

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG
TIN ĐIỆN TỬ VÀ ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC, SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
TP.HCM VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
HÀ NỘI

DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE
STATE SECURITIES COMMISSION'S PORTAL
AND HCM STOCK EXCHANGE'S PORTAL AND
HA NOI STOCK EXCHANGE'S PORTAL

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên tổ chức	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
Organization	: An Gia Real Estates Investment and Development Joint Stock Company
- Mã chứng khoán	: AGG
Securities Symbol	: AGG
- Sàn giao dịch	: Sở giao dịch TP. Hồ Chí Minh
Exchange	: Ho Chi Minh Stock Exchange
- Địa chỉ trụ sở chính	: 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Tp HCM
Address	: 30 Nguyen Thi Dieu Street, Ward 6, District 3, HCMC
- Điện thoại/ Telephone	: (84) 3930 3366
- Loại thông tin công bố	: Bất thường
Information disclosure type	: Irregular

Nội dung thông tin công bố (*)/Content of Information disclosure (*):

Thực hiện các quy định về công bố thông tin tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP và Thông tư 155/2015/TT-BTC của tổ chức phát hành trái phiếu riêng lẻ, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia kính gửi Quý Cơ quan các tài liệu liên quan đến đợt phát hành trái phiếu.

Các thông tin này đồng thời cũng được cung cấp trên trang thông tin điện tử của Công ty (www.angia.com.vn).

In order to comply with securities regulations, An Gia Real Estate Investment and Development Joint Stock Company would like to submit documents regarding to private placement of bonds.

This information is disclosed on Company's website as well (www.angia.com.vn).

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

An Gia declare that all information provided in this paper is true and accurate; An Gia shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 02 năm 2020

NGƯỜI ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN



LÊ THÀNH CÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 02/2020/QĐ-AGI-PL

TP. HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

(V/v Thông qua phương án phát hành riêng lẻ trái phiếu không chuyển đổi,

không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản năm 2020)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng Khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006 như được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Chứng Khoán số 62/2010/QH12 ngày 24 tháng 11 năm 2010 của Quốc Hội Việt Nam;
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính Phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (“Nghị Định 163”);
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia;
- Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ngày 02/02/2020 về việc Phê duyệt phương án phát hành riêng lẻ 180 tỷ đồng trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Thông qua Phương án phát hành Trái phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia năm 2020 với tổng giá trị mệnh giá tối đa là 180.000.000.000VND (Một trăm tám mươi tỷ đồng). Tóm tắt thông tin về phương án phát hành Trái phiếu như sau:

Tổ Chức Phát Hành:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“An Gia”)
--------------------	---

Tên Trái Phiếu:	Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia 2020
Trái Phiếu phát hành	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Hình thức trái phiếu	Phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ theo quy định tại Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
Mệnh giá Trái Phiếu:	1.000.000.000 (Một tỷ) Đồng Việt Nam
Đồng tiền phát hành và thanh toán:	Việt Nam Đồng ("VND")
Số lượng Trái Phiếu phát hành:	Tối đa 180 (Một trăm tám mươi) Trái phiếu
Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành:	Tối đa 180.000.000.000 VNĐ (Một trăm tám mươi tỷ Đồng Việt Nam)
Giá Phát Hành:	Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu
Kỳ hạn Trái Phiếu	Tối đa 24 (Hai mươi bốn) tháng
Hình thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị Định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính Phủ về Phát Hành Trái Phiếu Doanh Nghiệp. Theo đó, toàn bộ số trái phiếu phát hành sẽ được tổ chức phát hành chào bán và phân phối cho dưới 100 nhà đầu tư.
Phương Thức Phát Hành :	Thông qua Đại lý phát hành
Đối tượng mua Trái phiếu:	Các tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài đủ điều kiện mua Trái Phiếu.
Số đợt dự kiến và thời gian phát hành:	Dự kiến phát hành làm 02 Đợt. Giá trị mỗi đợt và thời gian dự kiến phát hành như sau: - Đợt 1: 100.000.000.000 VNĐ (vào tháng 02/2020) - Đợt 2: 80.000.000.000 VNĐ (vào tháng 02 hoặc tháng 03/2020)

Kỳ tính lãi	Kỳ Tính Lãi là mỗi giai đoạn kéo dài 06 tháng liên tục trong thời hạn Trái Phiếu
Lãi suất	Cố định 11%/năm
Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:	Thông qua Đại lý đăng ký, lưu ký, thanh toán và quản lý chuyển nhượng do Tổ Chức Phát Hành chỉ định. Đại lý đăng ký, lưu ký, thanh toán và quản lý chuyển nhượng sẽ chuyển khoản gốc và lãi Trái Phiếu vào tài khoản của Chủ sở hữu Trái Phiếu.
Tiền chậm trả lãi Trái phiếu:	Trường hợp Tổ Chức Phát Hành để phát sinh chậm trả gốc và/hoặc lãi Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho Chủ Sở Hữu Trái Phiếu tiền chậm trả lãi Trái Phiếu tính trên số dư/chậm trả của Trái Phiếu.
Lãi suất chậm trả:	Lãi suất chậm trả bằng 150% lãi suất Trái Phiếu đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.
Biện Pháp Bảo Đảm:	1. Tài sản thuộc sở hữu của An Gia và bên thứ ba: - Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại Chung cư Khối 2 (Skyline) thuộc Khu Phức hợp La Casa, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM. - Một số các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại Chung cư Khối 5 (An Gia Riverside) thuộc Khu Phức hợp La Casa, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM. 2. Tài sản thuộc sở hữu của các bên thứ ba khác: - Các quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng mua bán tại Chung cư Millenium số 132 đường Bến Vân Đồn, phường 6, quận 4, TP.HCM

	- Quyền sử dụng đất có diện tích là 2.697 m² tại Phường 10, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Mục đích phát hành:	Tăng quy mô vốn hoạt động. Cụ thể, tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng như sau: - Đợt 1: + Phát triển quỹ đất; + Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. - Đợt 2: + Phát triển quỹ đất; + Thanh toán chi phí xây dựng dự án Lê Gia – Bình Dương.
Quyền mua lại trước hạn:	Tổ Chức phát hành được quyền mua lại Trái Phiếu theo quy định cụ thể tại Phương án phát hành Trái Phiếu.
Tính Chất Trái Phiếu:	Trái Phiếu sẽ tạo lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, không phải là nợ thứ cấp, có quyền ưu tiên thanh toán ngang nhau và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, không bảo đảm và không thứ cấp khác ở hiện tại và trong tương lai của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp được ưu tiên hơn theo quy định của pháp luật Việt Nam).
Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:	- Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định pháp luật. - Sau 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu được phép giao dịch trên 100 nhà đầu tư.
Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:	Trái Phiếu được đăng ký, lưu ký thông qua Đại lý đăng ký, lưu ký, thanh toán và quản lý chuyển nhượng.

Thuế:	Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ phải nộp hay khấu trừ thuế trước khi thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam.
Luật Điều Chỉnh:	Trái Phiếu sẽ được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.

Điều 2: Thông qua việc thế chấp các tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia và/hoặc tài sản của bên thứ ba nhằm mục đích bảo đảm cho Trái Phiếu được quy định tại Bản công bố thông tin phát hành Trái phiếu (Chi tiết theo Phụ lục I đính kèm).

Điều 3: Ủy quyền cho ông Nguyễn Bá Sáng - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia chịu trách nhiệm về nội dung và ký kết các Văn Kiện Giao Dịch và các văn kiện có liên quan của đợt phát hành trái phiếu nêu trên, bao gồm nhưng không hạn chế ở các nội dung sau:

- Quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn việc quyết định cụ thể các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu phù hợp với các nội dung cơ bản nêu tại Phương án phát hành Trái Phiếu, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí, lãi suất liên quan đến việc phát hành;
- Quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương án phát hành Trái Phiếu và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có). Ông **Nguyễn Bá Sáng** có trách nhiệm báo cáo Hội đồng quản trị về nội dung sửa đổi, điều chỉnh Phương án phát hành Trái Phiếu;
- Đàm phán và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu;
- Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn chi tiết danh sách tài sản sử dụng để làm tài sản bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm, việc thay thế và bổ sung tài sản bảo đảm, các điều kiện và điều khoản của các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan, việc sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan đó (nếu có) và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp và/hoặc giải chấp tài sản bảo đảm (nếu có);
- Thực hiện ký kết tất cả các hợp đồng, hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu;
- Thực hiện các công việc khác liên quan đến việc phát hành trái phiếu nhằm đảm bảo việc phát hành trái phiếu được thành công.

Ông Nguyễn Bá Sáng được phép ủy quyền cho người khác thực hiện các công việc trong phạm vi được ủy quyền tại Điều này.

Điều 4: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, các Phòng/Ban Công ty có trách nhiệm thực hiện quyết định này để việc phát hành trái phiếu đảm bảo lợi ích của các bên liên quan và tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 5: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Lưu:

- Như điều 4;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN BÁ SÁNG

PHỤ LỤC I
DANH MỤC TÀI SẢN THỂ CHẤP

STT	Dự án	Loại sản phẩm	Mã căn	Tầng	Diện tích thông thủy (m ²)
A	Tài sản thuộc sở hữu của An Gia				
1	Riverside	Shophouse	AGR-01-01	1	147,00
2	Riverside	Shophouse	AGR-01-02	1	117,70
3	Riverside	Shophouse	AGR-01-03	1	93,30
4	Riverside	Shophouse	AGR-01-04	1	158,40
5	Riverside	Lô thương mại	AGR-02-01	2	156,50
6	Riverside	Lô thương mại	AGR-02-02	2	158,40
7	Skyline	Shophouse	AGL-01-01	1	43,10
8	Skyline	Shophouse	AGL-01-02	1	122,40
9	Skyline	Shophouse	AGL-01-03	1	86,10
10	Skyline	Shophouse	AGL-01-04	1	295,10
11	Skyline	Shophouse	AGL-01-05	1	203,40
12	Skyline	Shophouse	AGL-01-06	1	81,20
13	Skyline	Lô thương mại	AGL-02-01	2	128,50
14	Skyline	Lô thương mại	AGL-02-02	2	76,00
15	Skyline	Lô thương mại	AGL-02-03	2	96,40
16	Skyline	Lô thương mại	AGL-02-04	2	96,40
B	Tài sản thuộc sở hữu của các Bên thứ ba				
17	Skyline	Căn hộ	3A-17	3A	97,21
18	Skyline	Căn hộ	05-17	5	97,21
19	Skyline	Căn hộ	06-07	7	104,50
20	Skyline	Căn hộ	07-17	7	97,21
21	Skyline	Căn hộ	09-07	9	104,50
22	Skyline	Căn hộ	09-17	9	97,21
23	Skyline	Căn hộ	10-07	10	104,50
24	Skyline	Căn hộ	11-07	11	104,50
25	Skyline	Căn hộ	11-17	11	97,21

26	Skyline	Căn hộ	12A-17	12A	97,21
27	Skyline	Căn hộ	24-16	24	105,10
28	Skyline	Căn hộ	24-17	24	97,21
29	Skyline	Penhouse	34-04	34	228,30
30	Skyline	Penhouse	34-06	34	212,70
31	Millennium	Căn hộ	B17.01	17	60,39
32	Millennium	Căn hộ	B21.10	21	68,91
33	Millennium	Căn hộ	B27.10	27	68,91
34	Đất ở Vũng Tàu	Đất nông nghiệp	Giấy chứng nhận số AG 814554		2.697

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
THEO PHƯƠNG THỨC RIÊNG LẺ**

ANGIA

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

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

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

Trụ sở chính: 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, TP. HCM

Điện thoại: (028) 3930 3366 Fax: (028) 3930 9595

Phụ trách công bố thông tin

Họ và tên: Lê Thành Công

Chức vụ: Trưởng phòng Quan hệ Nhà đầu tư

Điện thoại: (028) 3930 3366 Fax: (028) 3930 9595 Email: ir@angia.com.vn



**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
THEO PHƯƠNG THỨC RIÊNG LẺ**

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

(Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số Số 0311500196 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày 18/01/2012 và thay đổi lần thứ 12 ngày 26/09/2019)

ANGIA

**TRÁI PHIẾU KHÔNG CHUYỂN ĐỔI PHÁT HÀNH VỚI TỔNG GIÁ TRỊ MỆNH GIÁ
TỐI ĐA 180 TỶ ĐỒNG, CÓ BẢO ĐẢM BẰNG TÀI SẢN, LÃI SUẤT CÓ ĐỊNH, ĐÁO HẠN
NĂM 2022**

Trái phiếu không chuyển đổi được phát hành và thanh toán bằng Đồng Việt Nam với lãi suất cố định, đáo hạn vào năm 2022 (“Trái Phiếu”) sẽ tạo lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, không phải là nợ thứ cấp, có bảo đảm bằng tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“Công Ty”, “An Gia” hay “Tổ Chức Phát Hành”) và sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau và ít nhất là ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ không có bảo đảm bằng tài sản khác của Tổ Chức Phát Hành.

