƠN RẤT NHIỀU, NHỜ VÀO CÁC YẾU TỐ SAU:

Lãi suất đang đứng vào mức thấp nhất trong lịch sử và dự kiến chưa tăng mạnh trở lại trong năm 2021, thúc đẩy nhu cầu đầu tư vào bất động sản cũng như hoạt động mua để ở của người dân.

Tốc độ đô thị hóa gia tăng mạnh mẽ ở các khu vực kinh tế trọng điểm, nhu cầu căn hộ gia tăng trong khi nguồn cung chưa đáp ứng đủ, đặc biệt là ở phân khúc tầm trung (mid-end). Phân khúc này ở các khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam là địa bàn kinh doanh chính của An Gia, mở ra tiềm năng to lớn trong những năm tới.

Thị trường bất động sản luôn song hành cùng với sự phát triển của nền kinh tế, đang đứng trước triển vọng hồi phục sau khủng hoảng với hàng loạt các biện pháp kích thích kinh tế của các chính phủ và ngân hàng trung ương và Việt Nam không là ngoại lệ.

Chu kỳ thị trường bất động sản Việt Nam thường vào khoảng 5 năm, với chu kỳ gần nhất là giai đoạn 2014-2019. Trong năm 2021, mặc dù chịu tác động mạnh mẽ bởi đại dịch Covid-19 nhưng giá bán căn hộ sơ cấp tại thị trường TP.HCM không những không suy giảm mà vẫn tăng khá mạnh. Nhiều khả năng thị trường bất động sản Việt Nam đã hoàn thành một chu kỳ của mình và một bằng giá mới đã được thiết lập trong dài hạn. Đây là cơ sở để các chủ đầu tư định giá cho các dự án mở bán trong năm 2022.



ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Inside-Out: Hoàn thiện nội lực-Chinh phục thị trường



An Gia đề cao 3 trọng tâm trong chiến lược phát triển, bao gồm: (1) Quản trị thận trọng, (2) Tập trung vào đối tượng khách hàng và phân khúc trọng tâm, và (3) Nâng cao năng lực phát triển dự án.

QUẢN TRỊ THẬN TRỌNG

- Niêm yết công ty trên HOSE, quản trị bền vững theo chuẩn công ty đại chúng, hướng tới các tiêu chuẩn quản trị của OECD, 02/05 thành viên quản trị độc lập.
- Minh bạch trong mọi hoạt động: pháp lý, bán hàng, vận hành, kiểm toán nội bộ và kiểm toán độc lập.
- Đa dạng kênh huy động vốn, tối đa hoá dòng tiền, kiểm soát rủi ro.

NÂNG CAO NĂNG LỰC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

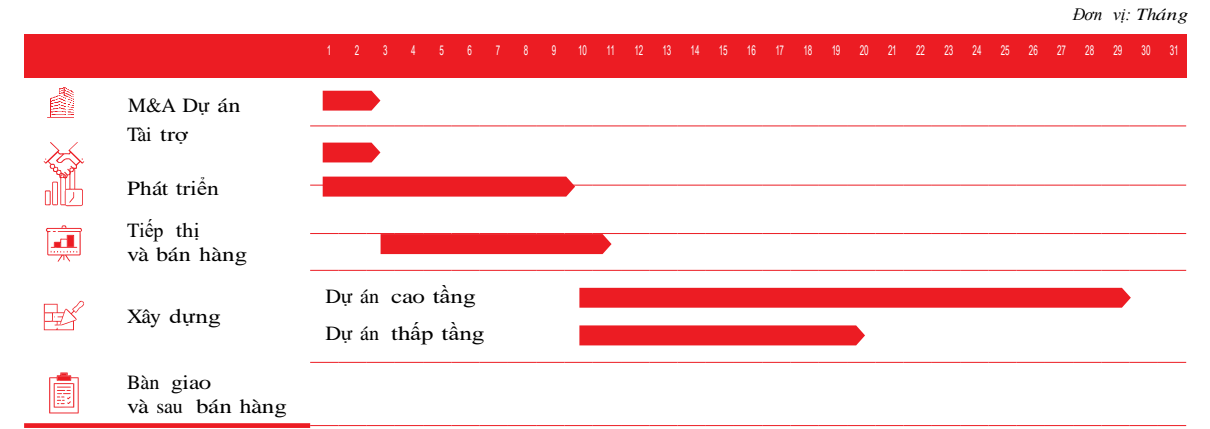
- Mở rộng quỹ đất sạch tại thị trường TP. HCM và các tỉnh lân cận.
- Phát triển dự án: mở rộng quy mô dự án, nâng cao chất lượng sản phẩm (thiết kế, xây dựng), đẩy nhanh tốc độ phát triển: bằng cách đẩy nhanh quy trình pháp lý, thời gian thiết kế, tiến độ thi công và bàn giao...
- Hoàn thiện chuỗi giá trị nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng.

TẬP TRUNG VÀO ĐỐI TƯỢNG KHÁCH HÀNG VÀ PHÂN KHÚC TRỌNG TÂM

- Các hoạt động tiếp thị, bán hàng, lập tiến độ thanh toán, định giá... đều xoay quanh khách hàng mục tiêu: tầng lớp trung lưu trong độ tuổi từ 30 - 45.
- Lấy khách hàng làm trọng tâm: thiết kế tối ưu hoá không gian sống và trải nghiệm khách hàng.
- Đa dạng hoá sản phẩm: căn hộ, nhà phố, condotel, shophouse...

MÔ HÌNH KINH DOANH CỦA AN GIA ĐƯỢC CẤU TRÚC ĐỂ TẬP TRUNG TOÀN BỘ NGUỒN LỰC NHẪM PHÁT HUY NĂNG LỰC CỐT LÕI: PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TRONG PHÂN KHÚC TRUNG CẤP VÀ VỪA TÚI TIỀN. CHUỖI GIÁ TRỊ TRONG MÔ HÌNH KINH DOANH NÀY BAO GỒM NHIỀU KHẤU PHỨC TẠP ĐÒI HỎI SỰ CHUYÊN NGHIỆP VÀ TẬP TRUNG CAO ĐỘ:

MÔ HÌNH KINH DOANH



ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN (TIẾP THEO)

MÔ HÌNH KINH DOANH (TIẾP THEO)



HOẠT ĐỘNG M&A DỰ ÁN:

Công ty 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 công ty hướng tới là địa bàn TP HCM (Quận 7, Bình Chánh, Quận 9, Nhà Bè, Bình Tân...) và các địa phương lân cận (Long An, Bình Dương, Đồng Nai...) nhằm phù hợp với phân khúc 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 ngay cả trong bối cảnh nguồn tín dụng bất động sản có nhiều khó khăn.



PHÁT TRIỂN DỰ ÁN:

Khâu phát triển dự án của An Gia bao gồm 03 hoạt động chính: Pháp lý dự án - Thiết kế concept - Định giá sản phẩm. Do sở hữu quỹ đất có pháp lý minh bạch nên các hoạt động pháp lý của An Gia khá thuận lợi và nhanh chóng. Đội ngũ thiết kế được giao trọng trách 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, giá trị sản phẩm và khả năng của nhà đầu tư.



HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ & BÁN HÀNG

Trong năm 2020, An Gia chưa sở hữu đội ngũ kinh doanh riêng, thay vào đó công ty làm việc chặt chẽ với hệ thống phân phối cấp 1 (Nam Hưng Land, 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 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%).



TRIỂN KHAI XÂY DỰNG, THICÔNG:

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 thi công.



BÀN GIAO VÀ SAU BÁN HÀNG:

Các sản phẩm của An Gia luôn 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 quản lý căn hộ và chăm sóc khách hàng 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.

MÔ HÌNH ĐẦU TƯ

An Gia duy trì mô hình cấu trúc đầu tư đặc thù thông qua hệ thống các công ty nắm giữ dự án (Holding Company) và công ty dự án (Project Company).

CẤU TRÚC ĐẦU TƯ CỦA AN GIA

NHÀ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Năm giữ
49,9%
cổ phần phổ thông
~80%
cổ phần ưu đãi hoàn lại (hoặc khoản vay chuyển đổi)

CÔNG TY NẮM GIỮ DỰ ÁN

Năm giữ
~100%
Vốn góp

ANGIA

Năm giữ
50,1%
cổ phần phổ thông
~20%
cổ phần ưu đãi hoàn lại (hoặc khoản vay chuyển đổi)

CÔNG TY DỰ ÁN

CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU VÀ PHƯƠNG THỨC QUẢN TRỊ

Hoạt động trong ngành bất động sản, một ngành có mức độ biến động tương quan mật thiết với các diễn biến vĩ mô, hơn ai hết An Gia hiểu được tầm quan trọng của công tác quản trị rủi ro. Trong một môi trường biến động phức tạp và chưa có tiền lệ như hiện nay, An Gia quán triệt theo đuổi chiến lược “Quản trị thận trọng”, phản ứng linh hoạt để đảm bảo phát triển bền vững, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông và các bên liên quan.

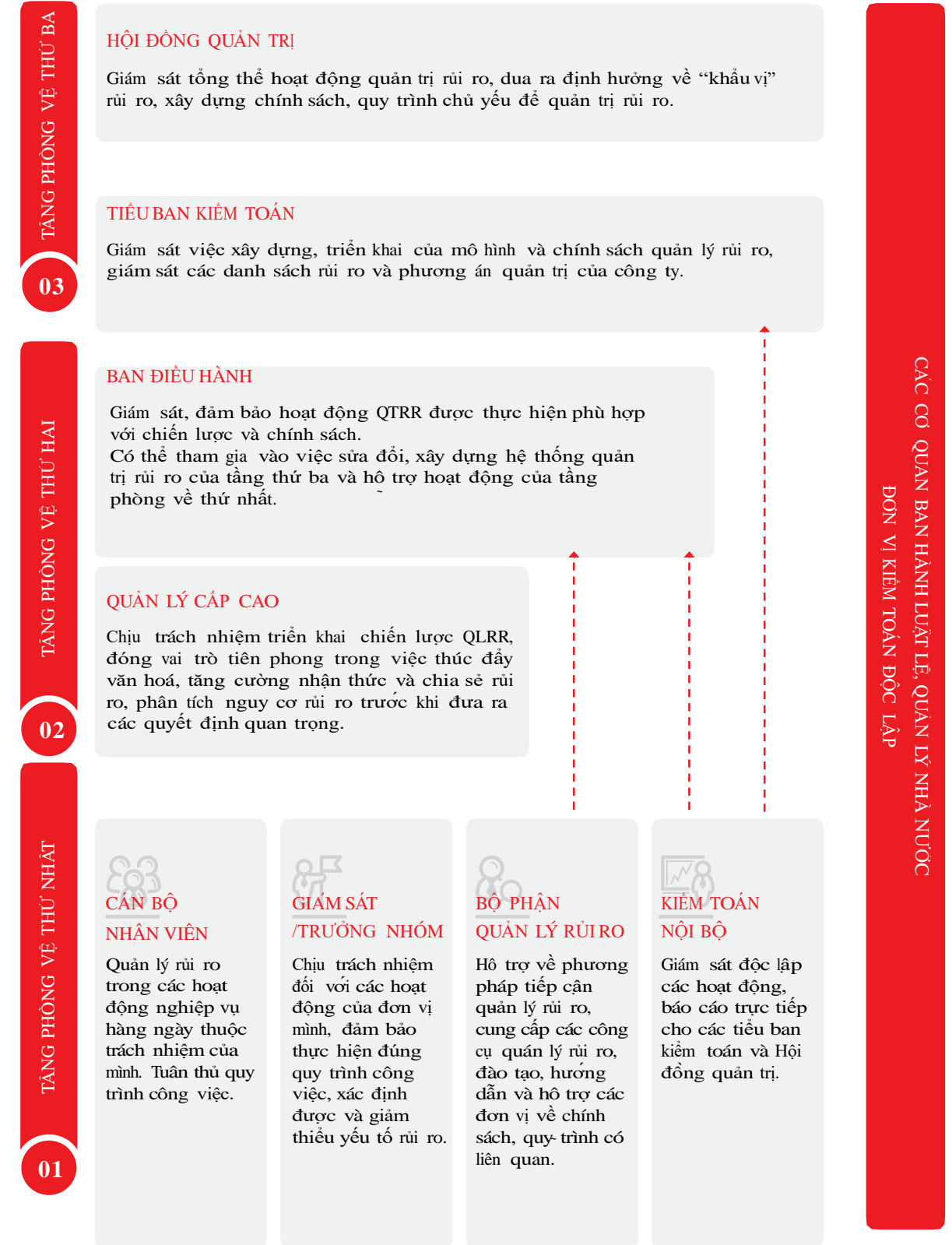
Rủi ro tồn tại dưới nhiều hình thức khác nhau và có tác động rất đa dạng đến hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, trong bất kỳ rủi ro nào cũng luôn tiềm tàng cơ hội. Hệ thống quản trị rủi ro của An Gia không chỉ nhằm mục đích dự đoán và hạn chế ảnh hưởng từ những diễn biến không mong muốn, triển khai phương án xử lý, mà còn nhận biết được các cơ hội để Ban lãnh đạo ra các quyết định kịp thời, đúng đắn. Đây cũng là lĩnh vực thể hiện rõ nét nhất giá trị cốt lõi “Trần trờ lực - mọi vấn đề đều có giải pháp” của An Gia, là cách An Gia luôn “nhìn cao, nghĩ lớn và tiến xa”.



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO

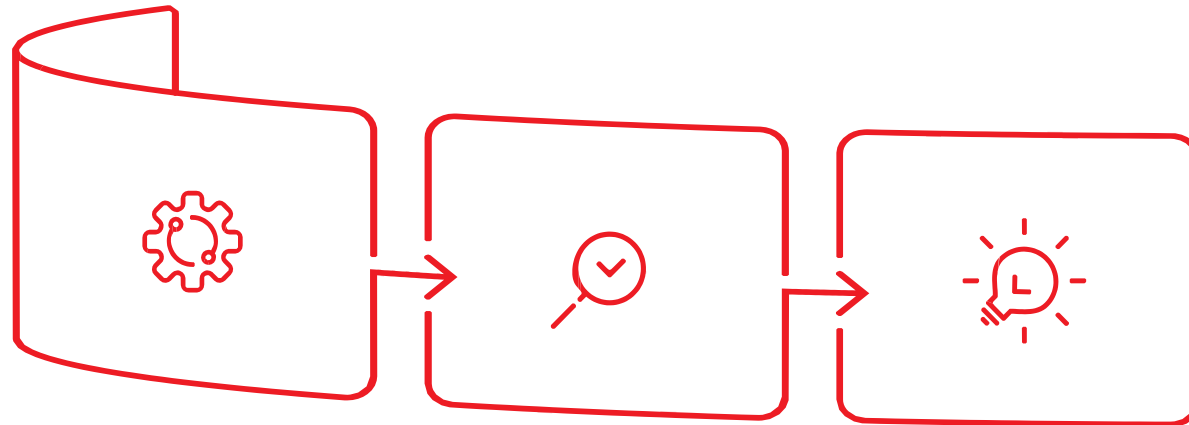
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO CỦA AN GIA ĐƯỢC XÂY DỰNG VỚI 3 TẦNG PHÒNG VỆ, BẢO ĐẢM TÍNH BAO QUÁT VÀ KHÁCH QUAN, NHẢM HỖ TRỢ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH TRONG HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO. NHIỆM VỤ, TRÁCH NHIỆM CHO TỪNG CẤP, TỪNG BỘ PHẬN ĐƯỢC QUY ĐỊNH THEO CHIỀU DỌC (PHÒNG BAN CHỨC NĂNG) VÀ CHỊU GIÁM SÁT ĐỘC LẬP CỦA BỘ PHẬN KIỂM SOÁT NỘI BỘ, BÁO CÁO TRỰC TIẾP CHO TIỂU BAN KIỂM TOÁN VÀ HĐQT. ĐÂY LÀ ĐIỀU CẦN THIẾT NHẪM ĐẢM BẢO QUÁ TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO ĐƯỢC HIỆU QUẢ CAO NHẤT, ĐẢM BẢO QUY TRÌNH QUẢN TRỊ KHÔNG NHỮNG HẠN CHẾ RỦI RO Ở MỨC TỐI ĐA MÀ CÒN PHÙ HỢP VỚI ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRONG DÀI HẠN.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO 3 TẦNG PHÒNG VỆ TẠI AN GIA GROUP



CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU VÀ PHƯƠNG THỨC QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

QUY TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO



THIẾT LẬP BỐI CẢNH:

Xây dựng bối cảnh môi trường kinh doanh tác động lên việc thực hiện mục tiêu, chiến lược kinh doanh của Công ty, để từ đó xác định được giới hạn và mức độ quản lý rủi ro (hoạt động nào quản lý, hoạt động nào không quản lý).

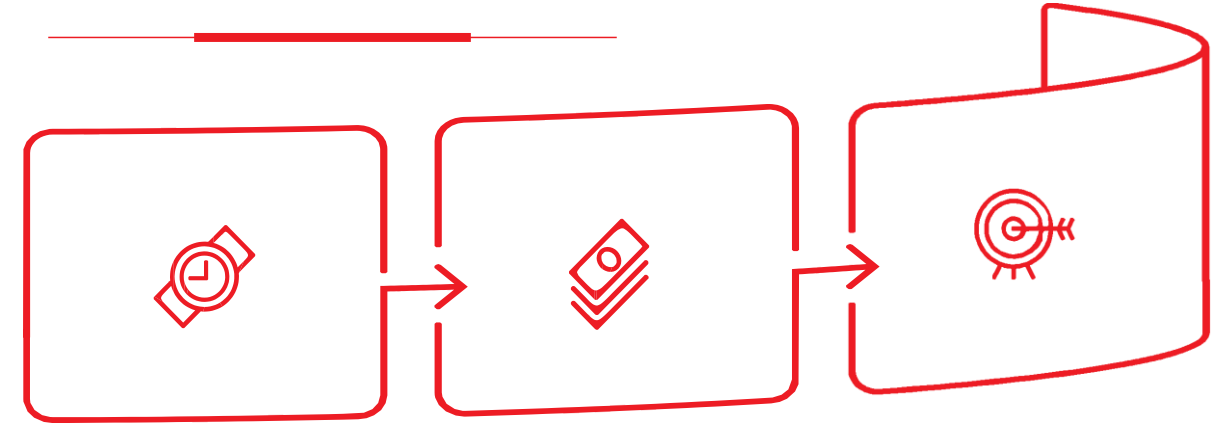
NHẬN DIỆN RỦI RO:

Phát hiện các sự kiện có thể ảnh hưởng đến việc thực hiện mục tiêu chiến lược của công ty, hoạt động kinh doanh, phát triển các dự án...; phân nhóm các rủi ro để quản lý, gồm có rủi ro cấp công ty và rủi ro cấp phòng ban chức năng.