Lãi trên Trái Phiếu sẽ được trả sau định kỳ sáu (06) tháng/lần. Trừ khi bị hủy bỏ hoặc được mua lại trước hạn, Trái Phiếu sẽ được thanh toán gốc vào ngày tròn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày phát hành.

Nhà đầu tư tiềm năng khi đầu tư vào Trái Phiếu nên cân nhắc một số rủi ro được trình bày tại phần có tiêu đề “Các Yếu Tố Rủi Ro”.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY (“BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN”) VÀ CÁC NỘI DUNG TRONG ĐÓ, HOẶC BẤT KỲ THÔNG TIN NÀO ĐƯỢC CUNG CẤP LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC THẨM TRA BỔ SUNG PHẢI ĐƯỢC GIỮ HOÀN TOÀN BÍ MẬT (TRỪ CÁC TRƯỜNG HỢP BẮT BUỘC PHẢI CÔNG KHAI THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT). BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY CHƯA ĐƯỢC VÀ SẼ KHÔNG ĐƯỢC BẤT KỲ CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN NÀO CỦA VIỆT NAM HAY BẤT KỲ CƠ QUAN HAY BỘ NÀO CỦA CHÍNH PHỦ VIỆT NAM PHÊ DUYỆT. VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU KHÔNG PHẢI LÀ PHÁT HÀNH CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG TẠI VIỆT NAM VÀ SẼ CHỈ ĐƯỢC CHÀO BÁN TẠI VIỆT NAM THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 163/2018/NĐ-CP (PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP) NGÀY 04 THÁNG 12 NĂM 2018.

MỤC LỤC

THÔNG TIN QUAN TRỌNG	1
CÁC TUYÊN BỐ VỀ TƯƠNG LAI.....	3
THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ	5
TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	5
CHÚ THÍCH THUẬT NGỮ VÀ TỪ VIẾT TẮT	9
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU.....	10
II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	11
1. Giới thiệu chung về Tổ Chức Phát Hành	11
2. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành	15
3. Cơ cấu quản lý của Tổ Chức Phát Hành	16
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ Chức Phát Hành	20
5. Cơ cấu cổ đông và danh sách cổ đông lớn	22
6. Hoạt động sản xuất kinh doanh.....	22
7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	44
8. Kết quả kinh doanh và tình hình tài chính.....	48
9. Kế hoạch kinh doanh của Công ty	56
III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	61
1. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành.....	61
2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành của trái phiếu.....	61
3. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu	62
4. Tổng giá trị trái phiếu dự kiến phát hành	62
5. Tóm tắt các Điều khoản và Điều kiện của Trái Phiếu.....	63
6. Ngày phát hành và ngày đáo hạn	63
7. Phương thức phát hành.....	63
8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu.....	64
9. Cam kết về bảo đảm	64
10. Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn.....	65
11. Cam kết của tổ chức phát hành	66

12.	Nhà đầu tư mua trái phiếu tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư trái phiếu, hạn chế về giao dịch trái phiếu được đầu tư và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình	66
13.	Các điều khoản và điều kiện khác:	67
IV.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GÓC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ	68
1.	Mục đích phát hành Trái Phiếu	68
2.	Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ các đợt phát hành Trái Phiếu	68
3.	Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc và lãi cho nhà đầu tư	68
V.	CÁC YẾU TỐ RỦI RO	71
VI.	NGÀY, CHỮ KÝ CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH VÀ NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	78
VII.	PHỤ LỤC	79

THÔNG TIN QUAN TRỌNG

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“Công Ty”, “Tổ Chức Phát Hành” hay “An Gia”) chịu trách nhiệm về thông tin có trong Bản Công Bố Thông Tin này.

An Gia chưa ủy quyền và không ủy quyền cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác cung cấp thông tin hoặc đưa ra cam đoan liên quan đến An Gia hoặc Trái Phiếu ngoài thông tin có trong Bản Công Bố Thông Tin này và, nếu đã được cung cấp hoặc đưa ra theo cách đó, thì thông tin hoặc cam đoan đó sẽ không thể được sử dụng như là thông tin hoặc cam đoan được An Gia cung cấp hay đưa ra. Trong bất kỳ trường hợp nào, việc chuyển giao Bản Công Bố Thông Tin này hay việc chào bán, bán hay chuyển giao liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu đều không tạo thành cam đoan của An Gia rằng chưa có bất kỳ thay đổi nào hay chưa xảy ra bất kỳ sự kiện nào được đánh giá một cách hợp lý là có thể dẫn đến một thay đổi trong hoạt động của An Gia kể từ ngày công bố Bản Công Bố Thông Tin này hay ngụ ý khẳng định rằng thông tin trong Bản Công Bố Thông Tin này vẫn chính xác vào bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này.

Bản Công Bố Thông Tin này không phải là bản chào hoặc lời mời mà An Gia hay bất kỳ người đại diện nào của An Gia đưa ra đối với việc đăng ký mua hoặc mua Trái Phiếu và sẽ không được sử dụng để chào bán Trái Phiếu cho bất kỳ người nào hoặc cho việc thuyết phục mua Trái Phiếu bởi bất kỳ người nào tại bất kỳ quốc gia/vùng lãnh thổ nào hoặc trong bất kỳ tình huống nào mà việc chào bán hoặc thuyết phục mua đó là không được phép hoặc bất hợp pháp.

Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên tự mình đánh giá sự thích đáng của các thông tin trong Bản Công Bố Thông Tin này, và nếu thấy cần thiết, nên tham khảo ý kiến của các nhà tư vấn thuế, pháp lý hoặc kinh doanh của mình để quyết định có mua Trái Phiếu hay không. Nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu không nên đăng ký mua Trái Phiếu trừ khi nhà đầu tư đó đã tự mình hoặc thông qua đại diện đầu tư của mình yêu cầu và đã nhận được tất cả thông tin để có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của giao dịch mua Trái Phiếu dự kiến và đã hài lòng về việc đó.

Khi đưa ra một quyết định đầu tư, mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu phải dựa vào kết quả kiểm tra và đánh giá của chính mình về An Gia, các điều khoản chào bán Trái Phiếu, kể cả lợi ích và rủi ro có liên quan. Nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu cần chú ý xem mục “CÁC YẾU TỐ RỦI RO”, tuy nhiên, cũng lưu ý rằng phần “CÁC YẾU TỐ RỦI RO” này chưa liệt kê đầy đủ mọi rủi ro có thể xảy ra. Nhà đầu tư cần đọc Bản Công Bố Thông Tin này cùng với các thông tin khác về An Gia đã được công bố công khai.

Mỗi tổ chức/cá nhân được chuyển giao Bản Công Bố Thông Tin này xác nhận rằng họ không dựa vào bất kỳ tổ chức tư vấn nào của An Gia hay bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác liên quan đến An Gia để xác minh tính chính xác hoặc tính đầy đủ của thông tin có trong Bản Công Bố Thông Tin này hoặc đưa ra quyết định đầu tư.

Bằng việc nhận Bản Công Bố Thông Tin này, người nhận đồng ý vĩnh viễn không tiết lộ các thông tin trong Bản Công Bố Thông Tin này và những thông tin phát sinh trong quá trình thẩm định, đánh giá về việc mua Trái Phiếu. Bản Công Bố Thông Tin này không được sao chép hay mô phỏng, dưới bất kỳ hình thức nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của An Gia.

Việc lưu hành Bản Công Bố Thông Tin này và việc chào bán Trái Phiếu tại một số quốc gia/vùng lãnh thổ có thể bị pháp luật hạn chế. An Gia yêu cầu và khuyến cáo bất kỳ tổ chức/cá nhân nào được chuyển giao Bản Công Bố Thông Tin này phải tự mình tìm hiểu và tuân thủ những hạn chế nêu trên. An Gia không thực hiện bất kỳ hành động nào cho phép phát hành Trái Phiếu ra công chúng

hoặc cho phép bất kỳ tổ chức/cá nhân nào sở hữu hoặc cho lưu hành Bản Công Bố Thông Tin này tại bất kỳ quốc gia/vùng lãnh thổ nào mà An Gia phải thực hiện một hoặc một số hành động nhất định để có thể thực hiện được các việc đó.

CÁC TUYÊN BỐ VỀ TƯƠNG LAI

Một số tuyên bố nêu tại Bản Công Bố Thông Tin này là các tuyên bố về tương lai. Trong nhiều trường hợp, nhưng không phải toàn bộ, các từ như “sẽ”, “tin tưởng”, “dự toán”, “dự kiến”, “dự định”, “có thể”, “kế hoạch”, “dự đoán”, “khả năng”, “rủi ro”, “nên”, “có thể sẽ” và các từ tương tự khác, khi các từ này liên quan đến An Gia, được sử dụng trong Bản Công Bố Thông Tin này để xác định các tuyên bố về tương lai. Ngoài những nội dung khác, các tuyên bố nói trên bao gồm các tuyên bố liên quan đến các điều kiện và triển vọng kinh doanh và tài chính của An Gia. Tất cả các tuyên bố khác ngoài các tuyên bố về sự kiện lịch sử, bao gồm các sự kiện lịch sử liên quan đến chiến lược, kế hoạch và mục tiêu của An Gia và triển vọng của thị trường Việt Nam là các tuyên bố về tương lai. Các tuyên bố về tương lai này bao gồm các rủi ro, biến động và các yếu tố khác đã được biết đến và chưa được biết đến (bao gồm cả các thay đổi chính sách của Chính Phủ) mà có thể khiến các kết quả, việc thực hiện hoặc thành quả của An Gia, hoặc các kết quả của ngành công nghiệp trên thực tế khác biệt đáng kể so với bất kỳ kết quả, việc thực hiện hoặc thành quả nào được thể hiện rõ ràng hay hàm ý trong các tuyên bố về tương lai đó. Các tuyên bố về tương lai này được dựa trên một số lượng lớn các giả định liên quan đến các chiến lược hiện tại và tương lai của An Gia và môi trường mà An Gia sẽ hoạt động trong tương lai.

Do các tuyên bố nêu trên phản ánh các quan điểm và mục tiêu hiện tại liên quan đến các sự kiện trong tương lai, các tuyên bố này tất nhiên sẽ bao gồm các rủi ro, biến động và giả định. Kết quả thực tế có thể khác biệt đáng kể so với kết quả nêu trong các tuyên bố về tương lai do nhiều yếu tố khác nhau. Những yếu tố này bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- Các yếu tố bất lợi bên ngoài như suy thoái kinh tế toàn cầu;
- Các yếu tố bất lợi trong nước, như suy giảm đầu tư trực tiếp và gián tiếp nước ngoài, tăng lạm phát, tình trạng giảm phát, lãi suất tăng và biến động về tỷ giá, thị trường;
- Các ảnh hưởng của, và thay đổi trong, chính sách pháp lý của Chính Phủ;
- Các ảnh hưởng của việc cạnh tranh trên thị trường kinh doanh và địa lý nơi An Gia sẽ thực hiện hoạt động kinh doanh;
- Các ảnh hưởng của việc thay đổi luật, quy định, thuế hoặc tiêu chuẩn hoặc thông lệ về kế toán;
- Việc mua, chấm dứt đầu tư và các cơ hội kinh doanh đa dạng mà An Gia có thể theo đuổi;
- Các ảnh hưởng của sự kiện chính trị quốc tế và trong nước lên hoạt động kinh doanh của An Gia;
- Tai nạn, thiên tai hoặc sự bùng phát các bệnh truyền nhiễm trong khu vực thị trường của An Gia;
- Khả năng thực hiện theo các điều khoản và tiêu chuẩn hợp đồng của bên thứ ba;
- Kết quả của các vụ tranh tụng đang diễn ra hoặc có nguy cơ diễn ra; và
- Sự thành công trong quản lý rủi ro đối với các yếu tố kể trên.

Danh mục các yếu tố quan trọng chưa bao quát mọi khía cạnh. Các yếu tố bổ sung mà có thể khiến các kết quả, việc thực hiện hoặc thành quả trên thực tế khác biệt đáng kể bao gồm, nhưng không giới hạn bởi, những yếu tố đã được thảo luận tại phần “Các Yếu Tố Rủi Ro”. Khi dựa vào các tuyên

bổ về tương lai, nhà đầu tư nên cân nhắc cẩn thận các yếu tố nêu trên và các biến động và sự kiện khác, đặc biệt là các biến động và sự kiện liên quan đến môi trường chính trị, kinh tế, xã hội và pháp lý nơi An Gia hoạt động. Các tuyên bố về tương lai này chỉ được đưa ra vào ngày ban hành Bản Công Bố Thông Tin này. Trừ khi trong phạm vi được pháp luật yêu cầu, An Gia sẽ không có nghĩa vụ, và An Gia cũng không có ý định, cập nhật hay sửa đổi bất kỳ tuyên bố về tương lai nào được đưa ra trong Bản Công Bố Thông Tin này, cho dù đó là vì có thông tin, các sự kiện tương lai hoặc các vấn đề mới khác. Tất cả các tuyên bố về tương lai bằng lời nói hay bằng văn bản sau này của An Gia hoặc tổ chức/cá nhân hành động nhân danh An Gia được giới hạn trách nhiệm toàn bộ bởi các tuyên bố mang tính chất cảnh báo có trong Bản Công Bố Thông Tin này. Vì các rủi ro, biến động và giả định này, nhà đầu tư tiềm năng của Trái Phiếu không nên dựa quá mức vào các tuyên bố về tương lai.

Một số số liệu nhất định có trong Bản Công Bố Thông Tin này đã được làm tròn, theo đó, các số liệu được thể hiện cho cùng một danh mục xuất hiện tại các bảng biểu khác nhau có thể khác biệt rất ít và các số liệu được thể hiện là các khoản tổng trong một số bảng biểu nhất định có thể không phải là tổng số học của các số liệu trước đó.

**THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA**

*(Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Số 0311500196 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày
18/01/2012 và thay đổi lần thứ 12 ngày 26/09/2019)*

TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Dưới đây là các thông tin tóm tắt về đợt phát hành Trái Phiếu. Để biết thêm các thông tin chi tiết liên quan đến các điều khoản của Trái Phiếu, vui lòng xem các phần kế tiếp và “CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA TRÁI PHIẾU”. Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong phần này mà không được định nghĩa sẽ có nghĩa như được quy định tại các phần khác trong Bản Công Bố Thông Tin này.

- | | |
|--|---|
| 1. Tên Tổ Chức Phát Hành: | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia |
| 2. Loại hình doanh nghiệp: | Công ty cổ phần đại chúng |
| 3. Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành: | Tối đa 180 Trái Phiếu |
| 4. Tổng giá trị phát hành: | Tối đa 180.000.000.000 đồng |
| 5. Mục đích phát hành: | Tăng quy mô vốn hoạt động.
Cụ thể như sau: <ul style="list-style-type: none">- Đợt 1:<ul style="list-style-type: none">+ Phát triển quỹ đất;+ Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.- Đợt 2:<ul style="list-style-type: none">+ Phát triển quỹ đất;+ Thanh toán chi phí xây dựng dự án Lê Gia – Bình Dương. |
| 6. Số đợt và thời gian phát hành: | 02 đợt trong năm 2020. Giá trị mỗi đợt và thời gian dự kiến phát hành như sau: <ul style="list-style-type: none">+ Đợt 1: 100.000.000.000 VND (Tháng 2/2020)+ Đợt 2: 80.000.000.000 VND (Tháng 2 hoặc tháng 3/2020) |

7. Điều kiện điều khoản cơ bản trái phiếu:

a. Tính chất Trái Phiếu:

Trái Phiếu tạo lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, không phải là nợ thứ cấp, có bảo đảm bằng tài sản, có quyền ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi cao hơn Trái Phiếu khác vì bất kỳ lý do gì, và ít nhất là ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung không có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp hiện tại và tương lai khác của An Gia.

b. Kỳ hạn Trái Phiếu:

Trái Phiếu có kỳ hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.

c. Mệnh giá

Mệnh giá 1.000.000.000 đồng/Trái Phiếu.

d. Loại hình Trái Phiếu:

Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm.

e. Hình thức Trái Phiếu :

Phát hành riêng lẻ dưới hình thức bút toán ghi sổ thông qua Đại lý phát hành trái phiếu theo Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

f. Lãi suất danh nghĩa:

Cố định 11%/năm (*Áp dụng trong suốt kỳ hạn Trái Phiếu*)

8. Mua lại Trái Phiếu trước hạn:

Trái Phiếu được mua lại trước hạn trong các trường hợp sau đây

- Mua lại bắt buộc: Trong trường hợp có sự kiện vi phạm theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu
- Mua lại theo yêu cầu của Chủ sở hữu Trái Phiếu: Khi Tổ Chức Phát Hành không bổ sung tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu.

Chi tiết về điều khoản Mua lại Trái Phiếu trước hạn được quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu.

9. Ngày Thanh Toán Lãi:

Lãi trên Trái Phiếu được thanh toán vào mỗi ngày tròn sáu (06) tháng kể từ Ngày Phát Hành, với điều kiện là, nếu ngày đó không phải là một Ngày Làm Việc thì việc thanh toán liên quan đến Ngày Thanh Toán Lãi đó sẽ được thanh toán vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày

đó.

10. Ngày Đáo Hạn:

Ngày tròn hai mươi bốn (24) tháng kể từ Ngày Phát Hành.

11. Biện Pháp Bảo Đảm:

Các nghĩa vụ theo Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng tài sản của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc tài sản của bên thứ ba:

- i. *Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại Chung cư Khối 2 (Skyline) thuộc Khu Phức hợp La Casa, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM*
- ii. *Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại Chung cư Khối 5 (An Gia Riverside) thuộc Khu Phức hợp La Casa, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM*
- iii. *Các quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng mua bán tại Chung cư Millenium số 132 đường Bến Vân Đồn, phường 6, quận 4, TP.HCM*
- iv. *Quyền sử dụng đất có diện tích là 2.697 m² tại Phường 10, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.*

Thông tin chi tiết theo quy định cụ thể tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan.

12. Giao dịch trái phiếu:

- a) Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định pháp luật.
- b) Sau 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu được phép giao dịch trên 100 nhà đầu tư.

13. Đại Lý Nhận Tài Sản Bảo Đảm:

Một Ngân hàng TMCP trong nước được lựa chọn

14. Tổ Chức Kiểm Toán:

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ: Số 2, Đường Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3824 5252

Fax: 028 3824 5250

15. Thuế:

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ phải nộp hay khấu trừ thuế trước khi thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam.

16. Luật Điều Chỉnh:

Trái Phiếu sẽ được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.

CHÚ THÍCH THUẬT NGỮ VÀ TỪ VIẾT TẮT

BCTC	Báo cáo tài chính
Các Điều Khoản Trái Phiếu	Các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu
CCCD	Căn cước công dân
CMND	Chứng minh nhân dân
Công Ty/Tổ Chức Phát Hành/AN GIA	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
Điều lệ	Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
ĐKDN	Đăng ký doanh nghiệp
DTT	Doanh thu thuần
HĐQT	Hội đồng quản trị
HĐTV	Hội đồng thành viên
LNST	Lợi nhuận sau thuế
NHNN	Ngân hàng Nhà nước
STT	Số thứ tự
TMCP	Thương mại cổ phần
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
VAS/CMKTVN	Chuẩn mực kế toán Việt Nam

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

1. Ông: Nguyễn Bá Sáng Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc (người đại diện theo pháp luật)
2. Ông: Nguyễn Thành Châu Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu trong Bản Công Bố Thông Tin này là chính xác, phù hợp với thực tế hoặc đã được điều tra, thu thập một cách hợp lý.

II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Giới thiệu chung về Tổ Chức Phát Hành

1.1. Thông tin chung

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
- Tên viết tắt: An Gia
- Trụ sở chính: 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, TP.HCM
- Điện thoại: 028 3930 3366 Fax: 028 3930 9595
- Website: www.angia.com.vn
- Vốn điều lệ: 750.000.000.000 đồng
- Giấy CN ĐKDN: Số 0311500196 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày 18/1/2012 và thay đổi lần thứ 12 ngày 26/09/2019
- An Gia hiện là công ty cổ phần đại chúng, đã niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) với mã chứng khoán AGG.
- Ngành nghề kinh doanh:

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (chỉ được thực hiện ngành nghề kinh doanh sau khi có địa điểm đầu tư cụ thể và được cấp thẩm quyền đầu tư theo quy định.) (CPC: 821)	6810 (Chính)
2	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính kế toán) (CPC: 865) (Doanh nghiệp không được cung cấp dịch vụ trọng tài hòa giải đối với tranh chấp thương mại giữa các thương nhân, dịch vụ pháp lý, dịch vụ thuế, kiểm toán và kế toán; không được cung cấp dịch vụ tư vấn về quản lý danh mục đầu tư ngắn hạn; không được cung cấp dịch vụ thăm dò ý kiến công chúng hoạt động trong lĩnh vực quảng cáo; không được thực hiện dịch vụ tư vấn việc làm, học nghề, chính sách có liên quan đến quan hệ lao động - việc làm, hoạt động vận động hành lang).	7020
3	Lắp đặt hệ thống điện (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở) (CPC: 516)	4321
4	Xây dựng nhà để ở Chi tiết: Xây dựng nhà các loại (CPC 512)	4101
5	Xây dựng nhà không để ở Chi tiết: Xây dựng nhà các loại (CPC 512)	4102

6	Xây dựng công trình đường sắt (CPC 513)	4211
7	Xây dựng công trình đường bộ (CPC 513)	4212
8	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản . Dịch vụ quản lý bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản (CPC: 822)	6820
9	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận Chi tiết: dịch vụ nghiên cứu thị trường (CPC: 86401) (Doanh nghiệp không được thực hiện dịch vụ thăm dò ý kiến công chúng quy định tại CPC 86402).	7320
10	Phá dỡ (CPC: 511)	4311
11	Chuẩn bị mặt bằng (CPC: 511)	4312
12	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở và trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy - hải sản)) (CPC: 516)	4322
13	Hoàn thiện công trình xây dựng Chi tiết: hoạt động trang trí nội, ngoại thất. (CPC: 517)	4330
14	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (CPC: 512)	4390
15	Lập trình máy vi tính (CPC: 842)	6201
16	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính (CPC: 8421, 841)	6202
17	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính (CPC: 849)	6209
18	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan (CPC: 843) (Doanh nghiệp không được cung cấp “dịch vụ thông tin trực tuyến và xử lý dữ liệu bao gồm cả xử lý giao dịch (có mã CPC 843**) và dịch vụ truyền dẫn dữ liệu và tin (có mã số CPC 7523**) và	6311
19	Xây dựng công trình cấp, thoát nước Chi tiết: Xây dựng công trình công ích (CPC 513)	4222
20	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc Chi tiết: Xây dựng công trình công ích (CPC 513)	4223
21	Xây dựng công trình công ích khác (CPC 513)	4229
22	Xây dựng công trình thủy Chi tiết: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (CPC 513)	4291

23	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo Chi tiết: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (CPC 513)	4293
24	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (CPC 513)	4299
25	Xây dựng công trình điện Chi tiết: Xây dựng công trình công ích (CPC 513)	4221

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

2012	Công ty hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần với vốn điều lệ là 100 tỷ đồng. Mảng kinh doanh chính là môi giới, mua si bất động sản.
2014	Công ty chuyển trụ sở về số 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, TP.HCM. Công ty chuyển trọng tâm kinh doanh vào phát triển bất động sản bằng việc ra mắt 02 dự án thuộc phân khúc vừa túi tiền là The Star (Bình Tân), The Garden (Tân Phú) với tổng số 870 sản phẩm.
2015	Hợp tác chiến lược với Creed Group để cùng phát triển dự án với số vốn cam kết đầu tư là 200 triệu USD.
2016	Công ty mở bán thành công 02 dự án Riverside (Quận 7) và Skyline (Quận 7) có tổng số căn là 717 sản phẩm với kết quả bán hàng ấn tượng: mức hấp thụ đều đạt trên 80% sau 03 tháng mở bán. Công ty hợp tác cùng Phát Đạt và Creed Group để phát triển dự án River City với 4.800 căn. Dự án được chuyển nhượng hoàn toàn cho bên thứ ba sau một năm.
2017	Hợp tác chiến lược với Hoosiers để cùng phát triển dự án. Công ty tiếp tục mở bán thành công 02 dự án RiverPanorama 1 và RiverPanorama 2 với tổng số căn là 1.000 căn. Công ty tăng vốn lên 105.263.160.000 đồng.
2018	Công ty mở bán thành công dự án Sky89 với 430 căn. Công ty hoàn tất tăng vốn lên 450 tỷ đồng.
2019	Trong năm, Công ty đã mở bán thành công các dự án: The Signal (1.100 căn) và The Sóng (1.526 căn). Tính đến năm 2019, An Gia đã phát triển thành công nhiều dự án trong phân khúc vừa túi tiền và phân khúc trung cấp với hơn 10.000 căn hộ và gần 1 triệu m2 diện tích sàn. Công ty tái cấu trúc theo mô hình quản trị hiện đại chú trọng tính minh bạch trong đó Hội đồng quản trị bổ sung 02 thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Công ty hoàn tất tăng vốn lên 750 tỷ đồng với tỷ lệ nắm giữ của Nhà đầu tư nước

ngoài là những tên tuổi có uy tín đạt gần 30%.