ĐÁNH GIÁ RỦI RO:

Đánh giá khả năng xảy ra và mức độ ảnh hưởng của các rủi ro, xem xét các biện pháp kiểm soát rủi ro. Xếp hạng các rủi ro để xác định mức độ ưu tiên xử lý và mức độ chấp nhận từng loại rủi ro.

QUY TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO CỦA AN GIA BAO GỒM 06 BƯỚC, ĐƯỢC LẬP DỰA TRÊN THÔNG LỆ VÀ PHƯƠNG PHÁP HỆ THỐNG LOGIC NHẬN DIỆN, PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ VÀ SẮP XẾP THỨ TỰ ƯU TIÊN XỬ LÝ, GIÁM SÁT VÀ BÁO CÁO ĐỂ BAN LÃNH ĐẠO XEM XÉT, ĐƯA RA QUYẾT ĐỊNH KỊP THỜI ĐỐI VỚI RỦI RO, HOẶC ĐIỀU CHỈNH NẾU NHÌN THẤY CƠ HỘI.



ỨNG PHÓ RỦI RO:

Xác định các biện pháp, xây dựng các kế hoạch hành động và giám sát cụ thể nhằm giảm rủi ro xuống mức có thể chấp nhận được. Các phương án ứng phó rủi ro tương ứng gồm có: chấp nhận rủi ro, tránh rủi ro, giảm khả năng xảy ra rủi ro và/hoặc giảm mức độ tác động của rủi ro, chuyển giao một phần hoặc toàn bộ rủi ro... Trong một số trường hợp, có thể sử dụng kết hợp nhiều phương án ứng phó rủi ro để đạt được hiệu quả cao nhất.

KIỂM SOÁT RỦI RO:

Thực hiện các quy trình, biện pháp để kiểm soát và ứng phó với rủi ro:

- ◆ Kiểm soát phòng ngừa: các biện pháp xử lý để ngăn chặn các lỗi, sự cố hay hành động không mong muốn xảy ra.
- ◆ Kiểm soát phát hiện: giám sát hoạt động/ quy trình để xác định những thiếu sót, lỗi hay sự cố có thể xảy ra, từ đó có các biện pháp ứng phó phù hợp.
- ◆ Kiểm soát khắc phục: các biện pháp xử lý để khôi phục về trạng thái ban đầu hoặc giảm hậu quả, thiệt hại của các lỗi, sự cố hay hành động đã xảy ra.

BÁO CÁO VÀ RÚT RA BÀI HỌC KINH NGHIỆM:

Báo cáo lại các hoạt động quản lý rủi ro đã triển khai và những thay đổi có thể ảnh hưởng đến hệ thống quản lý rủi ro doanh nghiệp.

- ◆ Đánh giá hiệu quả của hoạt động kiểm soát (có thực hiện đúng không)
- ◆ Đánh giá hiệu quả của khung quản trị rủi ro
- ◆ Các rủi ro còn lại sau khi đã áp dụng các giải pháp ứng phó
- ◆ Những bài học rút ra.



CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU VÀ PHƯƠNG THỨC QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ BIỆN PHÁP QUẢN LÝ (TIẾP THEO)

Rủi ro	Bối cảnh và tác động	Biện pháp quản lý
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. 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. Ngoài ra, về lâu dài, chất lượng sản phẩm và uy tín thương hiệu chính là lợi thế cạnh tranh bền vững của của Công ty. Đây là hai yếu tố mà An Gia không ngừng vun đắp trong thời gian qua.
Rủi ro về cung cầu thị trường bất động sản	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.	Ban lãnh đạo Công ty luôn có báo cáo định kỳ đánh giá tình hình thị trường bất động sản để điều chỉnh kế hoạch kinh doanh cũng như chiến lược đầu tư phù hợp.
Rủi ro do việc kiểm soát cung tín dụng cho lĩnh vực bất động sản	Rủi ro này là từ các chính sách của Nhà nước, tác động chủ yếu đến khả năng tiếp cận nguồn vốn của các công ty phát triển bất động sản thông qua hệ thống ngân hàng và ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư, mua nhà.	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.
Rủi ro vận hành hoạt động	Hoạt động đầu tư phát triển dự án bất động sản trải qua nhiều công đoạn phức tạp, với sự tham gia của nhân sự với trình độ, văn hóa đa dạng khác nhau. Trong quá trình vận hành hoạt động có thể xảy ra xung đột lợi ích, xung đột văn hóa, tham nhũng... khiến uy tín Công ty bị ảnh hưởng, làm suy giảm hiệu quả hoạt động kinh doanh.	Bên cạnh việc nhận diện và kiểm soát những rủi ro từ bên ngoài, trong năm vừa qua, Công ty cũng đã phối hợp cùng một đơn vị tư vấn quốc tế tiến hành rà soát, nhận diện những rủi ro tiềm ẩn trong tổ chức và hoạt động của công ty. Từ đó, ban hành các quy chế quản trị vận hành nội bộ, bộ quy tắc ngăn ngừa và kiểm soát xung đột lợi ích. Bộ phận Kiểm toán nội bộ của công ty cũng được thành lập để triển khai những hoạt động đánh giá chuyên sâu hơn với kỳ vọng sẽ hỗ trợ HĐQT nhận diện được những rủi ro tiềm ẩn trong tổ chức và hoạt động của công ty và đưa ra được những phương án xử lý hiệu quả và phù hợp.

03 BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

TỐI ƯU MÔ HÌNH VỮNG CHẮC NỀN TẢNG

An Gia thường xuyên rà soát tính hiệu quả của mô hình quản trị và đưa ra những điều chỉnh phù hợp với thực tiễn kinh doanh, chẳng hạn như tăng cường quản trị rủi ro, quản trị chi phí, dòng tiền... trong năm 2020 nhiều thách thức. Điều này tạo nền tảng vững chắc giúp Công ty phát triển bền vững trong dài hạn.



CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CỦA AN GIA BAO GỒM CÁC TẦNG QUẢN TRỊ THEO THỐNG LỆ QUỐC TẾ CỦA MỘT TẬP ĐOÀN, CÓ SỰ PHÂN TẦNG HỢP LÝ HOẠT ĐỘNG GIỮA CÁC CẤP TRỰC THUỘC, ĐỒNG THỜI TẠO SỰ GẮN KẾT GIỮA CÁC TẦNG HOẠT ĐỘNG, CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN VÀ GIỮA CÁC BỘ PHẬN CHỨC NĂNG.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ NÀY ĐƯỢC AN GIA XÁC ĐỊNH TRÊN NGUYÊN TẮC MINH BẠCH, HỢP LÝ, GIỮ VỮNG CÁC GIÁ TRỊ CỐT LÕI, ĐẢM BẢO TRIỂN KHAI CHIẾN LƯỢC VÀ THỰC HIỆN HÓA CÁC MỤC TIÊU KINH DOANH KINH DOANH CỦA TỪNG THỜI ĐIỂM.

RÀ SOÁT TÍNH HIỆU QUẢ CỦA VIỆC VẬN HÀNH MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ ĐƯA RA NHỮNG ĐIỀU CHỈNH PHÙ HỢP VỚI THỰC TIỄN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY. ĐIỀU NÀY BẢO ĐẢM HIỆU QUẢ TỐI ƯU, TẠO NÊN TẦNG VỮNG CHẮC GIÚP CÔNG TY PHÁT TRIỂN TRONG DÀI HẠN CÙNG ĐẢM BẢO LỢI ÍCH BỀN VỮNG CHO CỔ ĐÔNG, NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN.

CÁC TIỂU BAN TRỰC THUỘC HĐQT

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 Tiểu ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị. Hiện nay, HĐQT công ty có 02 tiểu ban bao gồm:

Ủy ban Kiểm toán: Tiểu ban Kiểm toán có nhiệm vụ giúp HĐQT 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. Trưởng Tiểu ban Kiểm toán là Thành viên độc lập HĐQT, ông Đô Lê Hùng.

Ủy ban Chiến lược: Tiểu ban Chiến lược có chức năng dự báo chiến lược, tư vấn hoạch định chiến lược và phát triển kinh doanh. Trưởng Tiểu ban Chiến lược là thành viên độc lập HĐQT, ông Vũ Quang Thịnh.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyết định cao nhất của công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm

luật pháp và Điều lệ công ty quy định như thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có thẩm quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị của công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

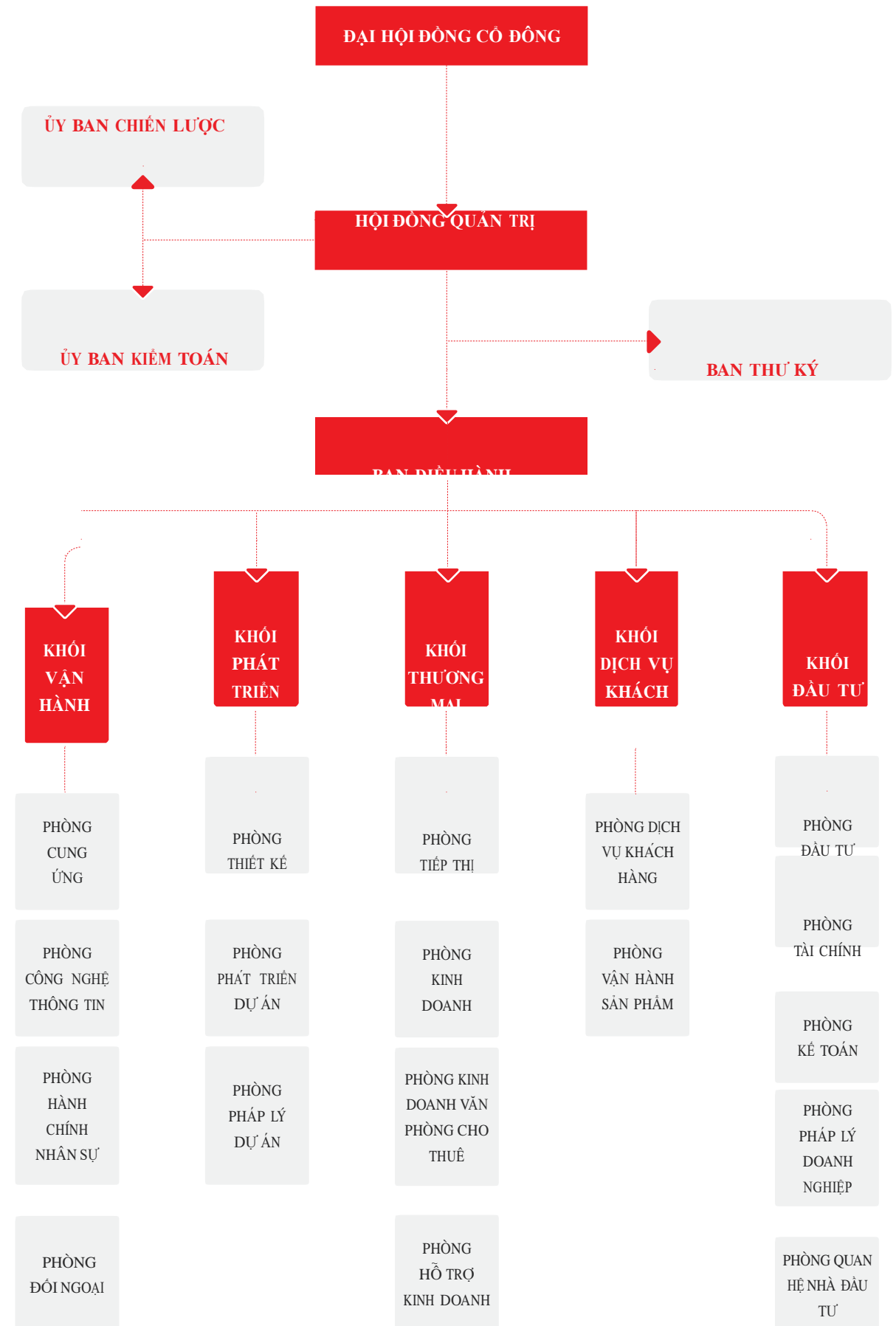
Hội đồng Quản trị (HĐQT) là cơ quan quản trị công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Pháp luật, Điều lệ công ty, Quy chế Quản trị nội bộ và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

HĐQT nhiệm kỳ 2019-2024 của công ty bao gồm: 05 thành viên, mỗi nhiệm kỳ của từng Thành viên là 05 năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành của Công ty hiện nay gồm có 01 Phó Tổng giám đốc. Ban Điều hành hiện nay 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.

Giúp việc cho Ban Điều hành là các phòng ban chức năng thuộc 7 Khối: Khối Vận hành, Khối Phát triển Dự án, Khối Thương mại, Khối Dịch vụ Khách hàng, Khối Pháp lý, Khối Tài chính và Khối Đầu tư và Thị trường vốn.





CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY (TIẾP THEO)

CÔNG TY LIÊN KẾT, CÔNG TY CON

CTCP TƯ VẤN CRE & AGI TỶ	
TỶ LỆ SỞ HỮU:	99.80% VỐN
DIỀU LỆ:	1,5 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
DỰ ÁN:	Riverside Skyline

CTCP QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN GIA KHÁNH	
TỶ LỆ SỞ HỮU:	50.01%
VỐN ĐIỀU LỆ:	350 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
DỰ ÁN:	Westgate

CTCP AN GIA PHÚ THỊNH	
TỶ LỆ SỞ HỮU:	50.09%
VỐN ĐIỀU LỆ:	350 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. River Panorama
DỰ ÁN:	Sky89 The A

CT TNHH WESTERN CITY	
TỶ LỆ SỞ HỮU:	50.00%
VỐN ĐIỀU LỆ:	185,6 tỷ VND
	Kinh doanh bất động

CTCP PHÁT TRIỂN NHÀ VĂN PHÒNG	
ĐỊA CHỈ VIỆT	
VỐN ĐIỀU LỆ:	20 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng
KINH DOANH CHÍNH:	đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
DỰ ÁN:	The Address

CT TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA PHÚ THUẬN	
TỶ LỆ SỞ HỮU:	100%
VỐN ĐIỀU LỆ:	20 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
DỰ ÁN:	Riverside Skyline

CTCP TƯ VẤN HOÀNG ÂN	
TỶ LỆ SỞ HỮU:	50.01%
VỐN ĐIỀU LỆ:	300 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
DỰ ÁN:	The Sóng

CTCP TƯ VẤN AGI & HSR	
TỶ LỆ SỞ HỮU:	50.09%
VỐN ĐIỀU LỆ:	1,5 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). River Panorama
DỰ ÁN:	Sky89 The A

CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DU LỊCH PHƯỚC LỘC	
TỶ LỆ SỞ HỮU:	50.00%
VỐN ĐIỀU LỆ:	280 TỶ VND
	Kinh doanh bất động

CÔNG TY LIÊN KẾT

CTCP TƯ VẤN AGI & GLC	
TỶ LỆ SỞ HỮU:	30.01%
VỐN ĐIỀU LỆ:	47,3 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
DỰ ÁN:	BC27

CTCP TƯ VẤN AGI & HVC	
TỶ LỆ SỞ HỮU:	30.01%
VỐN ĐIỀU LỆ:	37,3 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
DỰ ÁN:	BC27

CTCP BẤT ĐỘNG SẢN GIA LINH	
VỐN ĐIỀU LỆ:	352 TỶ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
DỰ ÁN:	BC27

CTCP QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HƯNG VƯỢNG	
VỐN ĐIỀU LỆ:	290 TỶ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
DỰ ÁN:	BC27

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN TÂN LỘC	
VỐN ĐIỀU LỆ:	600 TỶ VND

CTCP TƯ VẤN AGI & DDC	
TỶ LỆ SỞ HỮU:	30.01%
VỐN ĐIỀU LỆ:	47,5 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
DỰ ÁN:	BC27

CTCP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN ĐĂNG DƯƠNG	
VỐN ĐIỀU LỆ:	355 TỶ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
DỰ ÁN:	BC27

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN AN TƯỜNG	
VỐN ĐIỀU LỆ:	180 TỶ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Hoạt động tư vấn quản lý
DỰ ÁN:	The Standard

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LÊ GIA	
VỐN ĐIỀU LỆ:	225 TỶ VND
	Tư vấn, môi giới, đầu

CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN



NGÀNH NGHỀ
KINH DOANH CHÍNH: sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

NGÀNH NGHỀ
KINH DOANH CHÍNH: sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Báo cáo quản trị
doanh nghiệp
NGÀNH NGHỀ
KINH DOANH CHÍNH: Hoạt động tư vấn quản lý

Báo cáo
phát triển
Báo cáo
tài chính
kiểm toán
NGÀNH NGHỀ
KINH DOANH CHÍNH: giá bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất

DỰ ÁN: Westgate

DỰ ÁN: The Sóng

DỰ ÁN: The Standard

DỰ ÁN: The Standard



CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY (TIẾP THEO)

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **NGUYỄN BÁ SÁNG**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Ông **MASAKAZU YAMAGUCHI**
Thành viên Hội đồng Quản trị



Ông **VŨ QUANG THỊNH**
Thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập
kiêm Trưởng Tiểu ban Chiến lược



Ông **ĐỖ LÊ HÙNG**
Thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập
kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán



CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY (TIẾP THEO)

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)



Ông **NGUYỄN BÁ SÁNG**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Bá Sáng lãnh đạo An Gia theo định hướng tất cả nguồn lực đều tập trung vào phát triển sản phẩm và dịch vụ, với mục tiêu không ngừng mang đến trải nghiệm ngày càng tốt hơn cho khách hàng.