2020 Niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM (HOSE)

1.3. Quá trình tăng vốn

Thời điểm	Giá trị tăng (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Phương thức tăng vốn
Đợt 1: 18/1/2012	100.000.000.000	100.000.000.000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần.
Đợt 2: 18/07/2017	5.263.160.000	105.263.160.000	Phát hành riêng lẻ cho Hoosiers VN-1 LTD
Đợt 3: 11/09/2018	26.315.790.000	131.578.950.000	Phát hành riêng lẻ để hoán đổi khoản vay của Creed Investment
Đợt 4: 26/10/2018	78.421.050.000	210.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và trả cổ tức bằng cổ phiếu
Đợt 5: 28/12/2018	240.000.000.000	450.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
Đợt 6: 21/03/2019	18.200.000.000	468.200.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên
Đợt 7: 29/03/2019	231.800.000.000	700.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu
Đợt 8: 26/09/2019	50.000.000.000	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

1.4. Tầm nhìn và sứ mệnh:

- 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

1.5. Các giải thưởng tiêu biểu

- 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

3. Cơ cấu quản lý của Tổ Chức Phát Hành



Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

Nguồn: An Gia

3.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông 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 một lần. ĐHĐCD quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định như thông qua các BCTC hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCD có thẩm quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT của Công ty.

3.2. Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị 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 ĐHĐCD. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị do Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị nội bộ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2019-2024 của Công ty bao gồm: 05 Thành viên, mỗi nhiệm kỳ của từng Thành viên là 05 năm. Chủ tịch Hội đồng Quản trị do Hội đồng Quản trị bầu ra.

Danh sách Hội đồng quản trị bao gồm:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1.	Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
2	Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm phó Tổng Giám đốc
3	Masakazu Yamaguchi	Thành viên HĐQT
4	Vũ Quang Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập phụ trách Tiểu ban chiến lược
5	Đỗ Lê Hùng	Thành viên HĐQT độc lập phụ trách Tiểu ban kiểm toán

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 Thành viên độc lập Hội đồng quản trị. Hiện nay, Hội đồng Quản trị Công ty gồm 02 tiểu ban bao gồm:

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

3.3. Ban Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 Tổng giám đốc, 01 Phó Tổng giám đốc và 01 Kế toán trưởng. Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng giám đốc.

Ban Tổng giám đốc hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, vận hành, kinh doanh và tài chính.

Danh sách Ban Tổng giám đốc gồm:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Nguyễn Bá Sáng	Tổng giám đốc
2	Nguyễn Trung Tín	Phó Tổng giám đốc
3	Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng

3.4. Khối Đầu Tư Và Thị Trường Vốn

Khối Đầu tư và thị trường vốn bao gồm:

Phòng đầu tư:

- Tìm kiếm quỹ đất để phát triển bao gồm các nhiệm vụ cụ thể như: thu thập thông tin, nghiên cứu và đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án bất động sản;
- Đề xuất mức giá, cấu trúc và phương án cụ thể để nhận chuyển nhượng dự án, cổ phần công ty;
- Chuẩn bị các nguồn tài chính để tài trợ cho chuyển nhượng, phát triển bất động sản;
- Trao đổi thông tin, củng cố mối quan hệ với các Nhà đầu tư góp vốn dự án;

Phòng Quan hệ Nhà đầu tư:

- Duy trì, củng cố mối quan hệ thường xuyên liên tục giữa Công ty và Nhà đầu tư tài chính; Huy động từ thị trường vốn phục vụ cho các hoạt động sản xuất-kinh doanh của Công ty

3.5. Khối Tài Chính

Khối Tài chính gồm Phòng Tài chính và Kế toán

- Hạch toán và kiểm soát thu chi;
- Chuẩn bị và kiểm toán các báo cáo tài chính;
- Quản lý và tối đa hóa dòng tiền kinh doanh, thực hiện công tác kế toán tài chính và quản lý đánh giá tài sản, nợ và rủi ro tài chính... cho Công ty.

3.6. Khối Pháp Lý

Khối Pháp lý bao gồm 2 bộ phận: Pháp chế dự án và Pháp chế kinh doanh, vận hành.

- Đảm bảo tính tuân thủ các quy định pháp luật trong hoạt động của Công ty.
- Tư vấn, hỗ trợ các phòng ban bộ phận trong Công ty kiểm soát, phòng ngừa được các rủi ro về pháp lý.
- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, đại diện Công ty làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.
- Rà soát hiện trạng pháp lý của dự án dự kiến đầu tư.
- Xây dựng và triển khai mốc tiến độ pháp lý khi phát triển dự án.

3.7. Khối Dịch Vụ Khách Hàng

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

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

3.8. Khối Thương Mại

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

Phòng Tiếp Thị:

- Tiếp thị & truyền thông dự án
- Quản lý & truyền thông nhận diện thương hiệu
- Nghiên cứu thị trường;
- Tổ chức sự kiện liên quan bán hàng

Phòng Kinh Doanh:

- Lập và triển khai kế hoạch kinh doanh
- Quản lý Đại lý môi giới

Phòng Kinh Doanh Văn Phòng Cho Thuê:

- Nghiên cứu, tìm hiểu các sản phẩm văn phòng;
- Triển khai kế hoạch kinh doanh văn phòng cho thuê (ký kết hợp đồng thuê, cải tạo văn phòng, cho thuê lại,...)

3.9. Khối Phát Triển Dự Án

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

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

3.10. Khối Vận Hành

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

Phòng Cung ứng:

- Tìm kiếm, đánh giá, quản lý nhà cung cấp thuộc phòng mua hàng;
- Mua hàng (trừ danh mục loại trừ) & quản lý hợp đồng mua hàng;
- Tham gia quá trình đánh giá, nghiệm thu chất lượng sản phẩm/dịch vụ;
- Hỗ trợ các sự kiện liên quan bán hàng (tea-break, hoa, quà tặng,...)

Phòng Công nghệ thông tin (CNTT):

- Lập và triển khai chiến lược phát triển CNTT;
- Xây dựng và quản trị hệ thống CNTT;
- Dịch vụ hỗ trợ và đào tạo CNTT

Phòng Hành chính nhân sự gồm 6 bộ phận: Tuyển dụng, Đào tạo, C&B, Hành chính, Truyền thông nội bộ, Quy trình

- Tuyển dụng;
- Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực;
- Quản lý nhân sự (chính sách phúc lợi, chăm sóc sức khỏe cho người lao động, theo dõi công tác thi đua khen thưởng, đề bạt nâng lương ...);
- Quản lý việc sử dụng các trang thiết bị, phương tiện văn phòng và bảo vệ các loại tài sản của Công ty. Đảm bảo an ninh trật tự an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ trong Công ty
- Truyền thông nội bộ
- Soạn thảo, phối hợp soạn thảo, ban hành, quản lý hệ thống tài liệu quản trị doanh nghiệp. Đào tạo, hướng dẫn thực hiện hệ thống tài liệu trong toàn công ty

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ Chức Phát Hành

4.1. Danh sách công ty mẹ của Tổ Chức Phát Hành

Không có

4.2. Danh sách công ty con của Tổ Chức Phát Hành (tại thời điểm 30/09/2019)

T T	Tên Công ty	Kí hiệ u	Số ĐKKD	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ Công ty Con (triệu đồng)
1	CTCP Tư vấn CRE & AGI (i)	CRE & AGI	0313351694	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,8	99,8	1.500
2	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận (ii)	Phú Thuậ n	031330366 9	Kinh doanh bất động sản	99,8	100	20.000
3	CTCP Tư vấn Gia Ân	Gia Ân	031481281 3	Tư vấn quản lý và đầu tư	99,98	51,99	260.000
4.	CTCP Phát triển nhà văn phòng Địa chỉ Việt (***)	Địa chỉ Việt	031434146 6	Kinh doanh văn phòng cho thuê	99,98	99,98	20.000

Nguồn: An Gia

- (i) Công ty đã nhận ủy quyền của Ông Nguyễn Bá Sáng ủy quyền cho Công ty nhận 0,1% quyền biểu quyết của Ông Nguyễn Bá Sáng trong Công ty CRE & AGI theo Giấy ủy quyền ngày 15/7/2015. Theo Điều lệ Công ty của CRE & AGI, Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp Hội đồng Quản trị. Do đó, Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết trong CRE & AGI và trở thành công ty mẹ của CRE & AGI.
- (ii) Phú Thuận là Công ty con gián tiếp được sở hữu 100% tỷ lệ lợi ích bởi CRE & AGI

4.3. Danh sách công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành (tại thời điểm 30/09/2019)

STT	Tên công ty	Ký hiệu	Số ĐKKD	Tỷ lệ biểu quyết của An Gia	Tỷ lệ lợi ích sở hữu
1	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	AGI&HSR	0314311503	25,00%	50,05%
2	Công ty CP An Gia Phú Thịnh	Phú Thịnh	0314269770	25,00%	50,05%
3	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	AGI&GLC	0315332400	30,01%	50,01%
4	Công ty CP Bất Động sản Gia Linh	Gia Linh	0315049104	30,01%	50,01%
5	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC	AGI&DDC	0315332425	30,01%	50,01%
6	Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Đăng Dương	Đăng Dương	0315167281	30,01%	50,01%
7	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC	AGI&HVC	0315332418	30,01%	50,01%
8	Công ty CP Quản lý và Phát triển BĐS Hưng Vượng	Hưng Vượng	0315167570	30,01%	50,01%
9	Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân	Hoàng Ân	0314813662	45,01%	45,01%
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	Phước Lộc	3501860481	45,01%	45,01%
11	Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Gia Khánh	Gia Khánh	0314812027	45,01%	45,01%
12	Công ty TNHH Western City	Western	0314224378	45,01%	45,01%
13	Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến Văn	Kiến Văn	0314806619	49,00%	49,00%

Nguồn: An Gia

5. Cơ cấu cổ đông và danh sách cổ đông lớn

5.1. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm 15/11/2019

TT	Danh mục	Số lượng (Người)	Số cổ phần nắm giữ	% Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông trong nước	311	53.702.051	71,60%
1	Cá nhân	308	23.702.051	31,60%
2	Tổ chức	03	30.000.000	40,00%
II	Cổ đông nước ngoài	07	21.297.949	28,40%
1	Cá nhân	01	299.017	0,40%
2	Tổ chức	06	20.998.932	28,00%
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
IV	TỔNG CỘNG	318	75.000.000	100,00%

Nguồn: An Gia

5.2. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% cổ phần tại thời điểm 05/09/2019

TT	Cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)
1	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	0315957138	30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6 Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	27.000.000	36,00%
2	Creed Investments VN-1 Ltd	1828941	Morgan & Morgan Building, P.O. Box 958, Pasea Estate, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	9.082.999	12,11%
	Tổng cộng			36.082.999	48,11%

Nguồn: An Gia

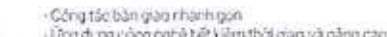
6. Hoạt động sản xuất kinh doanh

6.1. Hoạt động kinh doanh chính:

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

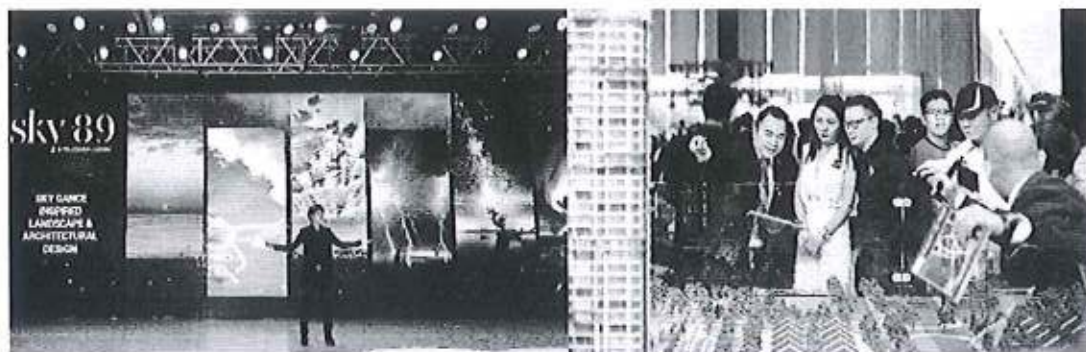
✦ Mô hình kinh doanh của An Gia

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

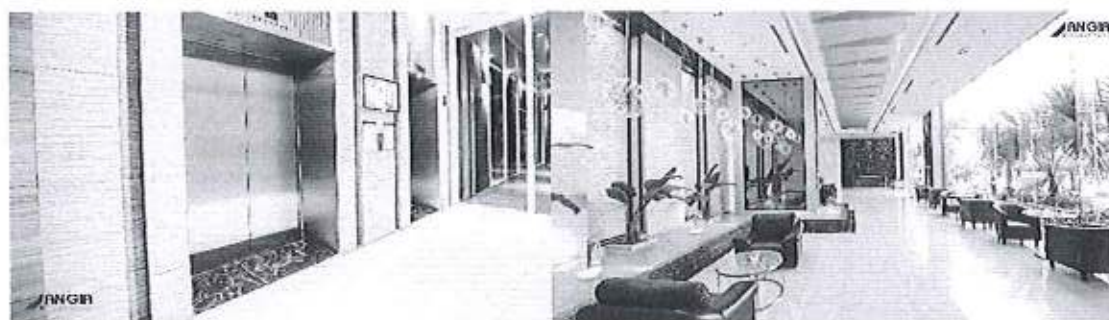
THỜI GIAN (THÁNG)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	18	19	20	21~30	31~	
M&A Dự án																				- Mạng lưới rộng khắp với các nhà môi giới và ngân hàng - Tối ưu hoá phương thức và tiến độ thanh toán - Kiểm tra tình trạng pháp lý
Tài trợ																				- Cam kết hỗ trợ từ các tổ chức tài chính có uy tín - Tối ưu hóa cấu trúc đầu tư
Pháp Lý Dự Án																				- Các vấn đề pháp lý được giải quyết nhanh chóng và sáng tạo bởi đội ngũ giàu kinh nghiệm - Tối ưu hóa không gian và trải nghiệm sống - Mô hình định giá hiệu quả
Nhà mẫu & Presale																				- Đội ngũ bán hàng outsource với hơn 1.000 agents - Chính sách bán hàng vượt trội - Nhà mẫu được đầu tư quy mô, hoành tráng
Xây dựng																				- Được triển khai xây dựng bởi những nhà thầu có uy tín
Bàn giao & Sau bán hàng																				- Công tác bàn giao nhanh gọn - Ứng dụng công nghệ bất động sản để kiểm soát tiến độ và nâng cao trải nghiệm khách hàng

Mô hình kinh doanh của An Gia

- Hoạt động M&A dự án: An Gia hướng tới mua lại các dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư. Dù ở mức giá cao nhưng các dự án này có pháp lý minh bạch, thời gian triển khai nhanh, giảm thiểu các rủi ro về dài hạn. Các quỹ đất An Gia đang hướng tới là địa bàn TP. Hồ Chí Minh (Quận 7, Bình Chánh, Quận 9, Nhà Bè, Bình Tân...) và các địa phương lân cận (Long An, Bình Dương, Vũng Tàu...) nhằm phù hợp với phân khúc An Gia có thể mạnh. Ngoài yếu tố vị trí và pháp lý, việc đầu tư cũng được cân nhắc kỹ lưỡng thông qua những đánh giá định tính rất cụ thể để đảm bảo tính hiệu quả về mặt tài chính của dự án;
- **Tài trợ dự án:** An Gia thường triển khai các dự án với sự tham gia của các tổ chức có uy tín như Nhà đầu tư góp vốn (Creed, Hoosiers, Riland...), Tổ chức tín dụng (MBBank, Vietinbank...), Tổ chức tư vấn phát hành trái phiếu (Techcombank Securities, KB Securities, VPBank Securities...). Cấu trúc đầu tư của An Gia đảm bảo cho dự án có nguồn tài chính chắc chắn, ổn định trong bối cảnh nguồn tín dụng bất động sản gặp nhiều khó khăn;
- **Phát triển:** Bao gồm các 03 hoạt động chính: *Pháp lý dự án-Thiết kế concept-Định giá sản phẩm*. Do quỹ đất có pháp lý minh bạch các hoạt động pháp lý về sau của An Gia nhìn chung là khá thuận lợi. Team thiết kế in-house đảm bảo tối ưu hóa không gian và trải nghiệm sống cho khách hàng. Khâu định giá sản phẩm được chuẩn hóa trên cơ sở vị trí của dự án, các tiện ích đi kèm, đồng thời nghiên cứu thị trường, đánh giá tiềm lực khách hàng mục tiêu và khảo sát các đơn vị phân phối qua đó mức giá được chào bán sát với thực tế và túi tiền của nhà đầu tư;
- **Hoạt động bán hàng:** An Gia không sở hữu đội sale riêng, thay vào đó Công ty làm việc chặt chẽ với hệ thống môi giới cấp 1 (Nam Hưng, DKRS) và cấp 2 (khoảng 30 công ty, sàn giao dịch). Các đợt mở bán được tổ chức đi kèm với các chiến dịch truyền thông, tập huấn sale, 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%).



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



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

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



✦ Đánh giá hiệu quả đầu tư

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

STT	Tên dự án		Tình trạng dự án	Mô tả dự án	Đánh giá nội bộ	Định giá độc lập	Rà soát độc lập
	Tên dự án	Tên thương mại					
1	Dự án VT88	Dự án The Sóng	Đã mở bán	Dự án có diện tích 8.800m ² tại Thị Sạch, TP. Vũng Tàu, với phương án phát triển là khu căn hộ dịch vụ, khách sạn và shophouse quy mô 1.100 phòng	✓	✓ (CBRE)	✓ (PwC)
2	Dự án BC3.1	Dự án West Gate	Sẽ triển khai	Dự án có diện tích 3,1ha tại trung tâm hành chính huyện Bình Chánh với phương án phát triển là tổ hợp chung cư và shophouse có quy mô hơn 2.200 căn.	✓	✓ (CBRE)	
3	Dự án New Tech	Dự án New Tech	Sẽ triển khai	Dự án có diện tích 1,2ha tại đường Đào Trí, Quận 7, với phương án phát triển là khu căn hộ cao cấp có quy mô 600 căn.	✓	✓ (CBRE)	
4	Dự án D7 (Khu nhà ở Đông Á)	Tạm gọi dự án D7	Sẽ triển khai	Dự án có diện tích 5,4ha tại đường Đào Trí-Gò Ô Môi, Quận 7, với phương án phát triển dự kiến là tổ hợp căn hộ, shophouse quy mô 2.500 căn	✓	✓ (CBRE)	✓ (PwC)
5	Dự án BC27	Tạm gọi dự án BC27	Sẽ triển khai	Dự án có diện tích gần 27ha tại đường Trần Đại Nghĩa, Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh với phương án phát triển dự kiến là khu nhà liên kết phức hợp (compound) với 1.351 căn.	✓	✓ (CBRE)	✓ (PwC)

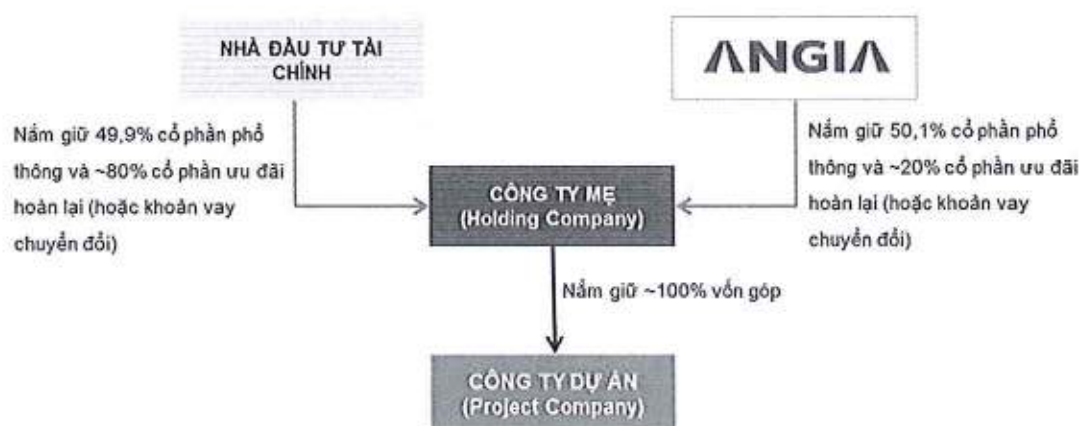
Thông qua quy trình thẩm định và đầu tư nêu trên, An Gia có thể xác định được hiệu quả tài chính, giá trị đầu tư dự kiến và lựa chọn phương án mua dự án thông qua các cách sau:

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

✦ Cấu trúc đầu tư của Công ty

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

Hình 7: Cấu trúc đầu tư của An Gia



Nguồn: An Gia

Với cấu trúc nêu trên, tại Công ty mẹ hiện có 02 dạng cổ phần: cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi hoàn lại. Cụ thể là: tùy theo cấu trúc đầu tư của mỗi dự án mà An Gia nắm giữ từ 30% đến 51% số lượng cổ phần phổ thông và khoảng 20% cổ phần ưu đãi hoàn lại (hoặc khoản vay chuyển đổi), các Nhà đầu tư tài chính nắm giữ từ 49% đến 70% số lượng cổ phần phổ thông và ~80% cổ phần ưu đãi hoàn lại (hoặc khoản vay chuyển đổi). Khi Công ty dự án có dòng tiền dương (thông thường sau 02 đến 03 năm kể từ khi phát triển dự án), Công ty dự án sẽ chia trả cổ tức cho Công ty mẹ. Lúc này Công ty mẹ sẽ mua lại số lượng cổ phần ưu đãi (hoặc hoàn trả khoản vay chuyển đổi) của cổ đông và giảm vốn điều lệ. Như vậy, tại thời điểm này tỷ lệ vốn góp và phân chia lợi nhuận của các bên là: An Gia (khoảng 50,1%) – Nhà đầu tư tài chính (khoảng 49,9%). Đồng thời, Công ty mẹ sẽ trở thành công ty con của An Gia. Ví dụ như sau:

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

Công ty	Tổng vốn góp		Cổ phần phổ thông		Cổ phần ưu đãi hoàn lại	
	Giá trị (tỷ đồng)	%	Giá trị (tỷ đồng)	%	Giá trị (tỷ đồng)	%
Nhà đầu tư (Riland và Creed)	280	80%	0,9998	49,99%	279	80,2%
An Gia	70	20%	1,0002	50,01%	69	19,8%
Tổng cộng	350	100%	2	100%	198	100%

Nguồn: An Gia

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

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

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

- ✓ **Dự án VT88 (The Sóng):** An Gia – Newtecons – Creed. 100% các khoản vay đã được hoàn trả;
- ✓ **Dự án BC 3.1 (Dự án West Gate):** An Gia – Riland – Creed. 100% các khoản vay đã được hoàn trả (ngày 01/10/2019);
- ✓ **Dự án New Tech:** đã nộp hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư cho Sở xây dựng TP. HCM và Sở đang tiến hành thẩm định hồ sơ theo quy trình;
- ✓ **Dự án D7:** An Gia – ACTIS – Covestcon. Đang hoàn thiện pháp lý dự án để Thịnh Phát nhận chuyển nhượng dự án này từ Đông Á Land;

- ✓ **Dự án BC27:** An Gia – Creed. Đang hoàn thiện pháp lý dự án, Nhóm các công ty mẹ và công ty dự án đã hoàn trả hơn 80% các khoản vay hiện số dư tiền vay còn ~53 tỷ.