Ông tin rằng khách hàng chính là người quyết định quy mô và sự phát triển của công ty. Niềm tin của khách hàng chính là chìa khóa giúp An Gia thực hiện mục tiêu trở thành Tập đoàn Bất động sản Việt Nam danh tiếng toàn cầu.

Ông đề cao sự chính trực trong kinh doanh và tinh thần sẵn sàng trong giải quyết vấn đề, coi đây là 2 giá trị lớn nhất trong 5 giá trị cốt lõi quan trọng của An Gia.



Ông **MASAKAZU YAMAGUCHI**
Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Masakazu Yamaguchi tham gia vào Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia từ năm 2014 với tư cách người đại diện phần vốn góp của quỹ đầu tư uy tín có quy mô 5 tỷ USD đến từ Nhật Bản: Creed Group.

Ông có hơn 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, là người phụ trách đầu tư, huy động vốn của Creed Group tại Việt Nam và Philippines.

Ông **VŨ QUANG THỊNH**
Thành viên Hội đồng Quản trị
Độc lập kiêm Trưởng Tiểu ban Chiến lược

Ông Vũ Quang Thịnh được bầu làm Thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019. Là chuyên gia có uy tín trong lĩnh vực đầu tư, tư vấn chiến lược, tái cấu trúc công ty, ông Thịnh đã đưa ra nhiều ý kiến tham vấn quan trọng cho những quyết định chiến lược của An Gia.

Ông đang là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Dynam với quy mô tài sản được quản lý khoảng gần 200 triệu USD.

Ông **ĐỖ LÊ HÙNG**
Thành viên Hội đồng Quản trị
Độc lập kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán

Ông Đỗ Lê Hùng là chuyên gia uy tín trong lĩnh vực quản trị - tổ chức công ty. Với mục tiêu tái cấu trúc theo mô hình quản trị hiện đại, đề cao sự minh bạch, cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia đã bầu ông Hùng làm thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập từ tháng 09/2019.

Ông Hùng hiện còn là thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập của nhiều công ty niêm yết danh tiếng như Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam (Vinamilk), Công ty Cổ phần Dược Hậu Giang...



CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY (TIẾP THEO)

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



Ông **NGUYỄN THÀNH CHÂU**
Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Thành Châu là Thạc sĩ Kinh tế với hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán và thuế. Từ tháng 09/2019 đến nay, ông đảm nhận vị trí Kế toán trưởng tại An Gia, chịu trách nhiệm về hoạt động tài chính của doanh nghiệp, thực hiện công việc quản lý kế toán và các hoạt động báo cáo theo quy định đối với công ty niêm yết.

Với kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm của mình, ông Châu được kỳ vọng sẽ góp phần hoàn thiện hệ thống quản lý và cố vấn tài chính giúp An Gia có hoạt động kinh doanh hiệu quả và bền vững.



HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

STT	Bên liên quan	Chức vụ	Thời gian đảm trách chức vụ trong năm	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Trọn năm	33/33	100%
2	Đỗ Lê Hùng	Thành viên HĐQT độc lập	Trọn năm	33/33	100%
3	Đỗ Lê Hùng	Thành viên HĐQT độc lập	Trọn năm	37/37	100%
3	Vũ Quang Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập	Trọn năm	33/33	100%
4	Masakazu Yamaguchi	Thành viên HĐQT	Trọn năm	33/33	100%

HĐQT của An Gia hiện có 04 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành. Với những nỗ lực đề tiếp cận các thông lệ tốt nhất về QICT, HĐQT của An Gia ngày càng cho thấy tính độc lập cao, các thành viên HĐQT đều là

những chuyên gia có kinh nghiệm sâu rộng trong lĩnh vực bất động sản, tài chính, quản trị doanh nghiệp, kinh doanh. Điều này sẽ giúp HĐQT hoạt động hiệu quả, vừa đảm bảo vai trò giám sát, tối đa hóa lợi ích của cổ đông đồng thời những chuyên gia này

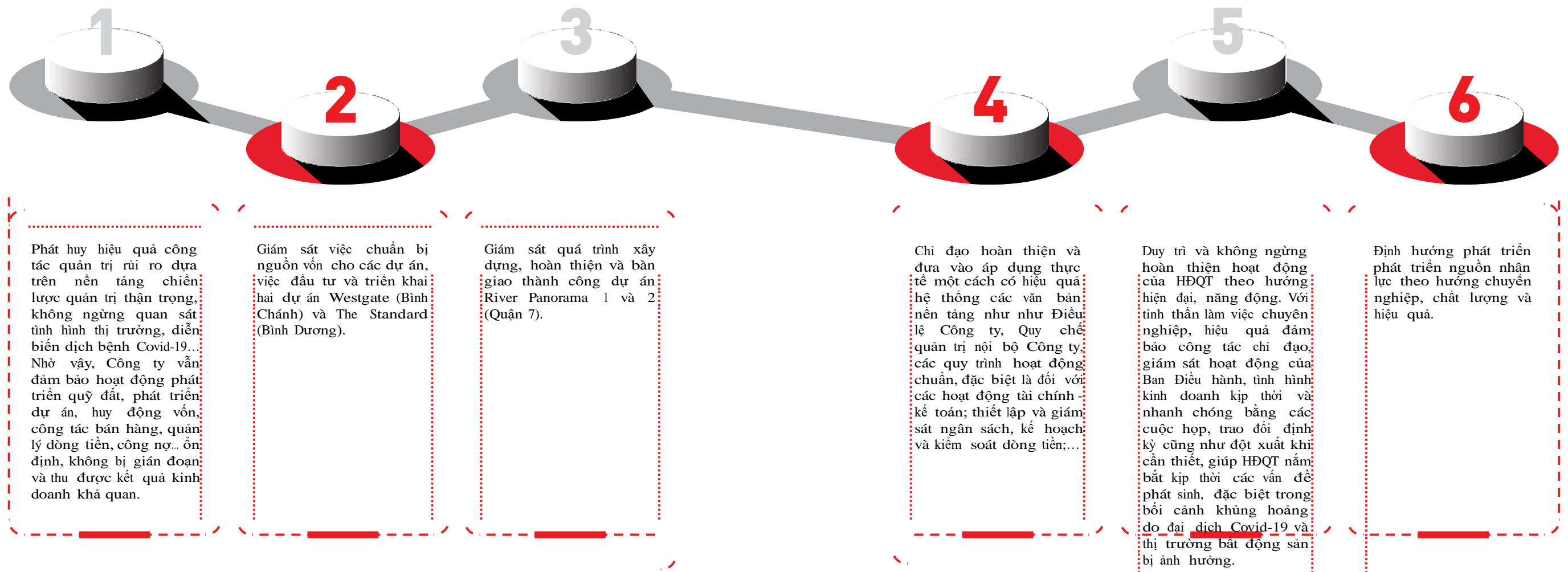
có thể đưa ra những ý kiến tư vấn, phản biện giúp Công ty phát triển bền vững hơn.

Trong khuôn khổ quy định của pháp luật cũng như Điều lệ Công ty và các quy chế hoạt động áp dụng, trong quyền hạn và trách nhiệm của mình, HĐQT đã phân đầu chi đạo và hoàn thành tốt nhiệm vụ được ĐHCĐ giao; phối hợp hỗ trợ đồng thời tư

Năm 2021 là một năm nhiều thách thức khi thế giới trải qua cuộc khủng hoảng toàn diện do đại dịch Covid-19, trong nước thì phải hứng chịu nhiều thiên tai. Ngành bất động sản không phải là ngoại lệ khi tâm lý nhà đầu tư, người mua nhà bị ảnh hưởng

vấn, giám sát cùng với Ban Điều hành khắc phục khó khăn bằng các giải pháp linh hoạt, sáng tạo để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh và đạt được hiệu quả tốt nhất có thể.

Một số điểm trọng tâm trong hoạt động năm qua của HĐQT có thể kể đến:





HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

Do dịch bệnh Covid-19 nên HĐQT đã linh hoạt trong tổ chức họp, kết hợp các hình thức họp trực tuyến, xin ý kiến bằng văn bản, họp trực tiếp với tổng cộng 33 cuộc họp. Các cuộc họp này được tổ chức để thảo luận các chuyên đề riêng biệt khi phát sinh hay theo yêu cầu của hoạt động kinh doanh. HĐQT đã thông qua, triển khai 33 Nghị quyết/Quyết định về các vấn đề quan trọng của Công ty, cụ thể:

Stt	Số Nghị quyết/	Ngày	Nội dung
01	01/2021/QĐ-AGI-PL	11/01/2021	Thông qua các giao dịch giữa Công ty và công ty con, các bên có liên quan trong năm 2021
02	02/2021/QĐ-AGI-PL	03/02/2021	Thông qua kế hoạch tổ chức và dự thảo chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 của Công ty.
03	03/2021/QĐ-AGI-PL	03/02/2021	Thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty do phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn người lao động năm 2020
04	04/2021/QĐ-AGI-PL	08/03/2021	Phê duyệt nội dung các tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2021.
05	06/2021/QĐ-AGI-PL	16/04/2021	Thông qua phương án chi tiết và triển khai thực hiện việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chi trả cổ tức đã được thông qua tại Nghị quyết số 05/2021/NQ-AGI.
06	06A/2021/QĐ-AGI-PL	23/04/2021	Thông qua khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 11.
07	07/2021/QĐ-AGI-PL	27/04/2021	Thông qua việc nhận chuyển nhượng thêm cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát.
08	08/2021/QĐ-AGI-PL	10/05/2021	Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty
09	11/2021/QĐ-AGI-PL	25/05/2021	Thông qua việc Công ty cấp khoản vay cho Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh.
10	12/2021/QĐ-AGI-PL	28/05/2021	Thông qua việc điều chỉnh phương án chi tiết và triển khai thực hiện việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
11	13/2021/QĐ-AGI-PL	08/06/2021	Thông qua việc thành lập Ban Kiểm toán nội bộ.

Stt	Số Nghị quyết/	Ngày	Nội dung
12	14/2021/QĐ-AGI-PL	23/06/2021	Thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng thêm cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường.
13	15/2021/QĐ-AGI-PL	23/06/2021	Thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng thêm cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát.
14	16/2021/QĐ-AGI-PL	07/07/2021	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh thành viên Ủy ban Kiểm toán đối với ông Nguyễn Trung Tín
15	17/2021/QĐ-AGI-PL	07/07/2021	Thông qua việc bổ nhiệm ông Masakazu Yamaguchi làm thành viên Ủy ban Kiểm toán
16	18/2021/QĐ-AGI-PL	14/07/2021	Thông qua việc điều chỉnh ngành nghề kinh doanh
17	19/2021/QĐ-AGI-PL	14/10/2021	Thông qua việc triển khai lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
18	20/2021/QĐ-AGI-PL	25/10/2021	Thông qua khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Vietcombank
19	21/2021/QĐ-AGI-PL	05/11/2021	Thông qua bộ tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
20	22/2021/QĐ-AGI-PL	11/11/2021	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh thành viên Ủy ban Chiến lược đối với ông Nguyễn Trung Tín
21	23/2021/QĐ-AGI-PL	11/11/2021	Thông qua việc bổ nhiệm bà Nguyễn Quỳnh Giang làm thành viên Ủy ban Chiến lược
22	24/2021/QĐ-AGI-PL	11/11/2021	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc đối với ông Nguyễn Trung Tín
23	25/2021/QĐ-AGI-PL	11/11/2021	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc đối với bà Nguyễn Mai Giang

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

Stt	Số Nghị quyết/	Ngày	Nội dung
-----	----------------	------	----------

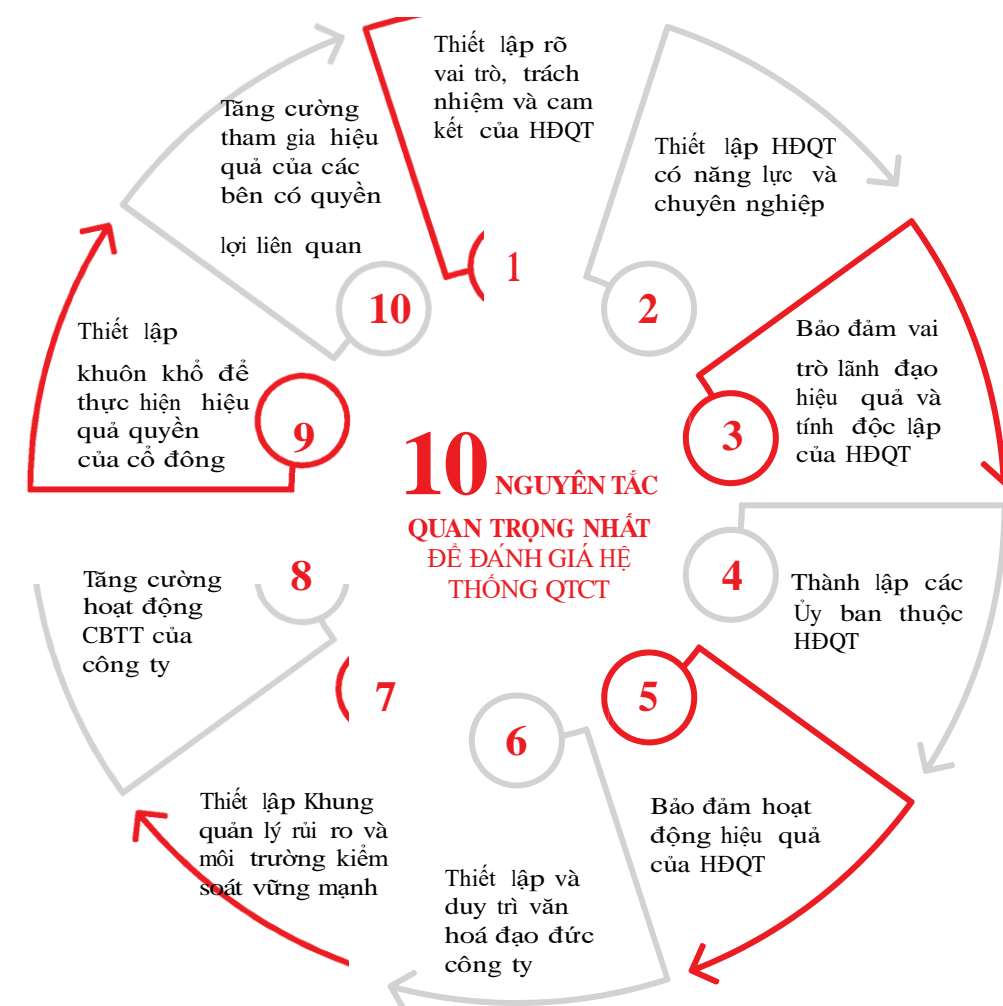
24	26/2021/QĐ-AGI-PL	11/11/2021	Thông qua việc tiếp nhận đơn từ nhiệm thành viên HĐQT của ông Nguyễn Trung Tín
25	28/2021/QĐ-AGI-PL	25/11/2021	Thông qua phương án chi tiết và triển khai thực hiện phương án tăng vốn
26	29/2021/QĐ-AGI-PL	29/11/2021	Thông qua cơ cấu tổ chức của Công ty
27	30/2021/QĐ-AGI-PL	29/11/2021	Thông qua việc thay đổi ông Nguyễn Trung Tín không còn làm đại diện phần vốn của An Gia tại các công ty khác
28	31/2021/QĐ-AGI-PL	15/12/2021	Thông qua việc Công ty phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021
29	32/2021/QĐ-AGI-PL	15/12/2021	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Thư ký Công ty đối với ông Trần Đăng Khoa
30	33/2021/QĐ-AGI-PL	28/12/2021	Thông qua việc Công ty góp thêm vốn tại Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát
31	34/2021/QĐ-AGI-PL	28/12/2021	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Thư ký Công ty đối với bà Nguyễn Thị Thảo Nguyên
32	35/2021/QĐ-AGI-PL	30/12/2021	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng dự án bất động sản có quy mô 3ha tại Bình Chánh
33	36/2021/QĐ-AGI-PL	31/12/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần cổ phần sở hữu tại các công ty HoldCo thuộc Dự án BC27

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

AN GIA LUÔN TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH CỦA PHÁP LUẬT TRONG LĨNH VỰC QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP, LIÊN TỤC CẬP NHẬT BỔ SUNG CÁC VĂN BẢN NỀN TẢNG CHO HOẠT ĐỘNG NHƯ ĐIỀU LỆ, QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QTCT CHO PHÙ HỢP VỚI LUẬT DOANH NGHIỆP, NGHỊ ĐỊNH 71/2017/NĐ-CP. CÔNG TY SẼ TIẾP TỤC HOÀN THIỆN QUY CHẾ NỘI BỘ ĐỂ ĐẢM BẢO TUÂN THỦ PHÙ HỢP VỚI LUẬT CHỨNG KHOÁN NĂM 2019 VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH. NGOÀI RA, CÔNG TY LUÔN NỖ LỰC HƯỚNG ĐẾN CÁC THÔNG LỆ TỐT NHẤT, NHẪM TĂNG CƯỜNG TÍNH MINH BẠCH, TRÁCH NHIỆM GIẢI TRÌNH, BẢO VỆ TỐT NHẤT QUYỀN LỢI CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN.

ĐÁNH GIÁ QTCT DỰA THEO CÁC THÔNG LỆ TỐT NHẤT

Cụ thể, trong phần dưới đây, An Gia xin trình bày đánh giá hoạt động QTCT theo Bộ nguyên tắc QTCT theo thông lệ tốt nhất áp dụng cho các công ty đại chúng ở Việt Nam do UBCKNN phối hợp cùng IFC – Ngân hàng Thế giới phát hành vào tháng 8/2019.





ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BDH VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY

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 2021, AN GIA VẪN TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG VỀ QUY MÔ TÀI SẢN, ĐẠT LỢI NHUẬN NHƯ KÝ VỌNG. CỤ THỂ, TẠI NGÀY 31/12/2021, THEO BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CÓ KIỂM TOÁN, TỔNG TÀI SẢN CỦA CÔNG TY GẤP GẦN 2 LẦN CÙNG KỶ LÊN MỨC 12.565 TỶ ĐỒNG, LỢI NHUẬN SAU THUẾ HỢP NHẤT CỦA CÔNG TY MẸ ĐẠT HƠN 419 TỶ ĐỒNG..

Ban Điều hành đã tổ chức hoạt động kinh doanh theo đúng Nghị quyết, Quyết định từ Hội đồng Quản trị và tuân thủ các quy định của Điều lệ và Quy chế của công ty, đồng thời thực hiện tốt chế độ báo cáo và công bố thông tin định kỳ, bất thường đối với công ty niêm yết theo quy định của pháp luật.

Ban Điều hành đã vừa thực thi đúng chiến lược vừa có phương án dự phòng cho mọi tình huống để có kết quả kinh doanh như hiện tại. Điều này càng đáng ghi nhận hơn khi môi trường kinh doanh ngành bất động sản có nhiều điều kiện không thuận lợi trong khủng hoảng kép.



Tỷ đồng
12.565
Tổng tài sản

Tỷ đồng
419
Lợi nhuận sau thuế



BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

KẾT QUẢ GIÁM SÁT
CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

1. BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

Ủy ban Kiểm toán đã xem xét và nhất trí với BCTC năm 2021 đã được kiểm toán, theo đó:

- ♦ Báo cáo tài chính 2021 được lập và trình bày trung thực, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (VAS) và các quy định hiện hành.
- ♦ Không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, ước tính kế toán.
- ♦ Các nghiệp vụ trọng yếu như sáp nhập, thoái vốn, mua lại cổ phần, thay đổi quyền kiểm soát... đã được Kiểm toán độc lập và Tiểu ban Kiểm toán xem xét cẩn trọng.
- ♦ Giao dịch với các bên liên quan được theo dõi, báo cáo và kiểm soát theo quy định; không phát hiện bất thường đối với các giao dịch bên liên quan. Qua xem xét, phần lớn các giao dịch này liên quan đến hoạt động bình thường, cốt lõi phù hợp với cấu trúc tài chính của công ty.
- ♦ Không phát hiện gian lận, sai sót trọng yếu có thể ảnh hưởng đến tính trung thực của BCTC.
- ♦ Tiểu ban Kiểm toán ghi nhận các phát hiện và khuyến nghị của Kiểm toán độc lập trong Thư quản lý 2021 cũng như phân hồi tiếp thu của Ban điều hành. Đề nghị Ban điều hành có kế hoạch thực hiện chi tiết các khuyến nghị này.

2. HỆ THỐNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

Ủy ban Kiểm toán giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và hệ thống quản lý rủi ro thông qua báo cáo và các cuộc tiếp xúc, phỏng vấn trực tiếp với Bộ phận Kiểm toán nội bộ, KSNB và QLRR, Kiểm toán độc lập và các đơn vị, bộ phận chức năng của An Gia.

Ủy ban Kiểm toán ghi nhận và đánh giá sự nỗ lực và quyết tâm cao của Ban lãnh đạo Công ty trong việc chuyển đổi mô hình quản lý, quản trị công ty; từng bước tiếp cận với thông lệ QTCT tốt nhất, có bước đi phù hợp với đặc điểm của Công ty.

Hiện nay chức năng QLRR và KSNB đang được giao cho Trưởng Kiểm toán nội bộ phụ trách. Tuy mới được hình thành ở mức căn bản nhưng đã hỗ trợ cho việc kiểm soát các hoạt

động và nhận dạng rủi ro trọng yếu kịp thời, đánh giá và có biện pháp kiểm soát rủi ro phù hợp.

Trong năm 2021 các hoạt động KSNB ưu tiên cho việc rà soát hệ thống quy trình chuẩn (SOP) với trọng tâm là quản lý và giám sát chất lượng xây dựng dự án, các hoạt động tài chính, kế toán, thiết lập và giám sát ngân sách, kế hoạch và kiểm soát dòng tiền, các báo cáo quản trị...

Cùng với sự trưởng thành của Kiểm toán nội bộ, hệ thống KSNB và QLRR sẽ được đánh giá lại và đánh giá liên tục. Trong năm

2022, Ủy ban Kiểm toán sẽ tiếp tục giám sát cụ thể hơn và có khuyến nghị để nâng cao và cải thiện hệ thống KSNB và QLRR, phù hợp với quy mô và yêu cầu phát triển của Công ty.

3. KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Kiểm toán nội bộ mới được thành lập từ tháng 2/2020. Đây là chức năng rất quan trọng trong cơ cấu quản trị công ty, giúp Ủy ban Kiểm toán và HĐQT đánh giá một cách khách quan, độc lập và chuyên nghiệp đối với hệ thống KSNB và QLRR đồng thời phát hiện các khiếm khuyết trong hệ thống quản lý nhằm tư vấn, hỗ trợ để khắc phục hiệu quả.

Trong cơ cấu quản trị công ty, Kiểm toán nội bộ thực hiện báo cáo về mặt chức năng lên HĐQT (Tiểu ban Kiểm toán), và báo cáo về mặt hành chính lên Tổng Giám đốc. Cách tổ chức này vừa đảm bảo tính độc lập, chuyên nghiệp, đủ nguồn

lực cho Kiểm toán nội bộ thực hiện nhiệm vụ nhưng đồng thời giúp Kiểm toán nội bộ có thể hỗ trợ một cách hiệu quả nhất cho Ban điều hành và Tổng giám đốc, không chỉ nâng cao tính tuân thủ mà còn hỗ trợ nâng cao hiệu quả quản lý, tối ưu hóa quy trình nghiệp vụ, cải thiện quản trị rủi ro doanh nghiệp.

Ủy ban Kiểm toán đánh giá Kiểm toán nội bộ đã hoàn thành kế hoạch KTNB 2021 trong thời gian và nguồn lực đã dự kiến. Các khuyến nghị KTNB đã được Ban điều hành ghi nhận và có kế hoạch thực hiện chi tiết.

CÁC VẤN ĐỀ VỀ PHÁP LÝ

An Gia có bộ máy chuyên trách về pháp lý hoạt động hiệu quả. Ngoài việc hỗ trợ các vấn đề pháp lý cho các đơn vị, Bộ phận Pháp chế còn tổ chức theo dõi và cập nhật thường xuyên các quy định của pháp luật trong quản lý doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đánh giá rủi ro pháp

lý từ yếu tố chính sách đến việc áp dụng cụ thể tại Công ty, từ đó có khuyến nghị để đảm bảo An Gia tuân thủ tuyệt đối các quy định của pháp luật, giảm thiểu rủi ro pháp lý và luôn giữ lợi thế, chủ động trong các vấn đề pháp lý của Công ty.

5. DỊCH VỤ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Ủy ban Kiểm toán đánh giá đề xuất kế hoạch và việc thực hiện kế hoạch kiểm toán 2021 của công ty kiểm toán độc lập Ernst & Young là phù hợp với yêu cầu của An Gia về phạm vi, đối tượng, phương pháp, thời gian cũng như các yêu cầu đảm bảo chất lượng, tính độc lập, chống xung đột lợi ích của kiểm toán độc lập.

Đối với việc thực hiện hợp đồng và kế hoạch kiểm toán 2021, Ernst & Young đã hoàn thành và đáp ứng được kỳ vọng của Ủy ban Kiểm toán trên cả 3 tiêu chí: Độ tin cậy của báo cáo kiểm toán, đáp ứng thời hạn báo cáo kiểm toán, và đóng góp cải thiện hệ thống KSNB.



BÁO CÁO CỦA ỦY BAN CHIẾN LƯỢC

Hoạt động của Tiểu ban Chiến lược trong năm qua bao gồm:

- Phê chuẩn tầm nhìn, sứ mệnh và các mục tiêu chiến lược dài hạn;
- Thường xuyên cập nhật cho HĐQT và Ban Điều hành các thay đổi trong kinh tế vĩ mô, môi trường kinh doanh...;
- Định hướng các quyết định kinh doanh, đầu tư và các hoạt động liên quan đến tổ chức Công ty;
- Tham gia đánh giá chất lượng của các hoạt động tư vấn.

THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN TGD

Vui lòng tham khảo Thuyết minh BCTC hợp nhất số 32. *Nghịệp vụ với các bên liên quan* đính kèm báo cáo này.

GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY

Stt	Họ tên	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
01	Nguyễn Bá Sáng	394.680	0,48	500.066	0,60	ESOP 2020
02	Nguyễn Trung Tín	328.900	0,40	386.760	0,47	ESOP 2020
03	Masakazu Yamaguchi	328.918	0,40	98.918	0,11	Bán
04	Nguyễn Thành Châu	11	0,00	4.776	0,00	ESOP 2020
05	Hồ Thị Nguyệt Anh	82.225	0,10	111.155	0,13	ESOP 2020
06	Nguyễn Hương Giang	82.225	0,10	37.790	0,05	Bán
07	Nguyễn Mai Giang	49.335	0,06	57.600	0,07	ESOP 2020
08	Nguyễn Thành Danh	43.010	0,05	4.010	0,00	Bán
09	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	31.079.046	37,67	34.579.046	41,78	Mua
10	Creed Investments VN-1 LTD	4.541.500	5,50	0	0	Bán
11	Hoosiers VN-1 LTD	2.795.272	3,39	0	0	Bán
12	Hourai Consulting LTD	422.253	0,51	453	0,00	Bán



Báo cáo thường niên 2020 | Ủy ban Điều hành | Ủy ban Kiểm soát | Ủy ban Đầu tư

04 BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

LINH HOẠT GIẢI PHÁP ĐỒNG LÒNG QUYẾT TÂM

Năm 2021 chịu tác động kép của đại dịch Covid-19 và quá trình rà soát thủ tục pháp lý trên thị trường bất động sản, nhưng bằng hệ thống các giải pháp linh hoạt, hiệu quả và sự đồng lòng, quyết tâm của toàn thể nhân viên, An Gia đã tiếp tục có những bước tiến mạnh mẽ.





Bà Nguyễn Hương Giang

Ông Nguyễn Thành Châu



Ông Nguyễn Đình Trường
Ông Trần Hải Phương
Ông Lê Nhật Thanh

Bà Nguyễn Quỳnh Giang

Ông Phạm Việt Bách

Ông Nguyễn Bá Sáng

Bà Hồ Thị Nguyệt Anh

Ông Nhan Tuấn Huy

Ông Vũ Anh Quang

Bà Nguyễn Mai Giang

Ông Nguyễn Ngọc Châu



GIẢI PHÁP ĐIỀU HÀNH VƯỢT QUA GIAI ĐOẠN NHIỀU THÁCH THỨC

NĂM 2021 AN GIA ĐÃ MUA QUỸ

ĐẤT KHOẢNG

3.2HA
TẠI BÌNH CHÁNH

VỚI QUY MÔ

3.600
SẢN PHẨM

MỞ RỘNG QUỸ ĐẤT, PHÁT TRIỂN DỰ ÁN VÀ THỨC ĐẨY BÁN HÀNG

Trong bối cảnh thị trường bất động sản TP. HCM gặp khó khăn về pháp lý, Ban lãnh đạo An Gia luôn biết cách vượt qua khó khăn. 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 2021 An Gia đã mua quỹ đất khoảng 3.2ha tại Bình Chánh với quy mô 3.600 sản phẩm (“BC3.2”) sẵn sàng phát triển trong năm 2023 và trong quá trình hoàn tất đàm phán mua thêm 30-50ha quỹ đất thấp tầng.

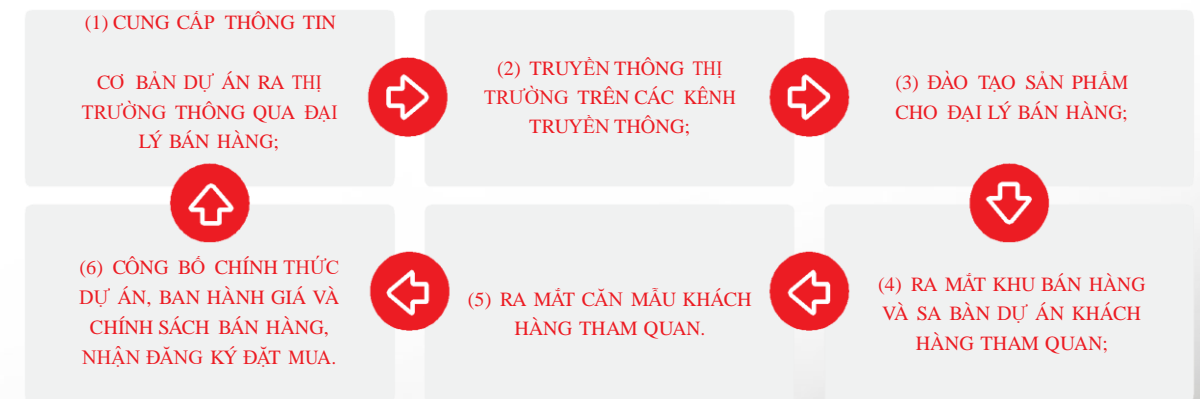
Bên cạnh đó, các quỹ đất mua được đều được triển khai phát triển với tốc độ cao. Bằng chứng là trong năm 2021, An Gia ra mắt thị

trường các giỏ hàng mới của dự án Westgate (Bình Chánh) và dự án The Standard (Bình Dương) là 02 quỹ đất được mua trong quý III và quý IV năm 2019.

Điểm đặc trưng trong các dự án của An Gia là vị trí tốt, thiết kế đẹp, giá trung cấp nhưng chất lượng tiệm cận cao cấp, cùng tiềm năng tăng giá luôn cao hơn 15 - 20% so với khu vực xung quanh. Do đó, các dự án như Westgate hay The Standard khi giới thiệu ra thị trường đều ghi nhận trên 90% khách hàng quan tâm. Con số này cao hơn mức bình quân của thị trường TP. HCM trong quý III là 75%, theo ghi nhận từ Hội môi giới Bất động sản Việt Nam.

Bên cạnh chất lượng sản phẩm và định giá phù hợp phân khúc mục tiêu, hoạt động bán hàng của An Gia được thiết kế một cách bài bản, theo quy trình chuyên nghiệp với sự hỗ trợ của các đại lý uy tín hàng đầu trên thị trường hiện nay. Nhờ vậy, hoạt động bán hàng đã giúp thúc đẩy mạnh mẽ doanh số trong một năm nhiều thách thức như năm 2021.

QUY TRÌNH BÁN HÀNG TẠI AN GIA BAO GỒM CÁC BƯỚC:



ĐẢM BẢO TIẾN ĐỘ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN NHƯ CAM KẾT

Hoạt động phát triển dự án của An Gia được thực hiện dựa trên nền tảng quỹ đất sạch dồi dào và các thủ tục pháp lý hoàn chỉnh. Với tổ chức tinh gọn, đội ngũ nhân viên trẻ, giàu nhiệt huyết và kinh nghiệm, hoạt động thiết kế và các công việc liên quan đến thi công được thực hiện một cách nhanh chóng, hiệu quả. An Gia luôn cập nhật các xu hướng thiết kế hiện đại nhất, phù hợp với xu hướng thị hiếu của người mua để đảm bảo hiệu quả của dự án. Ngoài ra, các nhà thầu thi công, nhà tư vấn của An Gia sẽ tham gia ngay từ khâu thiết kế để đưa ra các góp ý, chỉnh sửa, đảm bảo sự tối ưu cho thành phẩm trong tương lai.

Hoạt động thi công được giao cho các tổng thầu lớn, uy tín hàng đầu Việt Nam hiện nay, với các công nghệ thi công, vật liệu xây dựng tiên tiến như Ricons, Cotecons... Trong quá trình thi công, bên cạnh bộ phận giám sát của Công ty, An Gia còn thuê các đơn vị tư vấn độc lập để đánh giá nghiệm thu tiến độ cũng như chất lượng công trình. Các báo cáo tiến độ, giám sát dự án đều được cập nhật nhanh chóng trên hệ thống công nghệ thông tin của Công ty. Tất cả những yếu tố này giúp cho các dự án An Gia luôn đảm bảo chất lượng, đúng tiến độ đề ra, xứng đáng với uy tín của thương hiệu bất động sản “tâm trung” nhưng chất lượng tiệm cận cao cấp.

GIẢI PHÁP ĐIỀU HÀNH VƯỢT QUA GIAI ĐOẠN NHIỀU THÁCH THỨC (TIẾP THEO)



Ngày đầu năm 2020, khi thị trường bất động sản được dự báo sẽ tiếp tục khó khăn bởi nhiều yếu tố thì Ban Lãnh đạo vẫn quyết định niêm yết 75.000.000 cổ phiếu AGG của Công ty lên HoSE theo kế hoạch đề ra. Giá tham chiếu ngày đầu giao dịch là 25.000 đồng/cổ phiếu, ứng với mức vốn hóa khoảng 1.900 tỷ đồng. Giá cổ phiếu AGG trong 2021 có lúc đạt đỉnh lên mức 56.600 đồng/cổ phiếu, tăng hơn 226% so với giá chào sàn có điều chỉnh cổ tức. Thanh khoản trung bình trong quý IV/2021 đạt hơn 1 triệu cổ phiếu/ngày.

Trong quý IV/2021, An Gia đã nhận được quyết định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu trả cổ tức 2020 với tỷ lệ 10:1 và phát hành mới cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 4:1. Cụ thể, An Gia dự kiến sẽ phát hành thêm 28.962.702 cổ phiếu tương ứng 35% lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành; nâng tổng số lượng cổ phiếu sau phát hành lên 111.713.279 cổ phiếu. Các thủ tục phát hành và tăng vốn được tiến hành đúng trình tự pháp luật và đăng ký đầy đủ với Cơ quan chức năng.

hệ Nhà đầu tư đã giúp cổ phiếu AGG của Công ty ngày càng thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán.