Tình hình các khoản An Gia cho vay các bên liên quan chi tiết theo dự án, cụ thể như sau:

STT	Các công ty	Số dư tại ngày 30/09/2019	Số dư tại ngày 30/06/2019	Số dư tại ngày 31/12/2018
I	Dự án VT88 (The Sóng)			
	CTCP Hoàng Ân	0	344.640.000.000	0
	CTCP Phước Lộc	0	0	0
II	Dự án BC3.1 (West Gate)			
	CTCP Gia Khánh (*)	152.615.800.000	0	0
	Công ty Western City	0	0	0
III	Dự án New Tech			
	CTCP tư vấn Kiến Văn	97.540.000.000	61.520.000.000	0
	CTCP New Tech	0	0	0
IV	Dự án D7			
	CTCP Tư vấn AGI&ACT	10.660.000.000	10.220.000.000	0
	CTCP Thịnh Phát	0	0	0
V	Dự án BC27			
1	CTCP Tư Vấn Gia Linh	2.860.000.000	2.860.000.000	275.779.000.000
2	CTCP Tư Vấn Hưng Vương	0	0	430.000.000
3	CTCP Tư Vấn Đăng Dương	50.000.000.000	50.000.000.000	50.523.000.000
4	Công ty CP tư vấn AGI&DDC	0	0	19.270.000.000
5	CTCP Tư Vấn AGI&GLC	0	0	19.270.000.000
6	Công ty CP tư vấn AGI&HVC	0	0	18.770.000.00
	Tổng cộng	313.675.800.000	469.240.000.000	365.272.000.000

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018; BCTC soát xét hợp nhất 6 tháng năm 2019 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2019 của An Gia

(*) CTCP Gia Khánh đã hoàn trả 100% khoản vay vào ngày 01/10/2019

6.2. Dự án đã hoàn thành hoặc chuyển nhượng

✦ Dự án: The Garden – Tân Phú

Dự án thuộc phân khúc nhà ở vừa túi tiền nằm tại Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh. Dù là phân khúc vừa túi tiền, dự án cũng được trang bị khá đầy đủ các tiện ích sống như bể bơi, khu vui chơi trẻ em, cửa hàng tiện lợi... đem lại tiện ích sống tốt trong tầm giá.

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản An Gia
- Vị trí: 295 đường Tân Kỳ Tân Quý, P. Tân Sơn Nhì, Q. Tân Phú
- Tỷ lệ lợi ích: 100%
- Khởi công: 2014

- Phân khúc: Vừa túi tiền
- Chiều cao: 15 tầng
- Sàn xây dựng: 38.000 m²
- Số lượng căn hộ: 390 căn hộ
- Tiến độ thực hiện: Dự án đã bán hết 100% và bàn giao từ năm 2016



✚ Dự án: The Star – Bình Tân

Dự án thuộc phân khúc nhà ở vừa túi tiền nằm tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh. Dù là phân khúc vừa túi tiền, dự án cũng được trang bị khá đầy đủ các tiện ích sống như bể bơi, khu vui chơi trẻ em, cửa hàng tiện lợi... đem lại tiện ích sống tốt cho cư dân trong tầm giá.

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản An Gia
- Vị trí: 1123 Quốc Lộ 1A, Tân Tạo, Bình Tân, Hồ Chí Minh
- Tỷ lệ lợi ích: 100%
- Khởi công: 2014
- Phân khúc: Vừa túi tiền
- Chiều cao: 21 tầng
- Sàn xây dựng: 35.500 m²
- Số lượng căn hộ: 480 căn hộ
- Tiến độ thực hiện: Dự án đã bán hết 100% và bàn giao từ năm 2016

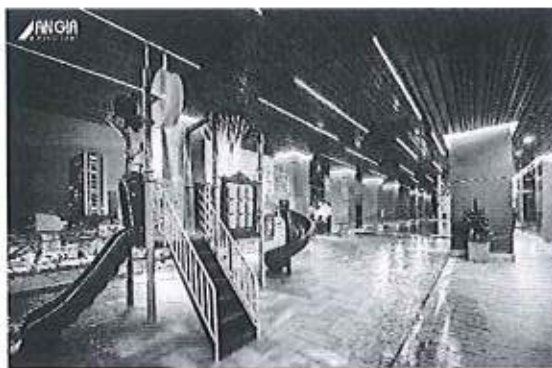


✚ Dự án: Riverside – Hoàng Quốc Việt, Quận 7

Dự án thuộc phân khúc nhà ở trung cấp nằm tại Quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Dự án có địa thế lý

tường với một mặt hướng sông, nằm cạnh trục đường Đào Trí với quy hoạch 40m, gần các dự án Q7, Dự án Mũi đèn đỏ và Sunshine RiverCity... với đầy đủ tiện ích sống cao cấp như bể bơi, phòng gym, sauna, thang máy khóa từ...

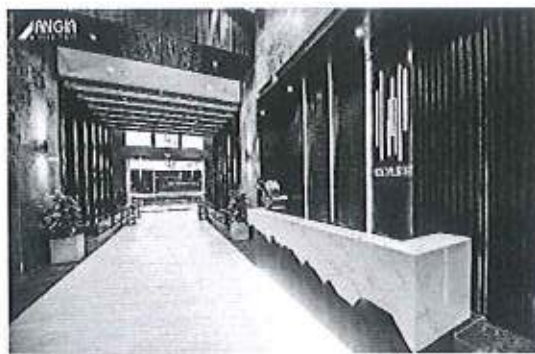
- Chủ đầu tư: Công ty đầu tư bất động sản An Gia Phú Thuận
- Vị trí: 89 Hoàng Quốc Việt
- Tỷ lệ lợi ích: 50,1% (Thông qua Công ty cổ phần tư vấn CRE-AGI)
- Khởi công: 2015
- Phân khúc: Trung cấp
- Chiều cao: 25 tầng
- Sàn xây dựng: 26.000 m²
- Số lượng căn hộ: 246 căn hộ
- Tiến độ thực hiện: Dự án đã bán hết 100% và bàn giao từ năm 2017



✦ Dự án: Skyline – Hoàng Quốc Việt, Quận 7

Dự án thuộc phân khúc nhà ở trung cấp nằm tại Quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Dự án có địa thế lý tưởng với một mặt hướng sông, nằm cạnh trục đường Đào Trí với quy hoạch 40m, gần các dự án Q7, Dự án Mũi đèn đỏ và Sunshine RiverCity... với đầy đủ tiện ích sống cao cấp như bể bơi, phòng gym, sauna, thang máy khóa từ...

- Chủ đầu tư: Công ty đầu tư bất động sản An Gia Phú Thuận
- Vị trí: 89 Hoàng Quốc Việt
- Tỷ lệ lợi ích: 50,1% (Thông qua Công ty cổ phần tư vấn CRE-AGI)
- Khởi công: 2015
- Phân khúc: Trung cấp
- Chiều cao: 25 tầng
- Sàn xây dựng: 49.500 m²
- Số lượng căn hộ: 471 căn hộ
- Tiến độ thực hiện: Dự án đã bán hết 100% và bàn giao từ năm 2017



✦ Dự án: River City – Đào Trí, Quận 7

- Khởi công: 2016
- Chuyển nhượng: cho bên thứ ba
- Phân khúc: Trung cấp
- Chiều cao: 41 tầng
- Sân xây dựng: 550.000 m²
- Số lượng căn hộ: 4.800 căn hộ



6.3. Dự án đã mở bán:

✦ Dự án River Panorama 1:

Đây là dự án căn hộ thuộc phân khúc trung cấp nhưng tiệm cận chất lượng xây dựng của phân khúc cao cấp. Dự án nằm trong khu đất với quy mô 6.6ha, góc đường Hoàng Quốc Việt và Đào Trí, đối diện Sông Sài Gòn. Đây là dự án nằm trong trục đường “vàng” của Quận 7, với nhiều dự án quy mô có giá trị đầu tư hàng trăm triệu USD (Dự án Q7 của Công ty bất động sản Hưng Thịnh, dự án Mũi Đèn Đỏ của Công ty Vạn Thịnh Phát, dự án Sunshine River City của Công ty bất động sản Sunshine...). Dự án được xây dựng theo những tiêu chuẩn xây dựng

cao (Building Construction Authority của Singapore).

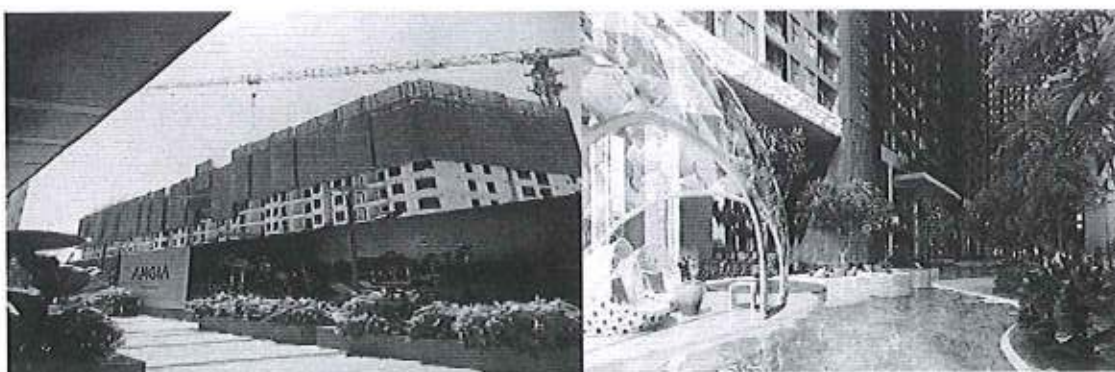
- Tỷ lệ lợi ích: 50.1%;
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần An Gia Phú Thịnh;
- Đối tác đồng phát triển: Hoosiers;
- Nhà thầu xây dựng: Ricons;
- Loại hình: căn hộ;
- Số lượng căn hộ: 503 căn hộ;
- Diện tích trung bình/căn hộ: 73m²;
- Giá bán/m²: 34 triệu đồng/m²;
- Diện tích sàn xây dựng: 44.830 m²;
- Tầng cao: 35 tầng;
- Tổng giá trị đầu tư: 1.100 tỷ;
- Doanh thu dự kiến: 1.300 tỷ;
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 170 tỷ;
- Tiến độ thực hiện:
 - ✓ Mở bán từ 2017, đã bán hàng được 92% số lượng căn hộ;
 - ✓ Đã xây dựng đến tầng 28;
 - ✓ Bắt đầu bàn giao từ Quý 3 năm 2020;



✦ Dự án River Panorama 2:

Đây là dự án căn hộ thuộc phân khúc trung cấp nhưng tiệm cận chất lượng xây dựng của phân khúc cao cấp. Dự án nằm trong khu đất với quy mô 6.6ha, góc đường Hoàng Quốc Việt và Đào Trí, đối diện Sông Sài Gòn. Đây là dự án nằm trong trục đường “vàng” của Quận 7, với nhiều dự án quy mô có giá trị đầu tư hàng trăm triệu USD (Dự án Q7 của Công ty bất động sản Hưng Thịnh, dự án Mũi Đèn Đỏ của Công ty Vạn Thịnh Phát, dự án Sunshine River City của Công ty bất động sản Sunshine...).

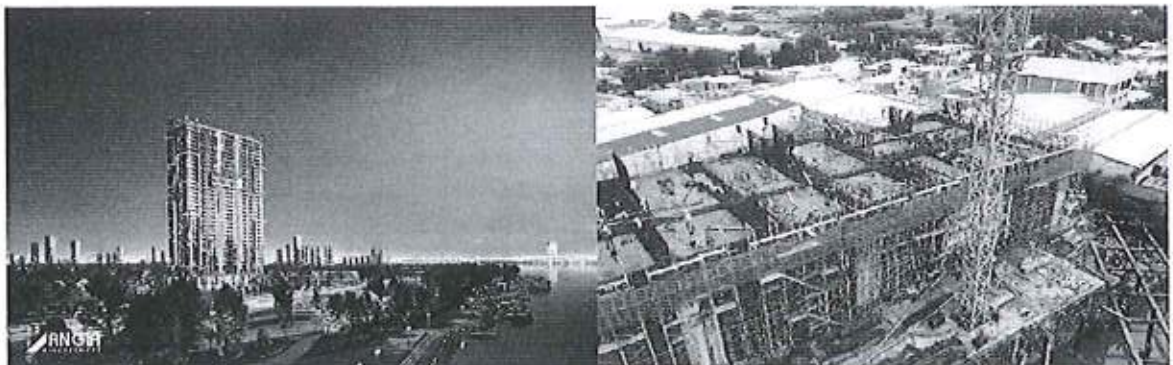
- Tỷ lệ lợi ích: 50.1%;
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần An Gia Phú Thịnh;
- Đối tác đồng phát triển: Hoosiers;
- Nhà thầu xây dựng: Ricons;
- Loại hình: căn hộ;
- Số lượng căn hộ: 503 căn hộ;
- Diện tích trung bình/căn hộ: 73m²;
- Giá bán/m²: 34 triệu đồng/m²;
- Diện tích sàn xây dựng: 44.830 m²;
- Tầng cao: 35 tầng;
- Tổng giá trị đầu tư dự kiến: 1.100 tỷ;
- Doanh thu dự kiến: 1.300 tỷ;
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 170 tỷ;
- Tiến độ thực hiện:
 - ✓ Mở bán từ 2017, đã bán hàng được 92% số lượng căn hộ;
 - ✓ Đã xây dựng đến tầng 28;
 - ✓ Bắt đầu bàn giao từ Quý 3 năm 2020;



✚ Dự án Sky89:

Đây là dự án căn hộ thuộc phân khúc trung cấp nhưng tiệm cận chất lượng xây dựng của phân khúc cao cấp. Dự án nằm trong khu đất với quy mô 6.6ha, góc đường Hoàng Quốc Việt và Đào Trí, đối diện Sông Sài Gòn. Đây là dự án nằm trong trục đường “vàng” của Quận 7, với nhiều dự án quy mô có giá trị đầu tư hàng trăm triệu USD (Dự án Q7 của Công ty bất động sản Hưng Thịnh, dự án Mũi Đèn Đỏ của Công ty Vạn Thịnh Phát, dự án Sunshine River City của Công ty bất động sản Sunshine...). Dự án Sky89 tích hợp những tiêu chuẩn sống cao với hồ bơi vô cực, khu tập thể thao, phòng sauna, công viên kênh đào....

- Tỷ lệ lợi ích: 50.1%;
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần An Gia Phú Thịnh;
- Đối tác đồng phát triển: Hoosiers;
- Nhà thầu xây dựng: Ricons;
- Loại hình: căn hộ;
- Số lượng căn hộ: 430 căn hộ;
- Diện tích trung bình/căn hộ: 78m²;
- Giá bán/m²: 39 triệu đồng/m²;
- Diện tích sàn xây dựng: 42.823 m²;
- Tầng cao: 35 tầng;
- Tổng giá trị đầu tư dự kiến: 1.100 tỷ;
- Doanh thu dự kiến: 1.400 tỷ;
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 226 tỷ;
- Tiến độ thực hiện:
 - ✓ Mở bán từ 2018, đã bán hàng được 93% số lượng căn hộ;
 - ✓ Hoàn thành phần móng cọc và đang xây dựng đến tầng 03;
 - ✓ Bắt đầu bàn giao từ Quý 3 năm 2021;



✚ **Dự án Signal:**

Đây là dự án smartel với diện tích căn hộ nhỏ, thiết kế, bài trí tối ưu đầy đủ nội thất để khách hàng có thể xách valy đến ở. Dự án nằm trong khu đất với quy mô 6.6ha, góc đường Hoàng Quốc Việt và Đào Trí, đối diện Sông Sài Gòn. Dự án với đầy đủ nội thất để khách hàng có thể xách valy đến ở. Signal nhắm đến đối tượng khách hàng trẻ, chưa lập gia đình đang ngày càng trở nên phổ biến trong xã hội Việt Nam. Dự án có những tiêu chuẩn sống cao theo tiêu chuẩn xây dựng cao cấp như: tầng long môn, bể bơi, khu vực vui chơi trẻ em, BBQ corner, phòng chống cháy, nhà trẻ...Dự án cũng có hệ thống remote hiện đại cho phép cư dân có thể quản lý căn nhà từ xa, khai thác cho thuê...

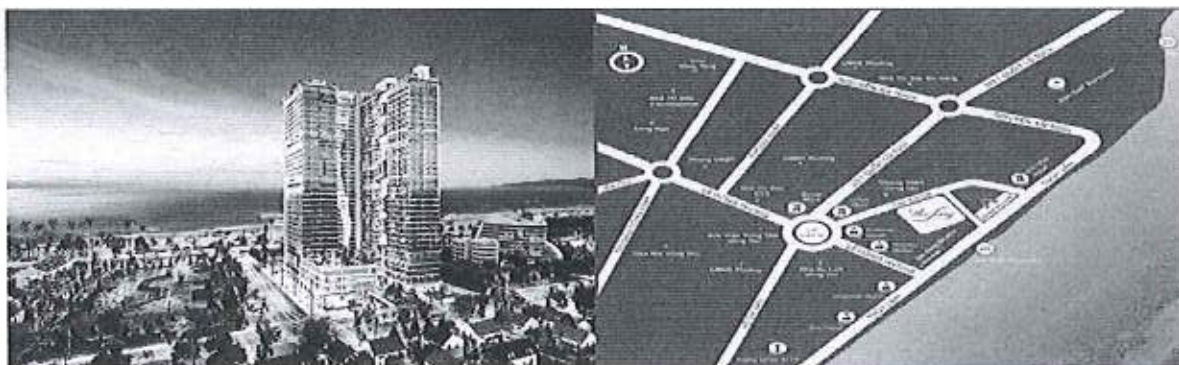
- Tỷ lệ lợi ích: 50.1%;
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần An Gia Phú Thịnh;
- Đối tác đồng phát triển: Hoosiers;
- Nhà thầu xây dựng: Ricons;
- Loại hình: căn hộ;
- Số lượng căn hộ: 1.100 căn hộ;
- Diện tích trung bình/căn hộ: 35 m²;
- Giá bán/m²: 40 triệu đồng/m²;
- Diện tích sàn xây dựng: 66.903 m²;
- Tầng cao: 35 tầng, 2 blocks;
- Tổng giá trị đầu tư dự kiến: 1.400 tỷ;
- Doanh thu toàn dự án dự kiến: 1.500 tỷ;
- Lợi nhuận sau thuế toàn dự án dự kiến: 180 tỷ;
- Tiến độ thực hiện:
 - ✓ Mở bán tháng 5/2019, đã bán hàng được 85% số lượng căn hộ;
 - ✓ Bắt đầu bàn giao từ Quý 2 năm 2022;



✦ Dự án The Sóng:

Đây là dự án thuộc phân khúc bất sản phẩm condotel (không cam kết lợi nhuận) với vị trí tại đường Thi Sách thành phố Vũng Tàu. Dự án nằm trên lô đất 8.800 m², 3 mặt tiền, cách bãi biển Thùy Vân 200m, cạnh những tiện ích hiện đại như Lotte Mart, khách sạn Pullman,... Dự án được An Gia tích hợp rất nhiều tiện ích như: sảnh đón khách bạch kim, vườn hương thảo, vườn treo, thác nước, Skybar, phòng karaoke, khu vui chơi trẻ em... Dự án được Jones Lang Lasalle trực tiếp quản lý để đảm bảo chất lượng dịch vụ và khả năng khai thác.

- Tỷ lệ lợi ích: 50.1%;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc;
- Đối tác đồng phát triển: Newtecons;
- Nhà thầu xây dựng: Ricons;
- Loại hình: căn hộ, shophouse;
- Số lượng căn hộ: 1.526 căn hộ, 120 phòng khách sạn, 38 shophouse;
- Diện tích trung bình/căn hộ: 59m²;
- Giá bán/m²: 42.5 triệu đồng/m²;
- Diện tích sàn xây dựng: 124.525 m²;
- Tầng cao: 36 tầng;
- Tổng giá trị đầu tư dự kiến: 2.200 tỷ;
- Doanh thu toàn dự án dự kiến dự kiến: 4.100 tỷ;
- Lợi nhuận sau thuế toàn dự án dự kiến: 730 tỷ;
- Tiến độ thực hiện:
 - ✓ Mở bán tháng 9/2019, đã bán hàng được 90% số lượng căn hộ;
 - ✓ Đã hoàn thành phần móng và dự kiến bắt đầu bàn giao từ năm 2022;



6.4. Cơ cấu Doanh thu và Lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm

Nguồn doanh thu chủ yếu của An Gia đến từ bán căn hộ, trung bình chiếm trên 90% cơ cấu doanh thu. Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới đến từ việc An Gia là chủ thể phân phối cho các dự án của công ty liên kết. Phần lớn nguồn doanh thu môi giới này được An Gia chuyển lại cho các đại lý cấp 1 và cấp 2. Doanh thu dịch vụ tư vấn An Gia đến từ 2% tính trên doanh số tiêu thụ các căn hộ. Đây là doanh thu do các đơn vị đồng phát triển dự án trả, do An Gia là đơn vị trực tiếp triển khai và vận hành dự án.

Cơ cấu Doanh thu của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		9 tháng 2019	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	112.807	19,22%	108.329	62,61%	75.093	28,47%
2	Doanh thu từ bán căn hộ	431.657	73,54%	34.391	19,88%	79.299	30,06%
3	Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	35.007	5,96%	22.534	13,02%	107.359	40,07%
4	Doanh thu khác	7.519	1,28%	7.760	4,49%	2.028	0,77%
	Tổng cộng	586.990	100,00%	173.014	100,00%	263.780	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2018 và BCTC riêng 9 tháng năm 2019 của An Gia

Cơ cấu Doanh thu hợp nhất của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		9 tháng 2019	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu từ bán căn hộ	892.731	90,25%	1.048.633	93,08%	79.299	31,98%
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	55.584	5,62%	53.439	4,74%	62.078	25,03%
3	Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	17.486	1,77%	11.245	1,00%	104.119	41,99%
4	Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	19.409	1,96%	13.269	1,18%	2.482	1,00%
5	Doanh thu khác	3.935	0,40%	-	0,00%	-	0,00%

Tổng cộng	989.145	100,00%	1.126.585	100,00%	247.979	100,00%
-----------	---------	---------	-----------	---------	---------	---------

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2019 của An Gia

Năm 2018, tổng doanh thu thuần hợp nhất của An Gia đạt 1.127 tỷ đồng, tăng trưởng 14% so với năm 2017, trong đó:

- Doanh thu từ bán căn hộ năm 2018 chiếm tỷ trọng lớn nhất, với hơn 93% tổng doanh thu thuần, đạt giá trị 1.049 tỷ đồng, tăng 17,46% so với năm 2017. Nguyên nhân là do trong năm 2018, Công ty đã tiến hành bàn giao và ghi nhận doanh thu bán bất động sản từ các dự án thuộc cụm Lacasa (Skyline, Riverside).
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chiếm tỷ trọng 4,74% tổng doanh thu thuần, với giá trị 53 tỷ, giảm 3,86% so với năm 2017. Nguyên nhân do năm 2018, An Gia đẩy mạnh hoạt động bán hàng thông qua các hệ thống môi giới cấp 1 (Nam Hưng, DKRS) và cấp 2 (khoảng 30 công ty, sàn giao dịch) thay vì trực tiếp là chủ thể phân phối cho các dự án của công ty liên kết như trước đây.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn năm 2018 chiếm tỷ trọng 1% tổng doanh thu, đạt giá trị 11 tỷ, giảm 36%. Trong năm 2018, số dự án hợp tác cùng các đơn vị đồng phát triển dự án mà An Gia là đơn vị trực tiếp triển khai và vận hành dự án giảm so với năm 2017, do đó doanh thu từ mảng này giảm tương ứng.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác năm 2018 chiếm tỷ trọng 1,2% tổng doanh thu, với giá trị 13 tỷ, giảm 32%. Đây là khoản doanh thu không trọng yếu của An Gia, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty Mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017			Năm 2018			9 tháng 2019		
		Giá trị	Tỷ trọng LNG (%)	LNG/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng LNG (%)	LNG/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng LNG (%)	LNG/ DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ môi giới	10.319	18,60%	1,76%	26.126	99,31%	15,10%	55.392	33,28%	21,10%
2	Lợi nhuận gộp từ bán căn hộ	44.922	80,96%	7,65%	(2.883)	-10,96%	-1,67%	19.284	11,59%	7,31%
3	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ tư vấn	1.219	2,20%	0,21%	701	2,66%	0,40%	91.759	55,13%	34,79%

4	Lợi nhuận gộp khác	(974)	-1,75%	-	2.364	8,99%	1,37%	19	0,01%	0,01%
	Tổng cộng	55.486	100,00%	9,45%	26.307	100,00%	15,21%	166.453	100,00%	63,10%

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2018 và BCTC riêng 9 tháng năm 2019 của An Gia

Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017			Năm 2018			9 tháng 2019		
		Giá trị	Tỷ trọng LNG (%)	LNG/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng LNG (%)	LNG/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng LNG (%)	LNG/ DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp từ bán căn hộ	218.235	98,61%	22,06%	392.867	97,88%	34,87%	39.394	22,62%	15,89%
2	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ môi giới	2.407	1,09%	0,24%	11.130	2,77%	0,99%	50.938	29,26%	20,54%
3	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ tư vấn	609	0,28%	0,06%	350	0,09%	0,03%	88.960	51,09%	35,87%
4	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ khác	(158)	-0,07%	-0,02%	(2.951)	-0,74%	-0,26%	(5.174)	-2,97%	-2,09%
5	Lợi nhuận gộp khác	220	0,10%	0,02%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
	Tổng cộng	221.312	100,00%	28,82%	401.396	100,00%	35,67%	174.118	100,00%	70,21%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2019 của An Gia

Năm 2018, tổng lợi nhuận gộp hợp nhất của An Gia đạt 401 tỷ đồng, tăng trưởng 81% so với năm 2017. Trong đó, lợi nhuận gộp từ bán căn hộ năm 2018 chiếm tỷ trọng lớn nhất, với hơn 98% tổng lợi nhuận gộp, đạt giá trị 393 tỷ đồng, tăng 80% so với năm 2017. Biên lợi nhuận gộp (LNG/DTT) của Công ty là 36% cao hơn so với TDH (8%), VHM (26%) và NVL (34%), do Công ty tập trung trong phân khúc vừa túi tiền và phân khúc trung cấp.