Công ty cũng đã thường xuyên cập nhật trang thông tin điện tử (website), đăng tải các thông tin liên quan đến hoạt động quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty trên website của Công ty. Công ty còn thường xuyên tổ chức các sự kiện gặp gỡ cổ đông và nhà đầu tư, cung cấp những thông tin cập nhật và chính thống. Các kỳ họp ĐHDCĐ thường niên được Công ty chú trọng và chuẩn bị một cách cẩn thận và kỹ lưỡng vì đây là cơ hội quan trọng để thảo luận cùng cổ đông về những định hướng và quyết sách quan trọng.

Trong suốt năm qua, Ban Lãnh đạo đã chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin cho nhà đầu tư theo đúng quy định hiện hành của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đối với các sự kiện có ảnh hưởng đến giá cổ phiếu AGG trên thị trường, Ban Lãnh đạo luôn đảm bảo việc truyền tải thông tin chính xác và kịp thời đến các cổ đông và cộng đồng nhà đầu tư. Không dừng lại ở việc tuân thủ, Công ty cũng chủ động việc trao đổi với các bên liên quan và cổ đông, công bố thông tin một cách chủ động. Cùng với sức mạnh nội tại là kết quả kinh doanh, hoạt động Quan

Trên thị trường trái phiếu, năm 2021, Công ty đang tiến hành phát hành 1 đợt trái phiếu với tổng giá trị 300 tỷ đồng. Trong bối cảnh các doanh nghiệp gặp khó khăn khi huy động vốn, đây có thể xem là một thành công khi An Gia được các trái chủ tín nhiệm cao; là tiền đề giúp Công ty thực hiện các hình thức huy động vốn khác trong tương lai.

ĐẨY MẠNH HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN VÀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

HOẠT ĐỘNG TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN, MỌI DOANH NGHIỆP ĐỀU CẦN ĐÁP ỨNG NHU CẦU NGUỒN VỐN RẤT LỚN ĐỂ PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN. NHẬN THỨC RÕ MỨC ĐỘ RỦI RO RẤT CAO KHI PHỤ THUỘC VÀO NGUỒN VỐN TÍN DỤNG NGÂN HÀNG, TIẾP CẬN THỊ TRƯỜNG VỐN DÀI HẠN (CỔ PHIẾU VÀ TRÁI PHIẾU) LÀ MỘT ƯU TIÊN HÀNG ĐẦU TRONG NHỮNG NĂM QUA CỦA BAN LÃNH ĐẠO.





GIẢI PHÁP ĐIỀU HÀNH VƯỢT QUA GIAI ĐOẠN NHIỀU THÁCH THỨC (TIẾP THEO)

CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CỦA AN GIA TRONG NĂM 2021

STT	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Khối lượng phát hành (trái phiếu)	Giá trị phát hành
1	12 tháng	20/12/2021	830	83
TỔNG CỘNG			830	83

QUẢN TRỊ CHI PHÍ, DÒNG TIỀN

Với diễn biến thị trường và dịch bệnh không thuận

lợi, đặc biệt là nửa đầu năm 2021, hoạt động quản trị chi phí và đảm bảo cân đối dòng tiền được Ban Lãnh đạo quan tâm sát sao. Theo đó, ưu tiên kiểm soát chặt chẽ giá thành, giá vốn nhưng vẫn đảm bảo chất lượng, gia tăng hiệu quả và khả năng cạnh tranh của Công ty trên thị trường.

Sử dụng hiệu quả nguồn lực tài chính của Công ty thông qua việc tăng cường công tác kiểm soát công nợ không để tình trạng nợ quá hạn. Phân tích, xây dựng cơ cấu tài sản - nguồn vốn hợp lý để đảm bảo sự an toàn trong hoạt động, cũng như giảm thiểu chi phí tài chính. Năm qua, Công ty đã thành công trong việc phát hành 3 đợt trái phiếu, bổ sung dòng tiền cần thiết cho hoạt động phát triển dự án trong tương lai.

Song song đó, Công ty tiếp tục rà soát các khoản mục không cần thiết để giảm thiểu chi phí, gia tăng hiệu quả hoạt động. Vui lòng xem thêm phân tích trong phần Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021.



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021

XÂY DỰNG NGUỒN NHÂN LỰC, VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

An Gia chủ trương xây dựng, duy trì và phát triển nguồn nhân lực trẻ, năng động, sáng tạo, đáp ứng môi trường làm việc chuyên nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và kinh tế vĩ mô có những biến động khó lường.

Trong năm 2021, số lượng CBNV là 207 người, tiếp tục tăng 3% so với con số 201 nhân viên của năm 2020 dù môi trường kinh doanh khó khăn. Các vấn đề liên quan tới người lao động như: việc làm, chế độ chính sách, lương thưởng,

bảo hiểm, phúc lợi, hợp đồng lao động... được thực hiện tốt, đảm bảo nâng cao đời sống vật chất cũng như tinh thần cho người lao động. Trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 diễn biến thời đây cũng là một dấu ấn trong văn hóa doanh nghiệp tại An Gia.

Công ty còn tập trung xây dựng văn hóa doanh nghiệp thông qua tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện, giúp người lao động phát huy tối đa khả năng chuyên môn, tính sáng tạo. Công ty thường xuyên tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng, huấn luyện kỹ năng cho người lao động, đặc biệt là các khóa đào tạo hội nhập cho nhân viên mới nhằm giúp người lao động nhanh chóng làm quen với môi trường làm việc và văn hóa doanh nghiệp của An Gia. Cùng với việc đào tạo, các bộ phận đều có chính sách khuyến khích

nhân viên chia sẻ kinh nghiệm trong quá trình hoạt động kinh doanh thông qua các buổi trao đổi/thảo luận văn đề. Nguồn nhân lực được đào tạo bài bản này sẽ là tài sản quý giá trên hành

TĂNG CƯỜNG UY TÍN THƯƠNG HIỆU - LAN TỎA TÍCH CỰC ĐẾN CỘNG ĐỒNG KHU DÂN CƯ

Hệ thống nhận diện thương hiệu mới được Công ty triển khai trước khi niêm yết cổ phiếu trên HoSE. Trong năm qua, các hoạt động quảng bá để tăng cường uy tín thương hiệu được triển khai phù hợp, đem lại hiệu quả cao, có sức lan tỏa lớn. Hoạt động truyền thông trên thị trường chứng khoán được chú trọng, giúp định hình một thương hiệu phát triển bất động sản chuyên nghiệp, minh bạch.

Bên cạnh đó, thương hiệu An Gia còn được biết đến trực tiếp thông qua các dự án triển khai. Bên cạnh đem lại sản phẩm chất lượng, phù hợp

nhu cầu, An Gia còn đóng góp các giá trị lan tỏa tích cực đến cộng đồng địa phương. Cụ thể, các dự án chẳng hạn như tại Bình Dương là cú hích đối với cơ sở hạ tầng khu vực xung quanh, đồng thời giúp hình thành một lối sống hiện đại, văn minh, lành mạnh tại địa phương. Các công viên đi kèm với dự án, khu vực cảnh quan... góp phần tạo dựng môi trường sống trong lành, cải thiện môi trường trong khu vực.

TRONG MỘT NĂM NHIỀU THÁCH THỨC DO TÁC ĐỘNG CỦA ĐẠI DỊCH COVID-19 VÀ QUÁ TRÌNH RÀ SOÁT THỦ TỤC PHÁP LÝ TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN, NHƯNG BẰNG HỆ THỐNG CÁC GIẢI PHÁP PHÙ HỢP VÀ SỰ ĐỒNG LÒNG, QUYẾT TÂM CỦA BAN LÃNH ĐẠO VÀ TẬP THỂ CBNV, AN GIA ĐÃ GẶT HÁI ĐƯỢC NHỮNG THÀNH QUẢ ĐÁNG KHÍCH LỆ.

DOANH THU THUẬN NĂM 2021 ĐẠT TỔNG CỘNG 1.818,9 TỶ ĐỒNG, LNST CỦA CỘ ĐỒNG CỦA CÔNG TY MỆ GHI NHẬN MỨC CAO 419,4 TỶ ĐỒNG.

Tỷ đồng

419,4

Lợi nhuận sau thuế

05 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

CHIA SẺ NHIỀU HƠN TRẢI NGHIỆM TỐT HƠN

Chúng tôi mong muốn cư dân có được trải nghiệm sống tốt hơn, mỗi nhân viên được trải nghiệm làm việc tốt hơn, và các đối tác trải nghiệm hợp tác tốt hơn với An Gia.





THÔNG TIN CHUNG

BCPTBV này được lập dưới dạng một báo cáo tích hợp vào BCTN, và tập trung vào các lĩnh vực trọng yếu chưa được đề cập trong các phần khác của BCTN của An Gia Group.

BCPTBV được lập cho niên độ tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, được lập định kỳ hàng năm. Thông tin và dữ liệu trình bày trong báo cáo này được thu thập và phân tích cho niên độ tài chính 2021 trong phạm vi toàn Công ty và các công ty con. An Gia Group đã tham khảo bộ Tiêu chuẩn GRI để lập BCPTBV năm 2021, nhằm chuyển tải những thông tin chính xác và hữu ích đến các bên liên quan trọng.



Chúng tôi mong nhận được các ý kiến đóng góp để ngày càng cải thiện chất lượng báo cáo. Mọi ý kiến xin gửi về:
PHÒNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ – AN GIA GROUP



Địa chỉ:
 30 Nguyễn Thị Diệu,
 Phường Võ Thị Sáu,
 Quận 3, TP.HCM



Điện thoại:
 (84-28) 3930 3366



Fax:
 (84-28) 3930 9595

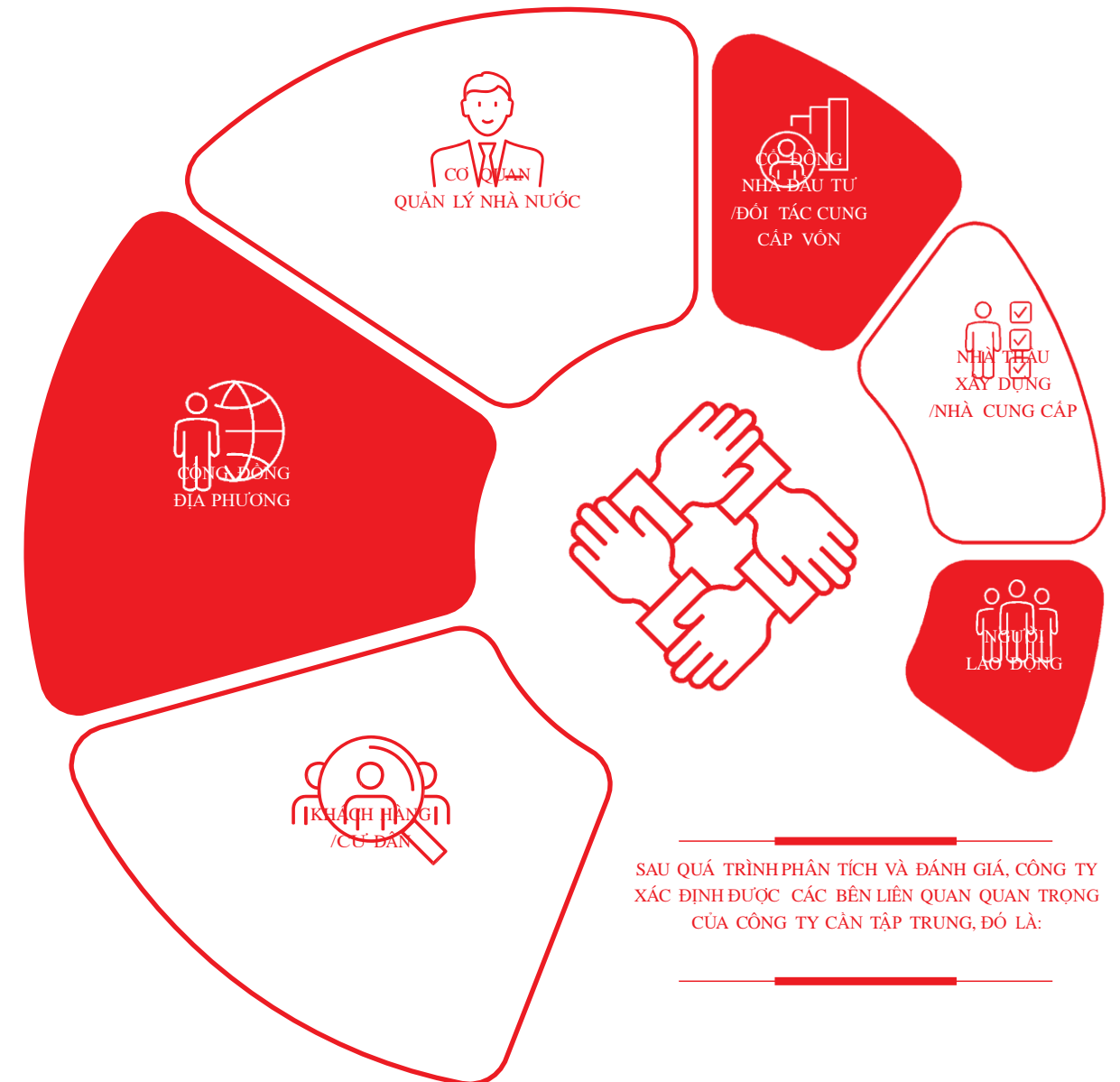


Email:
 ir@angia.com.vn

GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN QUAN TRỌNG

Là một công ty đầu tư và phát triển bất động sản lâu năm trên thị trường, An Gia hiểu rõ tầm quan trọng trong việc gắn kết với các bên có lợi ích liên quan. Dù dưới vai trò là nhà phát triển bất động sản hay người sử dụng lao động hay một đơn vị kinh doanh nói chung thì Công ty đều chịu sự ảnh hưởng từ các bên liên quan đến hoạt động kinh doanh của mình. Tạo dựng mối quan hệ bền vững và đối thoại thường xuyên với các bên liên quan giúp Công ty hướng đến sự phát triển bền vững.

Các bên liên quan khác nhau sẽ có những vấn đề, kỳ vọng và mức độ ảnh hưởng khác nhau lên hoạt động của Công ty. Bằng các kênh tham vấn và hành động cụ thể, Công ty thu thập thông tin nhằm đáp ứng kỳ vọng, thỏa mãn các yêu cầu của họ và gắn chặt vào chiến lược kinh doanh của Công ty.











THÔNG TIN CHUNG (TIẾP THEO)

KỶ VỌNG CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ KÊNH THAM VẤN ĐỂ ĐÁP ỨNG KỶ VỌNG CỦA AN GIA GROUP

Căn cứ việc tham vấn các bên liên quan, Công ty có thể xác định được các vấn đề mà họ quan tâm và kỳ vọng. Việc tham vấn cũng giúp Công ty xác định được nội dung mà BCPTBV cần phải tập trung để đáp ứng sự quan tâm và kỳ vọng đó. Đây cũng là những vấn đề mà An Gia nhận thấy có thể ảnh hưởng đến chiến lược phát triển bền vững của Công ty.

Bên liên quan	Mối quan tâm và kỳ vọng của các bên liên quan	Kênh tham vấn để đáp ứng kỳ vọng của An Gia Group
 Khách hàng/Cư dân	Sự thỏa mãn về chất lượng, giá cả sản phẩm, dịch vụ Điều khoản và điều kiện hợp đồng/thỏa thuận mua bán Tài chính vững mạnh, hoạt động ổn định liên tục, vận hành an toàn, chất lượng	Hội nghị khách hàng; Hội nghị cư dân; Chương trình giao lưu Khảo sát, đánh giá sự thỏa mãn của khách hàng Gặp gỡ, thương lượng trực tiếp
 Người lao động	Chế độ lao động: quyền lợi lương thưởng, bảo hiểm,... Môi trường làm việc và cơ hội thăng tiến Thành tích và uy tín của Công ty về kinh tế, môi trường, xã hội	Đánh giá khen thưởng định kỳ Chương trình huấn luyện, đào tạo
 Nhà đầu tư/Đối tác góp vốn/Ngân hàng	Thành quả hoạt động của Công ty trên nhiều lĩnh vực: kinh tế tài chính, xã hội và môi trường Hoạt động quan hệ nhà đầu tư, công bố thông tin	Gặp gỡ trực tiếp, company visit Đại hội đồng cổ đông Website công ty và các kênh truyền thông
 Nhà thầu xây dựng /Nhà cung cấp	Thấu hiểu các yêu cầu, tiêu chuẩn về an toàn, chất lượng, môi trường... để việc hợp tác đạt hiệu quả cao Hợp tác, chia sẻ lợi ích đảm bảo cung cấp dịch vụ cạnh tranh	Đàm phán các thỏa thuận với nhà thầu/nhà cung cấp Xây dựng quan hệ đối tác và duy trì kênh liên lạc thường xuyên

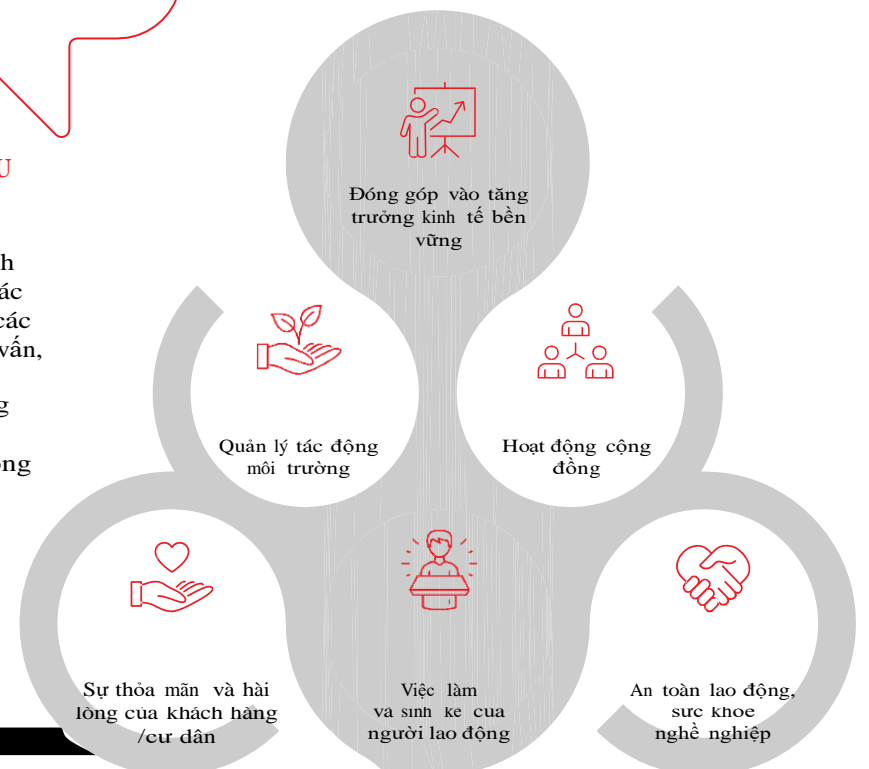
Bên liên quan	Mối quan tâm và kỳ vọng của các bên liên quan	Kênh tham vấn để đáp ứng kỳ vọng của An Gia Group
 Cơ quan quản lý Nhà nước	Việc tuân thủ các quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đảm bảo chất lượng... Môi trường làm việc, chăm sóc về sức khỏe và an toàn lao động Đóng góp vào cộng đồng địa phương	Tham gia các hội nghị, hội thảo do Chính phủ, các Bộ/Ban/Ngành tổ chức Tham gia các tổ chức, hiệp hội
 Cộng đồng địa phương	Đóng góp vào cộng đồng địa phương Môi trường, an toàn và quyền lợi cho người lao động địa phương	Gặp mặt trực tiếp, phối hợp với chính quyền địa phương, cơ quan quản lý để tìm hiểu các tâm tư, nguyện vọng của cộng đồng địa phương

"CHÚNG TÔI MONG MUỐN CƯ DÂN CÓ ĐƯỢC TRẢI NGHIỆM SỐNG TỐT HƠN, MỖI NHÂN VIÊN ĐƯỢC TRẢI NGHIỆM LÀM VIỆC TỐT HƠN, VÀ CÁC ĐỐI TÁC TRẢI NGHIỆM HỢP TÁC TỐT HƠN VỚI AN GIA."

CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU TRONG BÁO CÁO

Trên cơ sở phân tích, đánh giá tầm quan trọng của các bên liên quan, phân tích các kỳ vọng thông qua tham vấn, phân hồi, chúng tôi xác định các vấn đề trọng

yếu được đề cập đến trong BCPTBV này bao gồm:





SỰ THỎA MÃN VÀ HÀI LÒNG CỦA KHÁCH HÀNG/CƯ DÂN

Bộ phận Thương mại và Dịch vụ khách hàng xây dựng bộ tiêu chí đánh giá sự thỏa mãn của khách hàng và sau khi được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt, sẽ tiến hành phát phiếu đến khách hàng để thăm dò ý kiến. Kết quả sẽ được phân tích chi tiết nhằm mục đích không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ, gia tăng sự trung thành của khách hàng đối với Công ty và thu hút thêm khách hàng mới.

Theo đó, sự thỏa mãn của khách hàng được đánh giá căn cứ vào 04 yếu tố sau đây (với xếp loại từ Tốt – Khá – Trung bình – Kém):

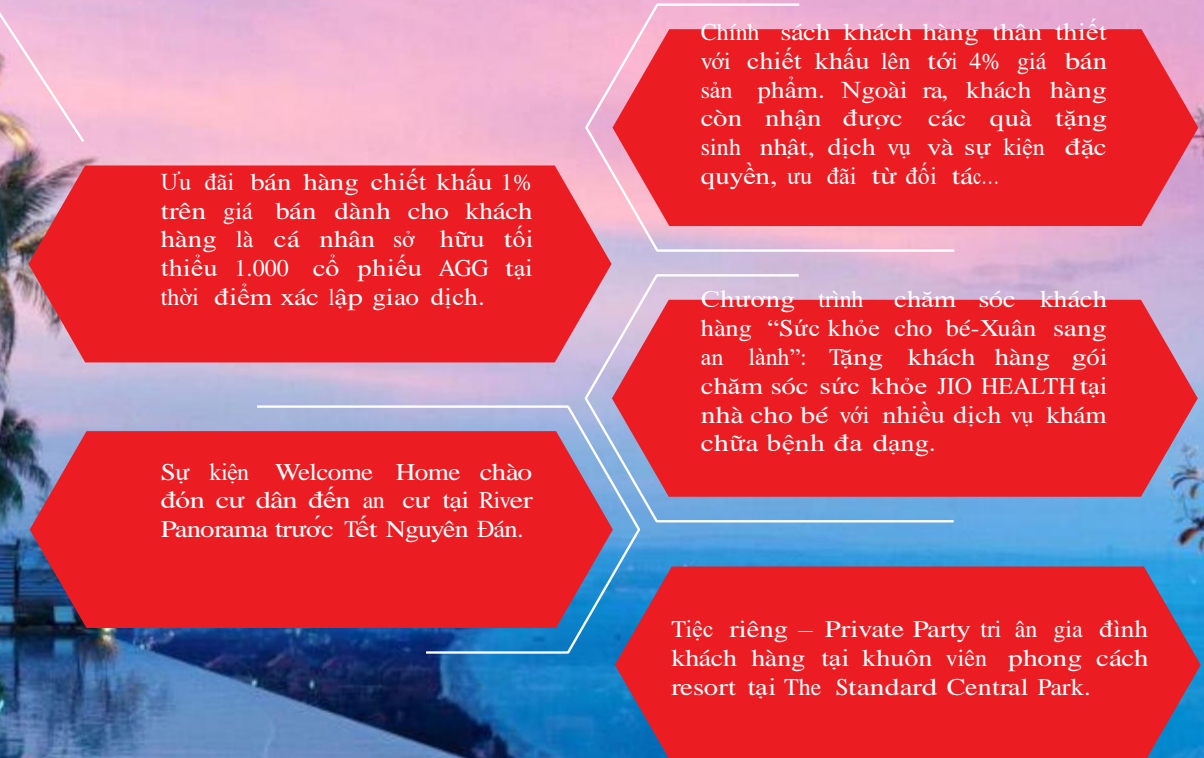
Năm 2021, hoạt động này được khách hàng quan tâm và đánh giá rất cao khi số lượng phiếu phản hồi trả lại nhìn chung tăng khá mạnh. Với sự quán triệt từ Ban lãnh đạo, chất lượng sản phẩm được kiểm soát nghiêm ngặt thể hiện qua số lần khiếu nại giảm mạnh so với năm trước. Đa số các phản hồi đều hài lòng với các sản phẩm của Công ty. Công ty cũng đã ban hành Quy trình giải quyết khiếu nại, kiến nghị của khách hàng/cư dân. Thông tin phản hồi đánh giá thỏa mãn, khiếu nại, kiến nghị của khách hàng đã được Công ty thu thập và đánh giá, phân tích để đưa ra những biện pháp khắc phục phòng ngừa, cải thiện hoạt động kinh doanh trong tương lai.



CHƯƠNG TRÌNH CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG THÂN THIẾT

Bộ phận Thương mại và Dịch vụ khách hàng của Công ty chịu trách nhiệm chính cho các hoạt động marketing, quảng bá, chào bán sản phẩm, đồng thời thực hiện công tác phối hợp, công tác chăm sóc khách hàng sau khi bán hàng, đánh giá sự thỏa mãn của khách hàng sau khi bàn giao dự án để không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ.

Một số chính sách nổi bật trong năm 2021 có thể kể đến như:



Ngoài ra, thích ứng với xu hướng số hóa và hạn chế tiếp xúc trong đại dịch Covid-19, Công ty đã cho ra đời ứng dụng AnGia+ trên nền tảng iOS/Android, giúp khách hàng dễ dàng truy cập chức năng quản lý căn hộ và yêu cầu thông tin hỗ trợ nhanh chóng từ bộ phận chăm sóc khách hàng trên nền giao diện thân thiện

VIỆC LÀM VÀ SINH KẾ CHỖ NGƯỜI LAO ĐỘNG (TIẾP THEO)

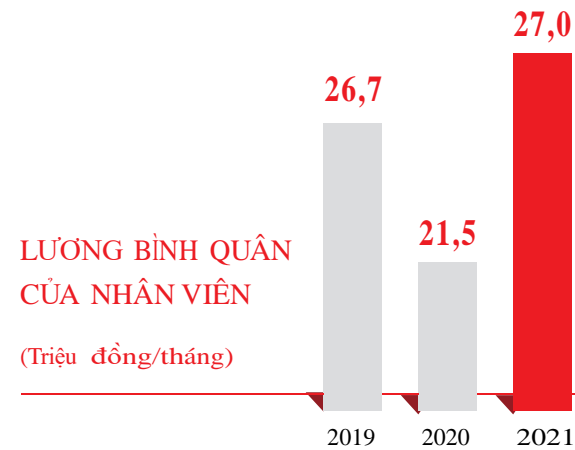
QUY CHẾ LƯƠNG THƯỜNG MINH BẠCH, KHOA HỌC (TIẾP THEO)

Chế độ phúc lợi	Đvt	2019	2020	2021
Quỹ lương	Tỷ đồng	43,7	57	69,5
Lương bình quân	Triệu đồng/tháng	26,7	25,1	27,0
Quỹ khen thưởng phúc lợi	Tỷ đồng	12	17,3	16,8

CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI KHÁC

Hàng năm, Công ty thường xuyên tổ chức các sự kiện để người lao động toàn Công ty tham gia giao lưu, xây dựng tinh thần đồng đội. Do bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19 nên trong năm 2021, các hoạt động du lịch, teambuilding được hạn chế. Thay vào đó, Công ty tổ chức các sự kiện quy mô nhỏ hơn như Tổ chức sinh nhật cho nhân viên hàng tháng, Chương trình chào mừng Ngày Quốc tế Phụ Nữ, Ngày Phụ Nữ Việt Nam, Tiệc tất niên (Year-end Party)...

Cùng với đó, việc giải quyết các chế độ chính sách như bảo hiểm, thai sản, ốm đau luôn được thực hiện đầy đủ, kịp thời và đúng quy định.



TUYỂN DỤNG VÀ BỔ NHIỆM NHÂN TÀI, ĐÀO TẠO ĐỘI NGŨ

Công ty ưu tiên việc bổ nhiệm và đề bạt nguồn nhân lực nội bộ trước, chỉ tuyển mới khi nhu cầu công việc gia tăng hoặc cần nguồn nhân lực mới có chuyên môn đặc biệt đáp ứng nhu cầu phát triển mở rộng của Công ty. Trong năm 2021, Công ty đã đề bạt chức vụ quản lý cho 13 nhân viên và tuyển mới 72 người.

Công ty cũng đặc biệt chú trọng đào tạo bán hàng cho các tư vấn viên trước mỗi đợt mở bán dự án. Nhờ thực hiện tốt công tác này, mặt bằng trình độ nghiệp vụ của nhân viên đã được nâng cao, giúp thúc đẩy công tác bán hàng, chăm sóc khách hàng hậu mãi, cải thiện sự trung thành của khách hàng.

Công ty thường xuyên tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng, huấn luyện kỹ năng cho người lao động, đặc biệt là các khóa đào tạo hội nhập cho nhân viên mới nhằm giúp người lao động nhanh chóng làm quen với môi trường làm việc và văn hóa doanh nghiệp của An Gia. Cùng với việc đào tạo, các bộ phận đều có chính sách khuyến khích nhân viên chia sẻ kinh nghiệm trong quá trình hoạt động kinh doanh thông qua các buổi trao đổi/thảo luận vấn đề.



AN TOÀN LAO ĐỘNG, SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

Hàng năm, Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBNV có ký hợp đồng lao động chính thức. An Gia luôn lựa chọn những

đơn vị khám có uy tín, chất lượng, tăng cường các hạng mục tầm soát, sớm phát hiện để ngừa bệnh cho người lao động.

Công ty thực hiện chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm y tế đầy đủ cho nhân viên theo quy định pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn tham gia chế độ bảo hiểm sức khỏe sinh mạng cá nhân, cụ thể là bảo hiểm tai nạn tham gia trong giai đoạn thử việc, và bảo hiểm sức

khỏe tham gia khi người lao động ký hợp đồng chính thức.

Đặc biệt, người lao động tại các dự án thi công được trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động/bảo vệ cá nhân, bồi dưỡng bằng hiện vật và các chế độ về an toàn lao động, vệ sinh lao động theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và Công ty. Định kỳ hàng quý tổ chức khảo sát ATVSLĐ và giám sát môi trường để đưa ra



các biện pháp phòng ngừa như tăng cường nhận thức, biện pháp khắc phục nhằm đảm bảo điều kiện ATVSLĐ nơi làm việc.

Tổng chi phí chăm sóc sức khỏe nghề nghiệp cho CBNV toàn Công ty trong năm 2020 đạt hơn 1,04 tỷ đồng, bao gồm 701,8 triệu đồng Chi phí bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm sức khỏe cho nhân viên và 340,6 triệu đồng Chi phí cho hoạt động chăm sóc sức khỏe.

STT	Chương trình	% CBNV	Ghi chú
1	Khám sức khỏe định kỳ	85%	Áp dụng cho toàn thể nhân viên chính thức tính đến 8/10/2020
2	Bảo hiểm y tế	91%	Áp dụng cho toàn thể nhân viên chính thức tính đến cuối năm 2020
3	Bảo hiểm xã hội	91%	Áp dụng cho toàn thể nhân viên chính thức tính đến cuối năm 2020
4	Bảo hiểm sức khỏe sinh mạng cá nhân	100%	BHTN: Tham gia trong giai đoạn thử việc, BHSK: Tham gia khi chính thức
5	Bảo hiểm thất nghiệp, tai nạn lao động bệnh nghề nghiệp	89%	Áp dụng cho toàn thể nhân viên chính thức tính đến cuối năm 2020

PHÒNG CHỐNG ĐẠI DỊCH COVID-19

Ngay từ khi đại dịch Covid-19 bùng phát vào đầu năm 2020, Công ty đã theo dõi sát sao diễn biến qua các kênh chính thức và thực hiện đầy đủ các khuyến cáo của Bộ Y tế cũng như cơ quan y tế địa phương. Công ty đã ban hành các chính sách cho phép nhân viên làm việc từ xa tuân thủ theo yêu cầu giãn cách xã hội. Khi trở lại làm việc, Công ty đã thực hiện các biện pháp phòng chống dịch bệnh như tăng cường vệ sinh, khử khuẩn văn phòng làm việc, trang bị khẩu trang, nước rửa tay sát khuẩn, đo thân nhiệt cho người lao động và khách hàng đến văn phòng, tham quan dự án...

Đồng thời, ngay sau khi có thông tin tích cực về vaccine Covid-19 từ Bộ Y tế, An Gia là một trong số ít công ty Việt Nam tiên phong thực hiện cam kết tài trợ tiêm chủng miễn phí cho toàn bộ CBNV. Đây là nỗ lực của Ban lãnh đạo Công ty nhằm ổn định tinh thần, đảm bảo sức khỏe để người lao động an tâm công tác, cống hiến, thể hiện sự quan tâm sâu sắc đến đời sống sức khỏe và tinh thần của nhân viên.

AN TOÀN TRANG THIẾT BỊ VÀ HOẠT ĐỘNG THI CÔNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH

Ngành phát triển bất động sản có nhiều yếu tố rủi ro hoạt động cao; do đó, an toàn trong hoạt động sản xuất - kinh doanh là một trong những nhiệm vụ quan trọng hàng đầu của Công ty, nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động, tài sản cũng như cộng đồng và giúp gia tăng hiệu quả hoạt động.

Công ty đã không ngừng đẩy mạnh đầu tư, xây dựng, đổi mới quy trình, tăng cường giám sát, kiểm tra hoạt động của toàn bộ các đơn vị, dự án; từ đó kịp thời phát hiện những sai sót và có hướng khắc phục hợp lý cho từng trường hợp. Nhờ vậy, trong năm qua, Công ty không có các tai nạn, sự

cố nghiêm trọng nào.



Công ty chủ động xây dựng kế hoạch bảo dưỡng sửa chữa cho tất cả các thiết bị, máy móc, phương tiện, đồng thời tổ chức thực hiện bảo dưỡng sửa chữa đầy đủ, đúng quy định, để bảo đảm độ tin cậy của thiết bị luôn được duy trì ở mức cao nhất.



Công ty đã tiến hành rà soát lại tất cả các hoạt động của các đơn vị, dự án thực hiện đánh giá lại rủi ro để cập nhật vào danh mục rủi ro và đề xuất các biện pháp kiểm soát nhằm giảm thiểu rủi ro cho các hoạt động. Danh mục thiết bị, vật tư cũng được theo dõi kỹ càng, tiến hành bổ sung đầy đủ các vật tư tiêu hao, thiết bị dự phòng để đảm bảo quá trình vận hành không bị gián đoạn do thiếu hụt vật tư thiết bị.



Công ty luôn thực hiện đăng kiểm, kiểm định, hiệu chuẩn toàn bộ các phương tiện, thiết bị, máy móc có quy định về đăng kiểm và kiểm định kỹ thuật an toàn nghiêm ngặt và hiệu lực của các chứng chỉ, và xử lý các khuyến cáo của đăng kiểm.



Để phòng ngừa rủi ro,
cũng như giảm thiểu thiệt
hại khi cố sự cố xảy ra,
hàng năm Công ty đều
chủ động mua bảo hiểm
đầy đủ cho các văn
phòng, trang thiết bị...



ĐÓNG GÓP VÀO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ BỀN VỮNG

Tỷ đồng

2.440,4

Tổng giá trị kinh tế tạo lập

GIÁ TRỊ KINH TẾ TẠO LẬP

Bất chấp một năm khó khăn do đại dịch Covid-19 và khủng hoảng toàn cầu, An Gia vẫn duy trì được đà tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh, với doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ đạt 1.818,9 tỷ đồng. Doanh thu tài chính cũng tăng gần gấp rưỡi đạt 610,1 tỷ đồng trong khi doanh thu khác được ghi nhận ở mức 11,4 tỷ đồng.

Nhờ vậy, tổng giá trị kinh tế tạo lập của An Gia trong năm 2020 đạt đến 2.440,4 tỷ đồng, tăng trưởng hơn 7% so với năm trước.

Chỉ tiêu	Giá trị kinh tế tạo lập	
	2020	2021
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh	1.753,6	1.818,9
Doanh thu tài chính	445,5	610,1
Doanh thu khác	78,3	11,4
Tổng cộng	2.277,4	2.440,4

TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

Bên cạnh các giá trị kinh tế đóng góp trực tiếp và chia sẻ với các bên liên quan, hoạt động kinh doanh của An Gia còn đóng góp các giá trị lan tỏa tích cực đến cộng đồng địa phương. Cụ thể, các dự án của An Gia là những cú hích đối với cơ sở hạ tầng khu vực xung quanh, đồng thời giúp hình thành một lối sống hiện đại, văn minh, lành mạnh tại địa phương. Các công viên đi kèm với dự án, khu vực cảnh quan... góp phần tạo dựng môi trường sống trong lành, cải thiện môi trường trong khu vực.



06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

MINH BẠCH CHUẨN MỰC TƯƠNG LAI VỮNG BỀN

Nền tảng tài chính vững mạnh, báo cáo minh bạch, chuẩn mực là hành trang giúp An Gia tiếp cận thị trường vốn hiệu quả, thể hiện qua các đợt huy động vốn thành công từ quỹ đầu tư, định chế tài chính, phát hành trái phiếu..., hướng đến một tương lai vững bền.





THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất lần thứ 14 ngày 24 tháng 2 năm 2021.

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

Hoạt động chính được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính tại số 30 Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	Công ty tiếp nhận đơn từ nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch	
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Lê Hùng	Trưởng ban	
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 7 năm 2021
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên	miễn nhiệm ngày 7 tháng 7 năm 2021

BAN ĐIỀU HÀNH

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

Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“Công ty” trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



NGUYỄN BÁ SÁNG

Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 8 tháng 3 năm 2022



CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
Tầng 20, Tòa nhà Bitexco
Số 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”) được lập ngày 8 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

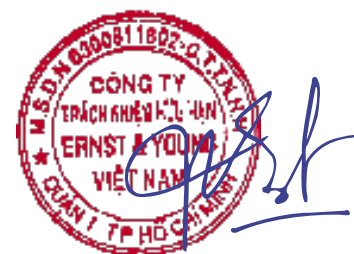
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



PHẠM THỊ CẨM TÚ

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 8 tháng 3 năm 2022



LÝ HỒNG MỸ

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4175-2022-004-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.089.800.323.834	9.016.316.498.310
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	397.638.065.001	518.612.185.572
111 1. Tiền		290.878.065.001	429.852.185.572
112 2. Các khoản tương đương tiền		106.760.000.000	88.760.000.000
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		118.529.163.580	108.630.406.552
123 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	118.529.163.580	108.630.406.552
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.123.319.222.976	1.877.514.984.735
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	229.338.190.928	274.619.105.688
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	42.201.592.946	129.554.470.860
135 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.707.783.221.932	718.138.601.300
136 4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.159.796.217.170	761.502.806.887
137 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(15.800.000.000)	(6.300.000.000)
140 IV. Hàng tồn kho		6.729.654.700.535	5.734.218.227.175
141 1. Hàng tồn kho	11	6.729.654.700.535	5.734.218.227.175
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		720.659.171.742	777.340.694.276
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	671.869.807.432	731.729.523.816
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		48.700.617.988	45.522.987.127
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		88.746.322	88.183.333
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.475.027.585.222	737.075.325.732
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		1.105.376.684.720	282.740.423.622
215 1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	990.000.000.000	-
216 2. Phải thu dài hạn khác	10	115.376.684.720	282.740.423.622
220 II. Tài sản cố định		32.720.106.512	37.037.420.274
221 1. Tài sản cố định hữu hình	13	31.462.575.905	35.816.401.699
222 Nguyên giá		43.470.622.682	42.272.497.682
223 Giá trị khấu hao lũy kế		(12.008.046.777)	(6.456.095.983)
227 2. Tài sản cố định vô hình		1.257.530.607	1.221.018.575
228 Nguyên giá		3.029.264.000	2.443.440.000
229 Giá trị hao mòn lũy kế		(1.771.733.393)	(1.222.421.425)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
230 III. Bất động sản đầu tư	14	18.214.002.732	43.697.446.054
231 1. Nguyên giá		45.758.363.074	45.758.363.074
232 Giá trị khấu hao lũy kế		(27.544.360.342)	(2.060.917.020)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn		8.510.341.134	-
242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	8.510.341.134	-
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn		229.993.505.156	327.426.352.760
252 1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	139.929.805.156	647.802.760
253 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	639.000.000	179.029.000.000
255 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	89.424.700.000	147.749.550.000
260 VI. Tài sản dài hạn khác		80.212.944.968	46.173.683.022
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	12	14.780.834.618	18.765.615.718
262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	65.432.110.350	27.408.067.304
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		125.648.279.909.056	9.753.391.824.042

VND

Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		9.889.238.534.248	7.432.653.801.550
310 I. Nợ ngắn hạn		6.063.134.933.540	4.461.043.585.827
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	687.573.797.887	842.305.577.682
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	3.335.486.653.785	2.553.000.051.766
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	96.834.993.332	63.723.979.509
314 4. Phải trả người lao động		-	680.000.000
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	312.494.892.033	257.680.999.555
318 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.217.293.969	7.254.885.600
319 7. Phải trả ngắn hạn khác	21	262.488.104.604	226.996.123.421
320 8. Vay ngắn hạn	22	1.347.039.197.930	509.401.968.294
322 9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	3.15	20.000.000.000	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Nguyên vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
330 II. Nợ dài hạn		3.826.103.600.708	2.971.610.215.723
333 1. Chi phí phải trả dài hạn	20	-	18.016.438.356
337 2. Phải trả dài hạn khác	21	1.684.266.861.445	579.020.321
338 3. Vay dài hạn	22	1.126.834.122.512	1.973.864.024.081
340 4. Cổ phần ưu đãi	23	515.000.400.000	515.000.400.000
341 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	475.475.597.010	440.786.869.414
342 6. Dự phòng phải trả dài hạn	24	24.526.619.741	23.363.463.551
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.675.589.374.808	2.320.738.022.492
410 I. Vốn chủ sở hữu	25.1	2.675.589.374.808	2.320.738.022.492
411 1. Vốn cổ phần		827.505.770.000	824.925.170.000
411a Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		827.505.770.000	824.925.170.000
412 2. Thặng dư vốn cổ phần		179.314.188.200	179.620.018.200
415 3. Cổ phiếu quỹ		-	(1.300.000.000)
421 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.103.497.526.959	704.122.332.375
421a Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		684.122.332.375	289.408.995.655
421b Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		419.375.194.584	414.713.336.720
429 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		565.271.889.649	613.370.501.917
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.564.827.909.056	9.753.391.824.042

PHẠM THỊ TRÀ MY

Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU

Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG

Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

B02-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
01 1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.818.858.294.221	1.753.642.818.367
02 2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(10.493.530.004)	-
10 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.808.364.764.217	1.753.642.818.367
11 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.409.599.539.119)	(1.481.813.828.861)
20 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		398.765.225.098	271.828.989.506
21 6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	610.143.063.876	445.510.000.512
22 7. Chi phí tài chính	28	(262.770.859.657)	(64.544.829.544)
23 Trong đó: Chi phí lãi vay		(123.829.540.318)	(50.368.291.477)
24 8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	16.1	67.282.002.396	(14.032.515.295)
25 9. Chi phí bán hàng	29	(207.950.840.069)	(129.796.417.414)
26 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(113.204.637.015)	(86.837.318.486)
30 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		492.263.954.629	422.127.909.279
31 12. Thu nhập khác	30	11.398.186.713	78.295.255.625
32 13. Chi phí khác	30	(9.487.371.398)	(21.424.494.636)
40 14. Lợi nhuận khác	30	1.910.815.315	56.870.760.989
50 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		494.174.769.944	478.998.670.268
51 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(115.298.409.739)	(74.338.072.276)
52 17. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	32.1	42.290.995.578	40.087.597.848
60 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		421.167.355.783	444.748.195.840
61 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		419.375.194.584	414.713.336.720
62 20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.792.161.199	30.034.859.120
70 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.5	5.068	4.788
71 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.5	5.068	4.788

PHẠM THỊ TRÀ MY

Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU

Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG

Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

B03-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		494.174.769.944	478.998.670.268
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02 Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	31	31.584.706.084	4.186.123.898
03 Dự phòng		10.663.156.190	7.475.420.580
04 Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.090.832.743)	(393.324.029)
05 Lãi từ hoạt động đầu tư		(566.474.701.193)	(483.342.792.926)
06 Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	28	129.308.357.270	51.314.779.572
08 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		97.165.455.552	58.238.877.363
09 Giảm (tăng) các khoản phải thu		244.793.395.119	(150.107.665.696)
10 Giảm hàng tồn kho		29.299.288.976	541.853.318.151
11 Tăng (giảm) các khoản phải trả		709.704.841.959	(468.100.756.026)
12 Giảm chi phí trả trước		69.931.652.759	101.650.782.979
14 Tiền lãi vay đã trả		(173.620.332.463)	(17.971.525.904)
15 Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(105.008.972.069)	(38.746.136.935)
20 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		872.265.329.833	26.816.893.932
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21 Tiền chi mua sắm và xây dựng TSCĐ		(10.294.290.134)	(40.582.051.475)
22 Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		-	1.167.454.545
23 Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(2.830.284.388.154)	(966.838.128.810)
24 Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		933.703.574.885	714.636.160.903
25 Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(107.937.944.739)	(214.645.216.567)
26 Tiền nhận đầu tư từ đơn vị khác để đầu tư vào dự án, tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.568.778.286.000	253.015.471.327
27 Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi		71.180.181.027	35.130.750.848
30 Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(374.854.581.115)	(218.115.559.229)

VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu/vốn góp của cổ đông không kiểm soát	25.1	3.574.770.000	1.000.000
32 Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	25.1	-	(1.300.000.000)
33 Tiền thu từ đi vay		462.255.178.996	1.074.035.431.206
34 Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.084.214.651.028)	(500.991.337.814)
40 Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(618.384.702.032)	571.745.093.392
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(120.973.953.314)	380.446.428.095
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		518.612.185.572	138.166.033.448
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(167.257)	(275.971)
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	397.638.065.001	518.612.185.572

PHẠM THỊ TRÀ MY

Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU

Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG

Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 GHI NHẬN DOANH THU (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.18 THUẾ

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.19 THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

3.20 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM

4.1 ĐẠI DỊCH COVID-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Điều hành Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

4.2 HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua An Tường, Tấn Lộc và Lê Gia (“Nhóm Công ty An Tường”)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 80,48% cổ phần để nắm quyền kiểm soát công ty An Tường (trước đây là khoản đầu tư khác của Tập đoàn). Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong An Tường được tăng từ 19,5% lên 99,98% và An Tường đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 30 tháng 6 năm 2021. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời nắm quyền kiểm soát Tấn Lộc và Lê Gia do An Tường sở hữu 99,99% quyền biểu quyết trong các công ty này.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nhóm Công ty An Tường vào ngày hợp nhất kinh doanh tương ứng được trình bày như sau:



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	6.695.102.024.617	5.698.677.174.776
Dự án The Sóng (i)	3.157.850.968.719	2.608.806.199.263
Dự án West Gate (ii)	1.607.500.737.867	1.323.198.515.228
Dự án The Standard (iii)	1.176.262.227.906	-
Dự án Sky 89	249.489.379.599	876.854.251.639
Dự án Signial	261.507.910.961	252.758.666.069
Dự án River Panorama 2	159.348.581.093	329.067.344.379
Dự án River Panorama 1	83.142.218.472	307.992.198.198
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	16.943.500.000	18.098.606.975
Chi phí dịch vụ dở dang	16.756.807.463	16.617.390.878
Hàng hóa	852.368.455	825.054.546
TỔNG CỘNG	6.729.654.700.535	5.734.218.227.175

(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 Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong ("Ngân hàng Tiên Phong") (TM số 22.4).

(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 Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội ("Ngân hàng Quân đội") (TM số 22.4).

(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 trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ("Ngân hàng Thịnh Vượng") (TM số 22.4).

Bao gồm trong số dư hàng tồn kho này là khoản trị giá 3.294.135.937.457 VND thể hiện tổng chênh lệch tăng giá trị hợp lý của tài sản được ghi nhận khi hợp nhất kinh doanh và chi phí lãi vay được vốn hóa trên khía cạnh hợp nhất (TM số 31.3).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	671.869.807.432	731.729.523.816
Chi phí hoa hồng môi giới	640.875.205.870	658.624.967.141
Quà tặng khách hàng	23.143.960.890	26.424.102.000
Chi phí nhà mẫu	2.529.351.817	36.660.771.458
Phí bản quyền, hỗ trợ phần mềm	1.929.239.316	322.459.060
Chi phí thuê bảng quảng cáo	-	5.429.666.665
Chi phí khác	3.392.049.539	4.267.557.492
Dài hạn	14.780.834.618	18.765.615.718
Chi phí xây nhà mẫu	8.851.357.742	-
Chi phí thuê văn phòng	1.920.068.317	7.680.273.266
Chi phí thuê bảng quảng cáo	1.696.542.932	7.809.033.119
Chi phí cải tạo văn phòng	1.067.547.145	1.745.776.910
Chi phí khác	1.245.318.482	1.530.532.423
TỔNG CỘNG	686.650.642.050	750.495.139.534

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	41.205.418.182	907.079.500	160.000.000	42.272.497.682
Mua mới trong năm	-	1.198.125.000	-	1.198.125.000
Số cuối năm	41.205.418.182	2.105.204.500	160.000.000	43.470.622.682
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	743.724.500	-	743.724.500
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ				
Số đầu năm	(5.548.519.571)	848.909.738)	(58.666.674)	(6.456.095.983)
Khấu hao trong năm	(5.150.677.260)	(369.273.530)	(32.000.004)	(5.551.950.794)
Số cuối năm	(10.699.196.831)	(1.218.183.268)	(90.666.678)	(12.008.046.777)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu năm	35.656.898.611	58.169.762	101.333.326	35.816.401.699
Số cuối năm	30.506.221.351	887.021.232	69.333.322	31.462.575.905
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 22.3)	30.456.757.509	-	-	30.456.757.509



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

VND

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	% biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)
Hoosiers Living	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	15	639.000	15	639.000
An Tường			-	-	-	178.000.000
			-	-	19,5	390.000
TỔNG CỘNG				639.000		179.029.000

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	685.243.963.074	842.305.577.682
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	280.038.443.588	405.088.474.277
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	206.172.180.859	419.389.105.031
Nhà An Gia	96.284.950.252	7.003.744.000
Công ty TNHH Ricons E&C	70.151.532.479	-
Công ty TNHH Hải Li	10.205.493.705	-
Công ty TNHH KB One	2.296.816.973	435.214.840
Khác	20.094.545.218	10.389.039.534
Phải trả bên liên quan (TM số 33)	2.329.834.813	-
TỔNG CỘNG	687.573.797.887	842.305.577.682

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu thể hiện các khoản ứng trước từ khách hàng mua các căn hộ dự án bất động sản.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.805.896.741	115.298.409.739	(105.008.972.069)	71.095.334.411
Thuế giá trị gia tăng	843.474.240	86.251.059.894	(63.116.400.343)	23.978.133.791
Thuế thu nhập cá nhân	1.211.432.350	6.473.423.975	(6.480.204.713)	1.204.651.612
Thuế khác	863.176.178	5.934.263.190	(6.240.565.850)	556.873.518
TỔNG CỘNG	63.723.979.509	213.957.156.798	(180.846.142.975)	96.834.993.332

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	312.494.892.033	257.680.999.555
Chi phí lãi vay	164.072.687.745	87.183.869.307
Chi phí phát triển dự án	81.306.118.563	66.328.877.893
Giá phí hợp nhất kinh doanh phải trả	18.016.438.356	-
Chi phí tư vấn và môi giới	13.822.251.660	62.694.740.017
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	16.307.304.737
Chi phí thưởng cho nhân viên	910.000.000	5.808.736.815
Các khoản phải trả khác	22.980.292.972	19.357.470.786
Dài hạn	-	18.016.438.356
Giá phí hợp nhất kinh doanh phải trả	-	18.016.438.356
TỔNG CỘNG	312.494.892.033	275.697.437.911
Trong đó:		
Phải trả bên khác - ngắn hạn	211.165.812.496	220.799.463.101
Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 33)	101.329.079.537	36.881.536.454
Phải trả bên khác - dài hạn	-	18.016.438.356



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	262.488.104.604	226.996.123.421
Thu hộ	70.250.307.056	29.851.186.100
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	51.146.582.949	72.861.946.815
Cổ tức	49.914.000.000	-
Chi phí thanh lý hợp đồng	38.064.592.772	122.583.994.163
Nhận ký quỹ, ký cược thực hiện hợp đồng từ Thiên Ân	35.000.000.000	-
Lãi vay phải trả	6.850.905.992	650.658.735
Khác	11.261.715.835	1.048.337.608
Dài hạn	1.684.266.861.445	579.020.321
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Gia Ân (i)	765.000.000.000	-
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Thịnh Vượng (ii)	694.000.000.000	-
Nhận ký quỹ ký cược	225.266.861.445	579.020.321
TỔNG CỘNG	1.946.754.966.049	227.575.143.742
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên khác	1.131.840.966.049	227.575.143.742
Phải trả dài hạn bên liên quan (TM số 33)	765.000.000.000	-
Phải trả ngắn hạn bên liên quan (TM số 33)	49.914.000.000	-

(i) Tập đoàn và Gia Ân đồng ý hợp tác để phát triển dự án West Gate trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 20 tháng 4 năm 2021 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của dự án.

(ii) Tập đoàn và Thịnh Vượng đồng ý hợp tác để phát triển dự án West Gate trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 27 tháng 1 năm 2021 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của dự án.

22. VAY

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.347.039.197.930	509.401.968.294
Trái phiếu đến hạn trả (TM số 22.4)	637.839.007.570	-
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả (TM số 33)	283.207.500.000	-
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 22.2)	281.487.525.907	228.239.188.011
Trái phiếu ngắn hạn (TM số 22.4)	79.876.737.220	-
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 22.1)	49.289.708.308	98.224.061.363
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 33)	10.000.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 22.3)	5.338.718.925	182.938.718.920

22. VAY (tiếp theo)

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn	1.126.834.122.512	1.973.864.024.081
Trái phiếu dài hạn (TM số 22.4)	1.019.008.426.584	1.234.023.897.182
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 22.3)	107.825.695.928	454.541.626.899
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 33)	-	285.298.500.000
TỔNG CỘNG	2.473.873.320.442	2.483.265.992.375

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.483.265.992.375	1.070.452.413.790
Vay trong năm	395.111.069.407	338.635.431.206
Phát hành trái phiếu dài hạn	79.823.363.636	777.189.909.092
Tăng do hợp nhất kinh doanh (TM số 4.2)	613.799.729.100	842.026.688.006
Trả nợ gốc vay	(1.101.514.651.028)	(545.591.337.814)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	5.478.816.952	946.488.095
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại gốc vay	(2.091.000.000)	(393.600.000)
Số cuối năm	2.473.873.320.442	2.483.265.992.375

Các khoản vay và trái phiếu này chịu lãi suất theo thỏa thuận, dao động từ 5% đến 11,75%.

22.1 VAY NGẮN HẠN NGÂN HÀNG

VND

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	25.507.872.195	Từ 28/4/2022 đến 28/6/2022	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 TP Hồ Chí Minh	23.781.836.113	Từ 28/1/2022 đến 29/6/2022	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và phương tiện vận tải
TỔNG CỘNG	49.289.708.308			

22.2 VAY NGẮN HẠN BÊN KHÁC

VND

Bên cho vay	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Nhà An Gia - Khoản vay 1	191.187.525.907	Ngày 11/10/2022	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Nhà An Gia - Khoản vay 2	90.300.000.000	Từ 25/7/2022 đến 29/12/2022	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
TỔNG CỘNG	281.487.525.907			



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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

25.2 CHI TIẾT VỐN CỔ PHẦN

VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	34.579.046	345.790.460	41,79	31.079.046	310.790.460	37,67
Cổ đông khác	48.171.531	481.715.310	58,21	51.314.054	513.140.540	62,21
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	99.417	994.170	0,12
TỔNG CỘNG	82.750.577	827.505.770	100	82.492.517	824.925.170	100

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần (Cổ phiếu quỹ cũng được trình bày theo mệnh giá). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

25.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	824.925.170.000	750.000.000.000
Phát hành cổ phần	2.580.600.000	-
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	74.925.170.000
Số cuối năm	827.505.770.000	824.925.170.000
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	74.925.170.000
Cổ tức đã công bố cho cổ đông không kiểm soát	49.914.000.000	-

Vào ngày 7 tháng 1 năm 2021, Công ty đã phát hành thêm 258.060 cổ phần phổ thông với giá 10.000 VND/cổ phần và tái phát hành 99.417 cổ phiếu quỹ trị giá 1.300.000.000 VND theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 17/2020/QĐ-AGI-PL ngày 24 tháng 6 năm 2020. Vào ngày 24 tháng 2 năm 2021, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần lên 827.505.770.000 VND.

25.4 CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG

VND

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	82.750.577	82.492.517
Cổ phiếu đã bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	82.750.577	82.492.517
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	99.417
Cổ phần đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	82.750.577	82.393.100

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

VND	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC						
Số đầu năm	750.000.000.000	179.620.018.200	-	364.334.165.655	159.495.762.039	1.453.449.945.894
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	74.925.170.000	-	-	(74.925.170.000)	-	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.300.000.000)	-	-	(1.300.000.000)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	423.839.880.758	423.839.880.758
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	414.713.336.720	30.034.859.120	444.748.195.840
Số cuối năm	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	704.122.332.375	613.370.501.917	2.320.738.022.492
NĂM NAY						
Số đầu năm	824.925.170.000	179.620.018.200	(1.300.000.000)	704.122.332.375	613.370.501.917	2.320.738.022.492
Phát hành cổ phần	2.580.600.000	(305.830.000)	1.300.000.000	-	-	3.574.770.000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(20.000.000.000)	(49.914.000.000)	(49.914.000.000)
Chia quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	23.226.533	23.226.533
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	1.792.161.199	1.792.161.199
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	419.375.194.584	1.792.161.199	421.167.355.783
Số cuối năm	827.505.770.000	179.314.188.200	-	1.103.497.526.959	565.271.889.649	2.675.589.374.808



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.5 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	419.375.194.584	414.713.336.720
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(20.000.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	419.375.194.584	394.713.336.720
Số lượng cổ phần bình quân lưu hành đã được điều chỉnh trong năm	82.744.701	82.437.898
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	5.068	4.788
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	5.068	4.788

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 3 năm 2021.

Không có các giao dịch cổ phần phổ thông hoặc giao dịch cổ phần phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

26. DOANH THU

26.1 DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.818.858.294.221	1.753.642.818.367
Trong đó:		
Doanh thu bán căn hộ	1.616.042.490.258	1.628.826.302.148
Doanh thu cho thuê căn hộ (*)	106.265.400.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	43.485.104.219	54.099.614.675
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	43.919.073.680	54.054.906.929
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	9.146.226.064	16.661.994.615
Trừ: Hàng bán trả lại	10.493.530.004	-
DOANH THU THUẦN	1.808.364.764.217	1.753.642.818.367

(*) Trong năm, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn (căn hộ) có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.17. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê (50 năm), thì các ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp trong năm được trình bày như sau:

VND

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê
Doanh thu cho thuê căn hộ	106.265.400.000	674.327.000
Giá vốn căn hộ đã cho thuê	24.731.163.141	159.452.078
Lợi nhuận gộp	81.534.236.859	514.874.922

26.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.3)	255.405.150.000	71.299.539.825
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	180.307.896.729	31.981.945.595
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư (TM số 4.2)	145.647.854.542	338.799.992.744
Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD (TM số 10)	26.691.329.749	3.004.000.000
Khác	2.090.832.856	424.522.348
TỔNG CỘNG	610.143.063.876	445.510.000.512

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.282.709.505.748	1.395.598.855.035
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	46.698.327.815	40.546.783.430
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	35.170.885.055	36.109.493.023
Giá vốn dịch vụ cho thuê dài hạn	24.731.163.141	-
Giá vốn khác	20.289.657.360	9.558.697.373
TỔNG CỘNG	1.409.599.539.119	1.481.813.828.861



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	129.308.357.270	51.314.779.572
Lợi nhuận phải trả cho HĐHTKD (TM số 21)	115.583.766.666	-
Chiết khấu thanh toán	9.227.370.076	7.658.297.893
Lãi thanh toán trước hạn	-	4.025.000.000
Khác	8.651.365.645	1.546.752.079
TỔNG CỘNG	262.770.859.657	64.544.829.544

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	207.950.840.069	129.796.417.414
Chi phí hoa hồng môi giới	160.299.357.184	104.764.493.022
Chi phí nhà mẫu	35.801.600.458	22.518.105.213
Chi phí khác	11.849.882.427	2.513.819.179
Chi phí quản lý doanh nghiệp	113.204.637.015	86.837.318.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.334.117.795	47.676.459.584
Chi phí nhân viên	28.969.396.003	26.697.260.690
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.500.000.000	4.690.000.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.418.446.912	3.135.669.413
Công cụ, dụng cụ	1.498.315.911	1.013.973.572
Chi phí khác	24.484.360.394	3.623.955.227
TỔNG CỘNG	321.155.477.084	216.633.735.900

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	11.398.186.713	78.295.255.625
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	9.208.287.496	53.454.475.371
Lãi từ giao dịch mua rẻ (TM số 4.2)	1.291.670.052	24.037.611.782
Thu nhập khác	898.229.165	803.168.472
Chi phí khác	(9.487.371.398)	(21.424.494.636)
Chi phí phạt	(9.115.728.611)	(19.967.349.326)
Lô thanh lý tài sản cố định	-	(119.263.000)
Chi phí khác	(371.642.787)	(1.337.882.310)
LỢI NHUẬN THUẦN KHÁC	1.910.815.315	56.870.760.989

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	1.282.709.505.748	1.395.598.855.035
Chi phí dịch vụ mua ngoài	293.156.744.672	206.904.284.240
Chi phí nhân viên	89.256.479.425	83.480.827.274
Chi phí khấu hao và hao mòn	31.584.706.084	4.186.123.898
Khác	34.047.580.274	8.277.474.314
TỔNG CỘNG	1.730.755.016.203	1.698.447.564.761

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	96.294.929.496	74.442.407.564
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	18.766.429.154	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) từ các năm trước	237.051.089	(104.335.288)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	115.298.409.739	74.338.072.276
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(42.290.995.578)	(40.087.597.848)
TỔNG CỘNG	73.007.414.161	34.250.474.428



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:
VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch với bên liên quan cho dự án BC27				
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	116.280.000.000	50.000.000.000
		Lãi cho vay	2.819.391.783	1.752.723.286
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	127.044.000.000	-
		Lãi cho vay	3.077.991.370	1.762.954.109
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	554.000.000	126.490.000.000
		Cho vay	342.958.286.000	122.720.000.000
		Thu gốc cho vay	49.740.000.000	27.460.000.000
		Lãi cho vay	5.523.462.626	777.858.414
		Vay	-	14.000.000.000
		Trả gốc vay	-	14.000.000.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án River Panorama và Sky89				
Hoosiers	Cổ đồng	Chia cổ tức	49.900.000.000	-
		Lãi đi vay	14.856.397.311	16.259.195.619
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Standard				
Lê Gia	Công ty con (kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2021)	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	7.306.666.667	-
		Cho vay	-	18.709.623.412
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án D7				
Thịnh Phát	Đồng thành viên chủ chốt	Vay	5.010.000.000	-
		Thu gốc cho vay	4.700.000.000	-
AGI & ACT	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	777.955.396	684.195.613
		Cho vay	93.000.000	1.911.000.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án Riverside và Skyline				
Creed	Cổ đồng	Phí dịch vụ	1.824.576.696	2.138.066.857

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió				
Lộc Phát	Công ty liên kết	Góp vốn	71.600.000.000	-
Đông Nam	Công ty liên kết	Cho vay	10.732.000.000	-
		Lãi cho vay	484.580.959	-
Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác				
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Góp vốn HĐHTKD	765.000.000.000	200.000.000.000
		Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	52.033.333.333	2.784.000.000
		Vay	10.000.000.000	-
Ban quản lý dự án	Cùng thành viên Ban Điều hành	Tạm ứng	15.887.205.690	68.949.888.095
		Thu hoàn ứng	30.643.598.772	29.947.769.409
Hoosiers Living	Cổ đồng	Phí quản lý dự án	11.177.096.761	-

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước cho người bán ngắn hạn				
Hoosiers Living	Cổ đồng	Phí quản lý dự án	1.200.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	166.338.286.000	98.120.000.000
Đông Nam	Công ty liên kết	Cho vay	21.249.000.000	-
AGI & ACT	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	12.977.000.000	12.884.000.000
Hoosiers Living	Cổ đồng	Cho vay	450.000.000	450.000.000
Thịnh Phát	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	310.000.000	-
Hưng Vượng	Công ty liên kết	Cho vay	-	126.490.000.000
Đăng Dương	Công ty liên kết	Cho vay	-	116.280.000.000
An Tường	Công ty con (kể từ ngày 1/7/2021)	Cho vay	-	70.000.000
			201324.286.000	354294.000.000



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

B01-DN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1278.104.008.385	1096.164.366.716
110	I. Tiền	4	8.061.230.888	27.737.261.484
111	1. Tiền		8.061.230.888	27.737.261.484
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		97.270.406.552	138.617.539.043
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	97.270.406.552	138.617.539.043
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.142.259.680.707	903.735.281.472
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	45.645.172.884	116.976.048.338
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	6.824.797.680	16.421.254.634
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	710.183.201.300	520.669.032.877
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	385.906.508.843	251.278.945.623
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(6.300.000.000)	(1.610.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	19.255.507.021	12.239.667.592
141	1. Hàng tồn kho		19.255.507.021	12.239.667.592
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		11.257.183.217	13.834.617.125
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	11.257.183.217	13.834.617.125
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.422.351.558.158	808.390.059.260
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		856.990.423.622	199.573.751.181
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	174.250.000.000	174.250.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	682.740.423.622	25.323.751.181
220	II. Tài sản cố định		37.037.420.274	10.966.479.588
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	35.816.401.699	10.724.812.919
222	Nguyên giá		42.272.497.682	17.263.970.409
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.456.095.983)	(6.539.157.490)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.221.018.575	241.666.669
228	Nguyên giá		2.327.940.000	1.183.950.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.106.921.425)	(942.283.331)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	52.999.982.974	54.120.321.547
231	1. Nguyên giá		55.450.960.325	55.450.960.325
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.450.977.351)	(1.330.638.778)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		456.558.115.570	531.982.850.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	23.168.750.000	22.244.350.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	1.350.450.000	3.150.850.000

MÃ SỐ	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	179.029.000.000	247.638.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(5.739.234.430)	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	258.749.150.000	258.949.150.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		18.765.615.718	11.746.656.944
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	18.765.615.718	11.746.656.944
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.700.455.566.543	1.904.554.425.976

MÃ SỐ	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.556.996.125.538	786.858.983.098
310	I. Nợ ngắn hạn		382.607.148.725	667.032.825.407
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	59.593.028.035	94.052.773.316
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	130.000.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	9.160.984.395	27.759.279.580
314	4. Phải trả người lao động		680.000.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	80.244.480.707	82.037.350.174
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	647.727.273
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	47.842.391.937	61.031.339.881
320	8. Vay ngắn hạn	19	185.086.263.651	271.504.355.183
330	II. Nợ dài hạn		1.174.388.976.813	119.826.157.691
337	1. Phải trả dài hạn khác		579.020.321	545.309.885
338	2. Vay dài hạn	19	1.167.997.812.044	110.263.550.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	5.812.144.448	9.017.297.806



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

B01-DN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

MÃ SỐ	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.143.459.441.005	1.117.695.442.878
410	I. Vốn chủ sở hữu	211	1.143.459.441.005	1.117.695.442.878
411	1. Vốn cổ phần		824.925.170.000	750.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		824.925.170.000	750.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.620.018.200	179.620.018.200
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.300.000.000)	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		140.214.252.805	188.075.424.678
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		113.150.254.678	23.182.673.164
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		27.063.998.127	164.892.751.514
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.700.455.566.543	1.904.554.425.976

NGUYỄN THỊ MỸ NHUNG

Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU

Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG

Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 4 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

B02-DN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

		Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	127.884.607.649	399.523.068.129
10	2.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	127.884.607.649	399.523.068.129
11	3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23, 27	(81.760.619.659)	(133.172.464.342)
20	4.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		46.123.987.990	266.350.603.787
21	5.	Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	125.311.936.954	104.430.296.934
22	6.	Chi phí tài chính	24	(79.724.297.602)	(40.930.200.538)
23		<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(71.491.853.691)</i>	<i>(39.746.152.429)</i>
25	7.	Chi phí bán hàng	27	(696.550.055)	(2.153.262.180)
26	8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25, 27	(84.895.355.575)	(127.425.348.157)
30	9.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.119.721.712	200.272.089.846
31	10.	Thu nhập khác	26	44.667.697.800	24.139.444
32	11.	Chi phí khác	26	(16.927.396.620)	(5.034.850.830)
40	12.	Lợi nhuận (lỗ) khác	26	27.740.301.180	(5.010.711.386)
50	13.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		33.860.022.892	195.261.378.460
51	14.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(6.796.024.765)	(30.368.626.946)
60	15.	Lợi nhuận sau thuế TNDN		27.063.998.127	164.892.751.514

NGUYỄN THỊ MỸ NHUNG

Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU

Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG

Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 4 tháng 3 năm 2021



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

B03-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.860.022.892	195.261.378.460
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao và hao mòn	4.368.979.433	2.807.044.455
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	7.224.081.072	(2.554.919.092)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(147.158.146)	(59.780.981)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(153.388.291.606)	(103.809.554.037)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	24 72.438.341.786	39.746.152.429
08	(Lãi) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	(35.644.024.569)	131.390.321.234
09	Giảm các khoản phải thu	4.890.058.778	22.459.602.870
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho	(7.015.839.429)	67.859.203.579
11	Giảm các khoản phải trả	(235.082.263.921)	(161.258.398.045)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	(4.441.524.866)	686.046.512
13	Giảm chứng khoán kinh doanh	-	40.000.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả	(18.756.934.999)	(23.568.999.800)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16 (25.264.291.658)	(11.192.058.221)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh	(321.314.820.664)	66.375.718.129
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định	(31.483.743.500)	(7.523.253.723)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	1.167.454.545	272.727.273
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn	(962.429.608.699)	(1.104.711.977.596)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	754.462.572.767	952.731.101.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(719.630.958.356)	(375.195.992.466)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	257.437.860.000	135.934.700.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức	30.088.281.840	94.492.907.168
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(670.388.141.403)	(303.999.788.344)

VND

	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	211 -	176.400.000.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu quỹ	211 (1.300.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	1.272.418.311.139	629.579.295.679
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(299.091.337.814)	(610.270.747.893)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	972.026.973.325	195.708.547.786
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(19.675.988.742)	(41.915.522.429)
60	Tiền đầu năm	27.737.261.484	69.652.802.932
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(41.854)	(19.019)
70	Tiền cuối năm	4 8.061.230.888	27.737.261.484

NGUYỄN THỊ MỸ NHUNG
Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 4 tháng 3 năm 2021



BETTER AND MORE



ANGIA

1110 010 71111111 1111 1111