Hoạt động từ mảng cung cấp dịch vụ môi giới năm 2018 đóng góp 2,77% tổng lợi nhuận gộp với giá trị 11 tỷ. Mảng cung cấp dịch vụ tư vấn chiếm tỷ trọng 0,1% tổng lợi nhuận gộp, tương đương 350 triệu đồng. Ngoài ra, mảng cung cấp dịch vụ khác bị lỗ trong năm 2018 với khoản lỗ 3 tỷ đồng, làm sụt giảm 0,74% tổng % lợi nhuận gộp.

6.5. Các yếu tố đầu vào

6.5.1. Yếu tố đầu vào chủ yếu

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển bất động sản, các yếu tố đầu vào của Công ty bao gồm những yếu tố sau:

- Chi phí M&A quỹ đất;
- Chi phí xây dựng;
- Chi phí triển khai bán hàng, marketing;
- Chi phí bàn giao.

6.5.2. Việc quản lý các yếu tố đầu vào

✦ Đối với quỹ đất

Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang sở hữu quỹ đất khoảng 50 héc-ta bao gồm các dự án đã mở bán và đang phát triển. Những dự án này nằm trong khu vực nội thành Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận. Đây là những vị trí có giao thông thuận lợi, tiếp cận được những tiện ích sống phù hợp đời sống hiện đại (trường học, bệnh viện, nhà trẻ, siêu thị...). Quỹ đất này đảm bảo cho Công ty khai thác và bán hàng trong 03 năm tới, tạo nên nguồn doanh thu, lợi nhuận ổn định cho An Gia.

An Gia cũng đang ráo riết gia tăng thêm quỹ đất tại các vị trí phù hợp với chiến lược phát triển thông qua các hoạt động M&A. Mục tiêu hướng đến của An Gia là: (1) Các khu đất trong các quận 7, Quận 9, Tân Bình, Bình Tân, Bình Chánh, Nhà Bè... phù hợp với phân khúc thể mạnh và các địa bàn trong phạm vi lái xe xung quanh thành phố Hồ Chí Minh như Long An, Đồng Nai, Bình Dương. (2) Chi phí M&A phù hợp với phương án phát triển, (3) hiện trạng pháp lý minh bạch (ưu tiên dự án có sổ đỏ, dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư).

✦ Đối với công tác xây dựng:

Nhằm đảm bảo cho việc xây dựng dự án đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng, Công ty luôn lựa chọn những đơn vị nhà thầu hàng đầu như Công ty cổ phần xây dựng Coteccons, Công ty cổ phần xây dựng Ricons và nhiều đơn vị có uy tín khác. Đây là những nhà thầu đã hợp tác cùng An Gia từ những dự án đầu tiên, luôn sẵn sàng hỗ trợ với những điều khoản thương mại, tiến độ thanh toán hợp lý. Công ty cũng có bộ phận Quản lý dự án để làm việc chặt chẽ với những nhà thầu này trong suốt quá trình triển khai, các phát sinh luôn được hai bên cập nhật và phối hợp xử lý nhanh chóng.

✦ Đối với hoạt động triển khai bán hàng, marketing và bàn giao nhà

Dù không sở hữu trực tiếp đội sale nhưng với kinh nghiệm gần 20 năm trong ngành, An Gia tối ưu hóa đội ngũ gần 1.000 nhân viên bán hàng “outsourced” bằng: (1) Chính sách hoa hồng vượt trội thị trường (4-6% so với mức 3% trung bình thị trường), (2) Nhà mẫu được đầu tư công phu (đem lại trải nghiệm ấn tượng cho khách hàng), (3) Hoạt động training, giới thiệu sản phẩm được tổ chức cẩn thận đảm bảo thông tin sản phẩm chính xác, đầy đủ, (4) Các hoạt động marketing, tiếp thị song hành cùng quá trình bán hàng. Kết quả là tỷ lệ hấp thụ sản phẩm của An Gia luôn ở mức rất cao: trên 80- 90% trong 03 tháng đầu mở bán.

Công tác bàn giao nhà được An Gia tiếp cận theo hướng thân thiện với người mua nhà, hạn chế thủ tục, giấy tờ, việc đi lại nhiều lần. Hiện An Gia đang nghiên cứu để phát triển hệ thống công nghệ hỗ

trợ cho cư dân đảm bảo quá trình bàn giao được thực hiện nhanh chóng và mượt mà

6.5.3. Ảnh hưởng của giá / chi phí đầu vào đối với Doanh thu và Lợi nhuận Công ty

Đối với yếu tố đầu vào là quỹ đất, nhờ mạng lưới quan hệ sâu rộng với các tổ chức tín dụng, tổ chức tư vấn, các môi giới địa phương... An Gia tiếp cận được các chủ đầu tư, các dự án có vị trí, tình trạng pháp lý theo yêu cầu. An Gia chủ tâm mua lại các dự án đất sạch có pháp lý minh bạch, được chấp thuận chủ trương đầu tư, các dự án chưa hoàn tất đền bù giải tỏa. Với cách tiếp cận này, dù phải chịu mức giá cao hơn nhưng bù lại An Gia có thể đẩy nhanh tốc độ phát triển dự án, cũng như hạn chế những rủi ro trong tương lai.

Đối với chi phí đầu vào là chi phí xây dựng An Gia làm việc trực tiếp với các nhà thầu uy tín để thương thảo giá thành và các điều kiện thanh toán. Quá trình gắn bó lâu dài giữa An Gia và các nhà thầu đã tạo dựng được lòng tin giữa hai bên và quan hệ “win-win” nên chi phí xây dựng luôn ổn định và ở mức hợp lý. Với đầu vào là các nguyên vật liệu, dịch vụ liên quan đến marketing, truyền thông, bán hàng... An Gia thành lập phòng Mua hàng (Presale) để thẩm định mức giá chào của tối thiểu 03 nhà thầu trước khi ra quyết định.

6.6. Chi phí sản xuất

Cơ cấu chi phí của Công ty mẹ qua các năm

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017			Năm 2018			9 tháng 2019		
		Giá trị	%/TCP	%/TDT	Giá trị	%/TCP	%/TDT	Giá trị	%/TCP	%/TDT
1	Giá vốn hàng bán	531.504	88,28%	86,50%	145.533	70,71%	29,06%	6.364	42,10%	26,44%
2	Chi phí tài chính	10.253	1,70%	1,67%	27.257	13,24%	5,44%	15,060	15,28%	9,60%
3	Chi phí bán hàng	24.615	4,09%	4,01%	2.136	1,04%	0,43%	247	0,77%	0,48%
4	Chi phí QLDN	29.074	4,83%	4,73%	62.209	14,13%	5,80%	49,695	41,22%	25,88%
5	Chi phí khác	6.650	1,10%	1,08%	1.831	0,89%	0,37%	516	0,62%	0,39%
Tổng chi phí (TCP)		602.097	100%	NA	205.831	100%	NA	231.153	100%	NA
Tổng Doanh thu (TDT) (*)		614.467	NA	97,99%	500.857	NA	41,10%	368.157	NA	62,79%

(*) Tổng Doanh thu bao gồm Doanh thu thuần, Thu nhập Tài chính, Thu nhập khác

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2018 và BCTC riêng 9 tháng năm 2019 của An Gia

Cơ cấu chi phí của Công ty mẹ qua các năm

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chi tiêu	Năm 2017			Năm 2018			9 tháng 2019		
		Giá trị	%/TCP	%/TD T	Giá trị	%/TCP	%/TD T	Giá trị	%/TCP	%/TD T
1	Giá vốn hàng bán	767.834	87,56%	75,95%	724.016	82,73%	45,90%	73.861	43,19%	21,22%
2	Chi phí tài chính	21.955	2,50%	2,17%	27.334	3,12%	1,73%	30.452	15,42%	7,58%
3	Chi phí bán hàng	48.094	5,48%	4,76%	49.074	5,61%	3,11%	1.786	0,75%	0,37%
4	Chi phí QLDN	31.040	3,54%	3,07%	64.282	7,35%	4,08%	95.558	40,04%	19,67%
5	Chi phí khác	7.979	0,91%	0,79%	10.429	1,19%	0,66%	1.470	0,60%	0,30%
Tổng chi phí (TCP)		876.900	100,00 %	NA	875.135	100,00 %	NA	238.681	100,00 %	NA
Tổng Doanh thu (TDT) (*)		1.010.949	NA	86,74%	1.577.312	NA	55,48%	485.797	NA	49,13%

(*) Tổng Doanh thu bao gồm Doanh thu thuần, Thu nhập Tài chính, Thu nhập khác

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2019 của An Gia

Cơ cấu chi phí trong năm 2018 không có biến động nhiều, giá vốn hàng bán vẫn chiếm tỷ trọng cao trong tổng chi phí, với tỷ lệ 87% trong năm 2017 giảm nhẹ còn 83% trong năm 2018; chi phí tài chính và chi phí bán hàng lần lượt là 3,1% và 5,6% trong năm 2018 không có biến động nhiều so với năm 2017; chi phí quản lý doanh nghiệp tăng từ 3,5% năm 2017 lên 7,4% tổng chi phí năm 2018 do Công ty tăng tuyển dụng nhân sự cấp cao để chuẩn bị cho chiến lược đại chúng hóa Công ty.

Nhờ kiểm soát tốt tổng chi phí trong năm 2018, với giá trị 875 tỷ giảm 6% so với năm 2017; trong khi đó, tổng doanh thu năm 2018 đạt 1.577 tỷ tăng 56% so với năm 2017. Tổng chi phí chiếm 86,74% tổng doanh thu năm 2017 giảm còn 55,48% tổng doanh thu năm 2018 tương đương mức giảm 36%. Theo đó, hầu như các chỉ số cơ cấu từng loại chi phí trong tổng doanh thu năm 2018 đều cải thiện tốt so với năm 2017, cụ thể, giá vốn hàng bán chiếm 75,95% tổng doanh thu năm 2017

giảm còn 45,9% tổng doanh thu năm 2018 tương đương mức giảm 40%; chi phí tài chính chiếm 2,2% tổng doanh thu năm 2017 giảm còn 1,7% tổng doanh thu năm 2018 tương đương mức giảm 20%; riêng chi phí quản lý doanh nghiệp tăng từ 3,1% tổng doanh thu năm 2017 lên 4,1% tổng doanh thu năm 2018 tương đương mức tăng 30%; chi phí khác chiếm 0,8% tổng doanh thu 2017 giảm còn 0,7% tổng doanh thu năm 2018 tương đương mức giảm 16%.

Chi tiết về tỷ lệ Giá vốn hàng bán/ Doanh thu thuần và Giá vốn hàng bán/ Tổng doanh thu của Công ty năm 2017 và năm 2018 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% Thay đổi
Công ty Mẹ			
GVHB	531.504	145.533	-72,62%
DTT	586.990	173.014	-70,53%
GVHB/DTT	90,55%	84,12%	-7,10%
Hợp nhất			
GVHB	767.834	724.016	-5,71%
DTT	989.145	1.125.412	13,78%
GVHB/DTT	77,63%	64,33%	-17,12%

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% Thay đổi
Công ty Mẹ			
Doanh thu thuần	586.990	171.840	-70,73%
Thu nhập tài chính	25.358	283.121	1016,50%
Thu nhập khác	2.119	45.895	2065,93%
Tổng Doanh thu	614.467	500.857	-18,49%
Hợp nhất			
Doanh thu thuần	989.145	1.125.412	13,78%
Thu nhập tài chính	17.474	53.743	207,56%
Thu nhập khác	4.330	398.157	9096,18%
Tổng Doanh thu	1.010.949	1.577.312	56,02%

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% Thay đổi
Công ty Mẹ			
GVHB	531.504	145.533	-72,62%
Tổng Doanh thu	614.467	500.857	-18,49%
GVHB/Tổng DT	86,50%	29,06%	-66,41%
Hợp nhất			
GVHB	767.834	724.016	-5,71%
Tổng Doanh thu	1.010.949	1.577.312	56,02%

GVHB/Tổng DT	75,95%	45,90%	-39,56%
--------------	--------	--------	---------

Năm 2018 tỷ lệ GVHB/DTT của công ty mẹ giảm 66,41% so với năm 2017 đến từ việc Công ty đã ghi nhận doanh thu tài chính từ cổ tức sau thuế của công ty con là 283 tỷ đồng và nguồn doanh thu chính đến chủ yếu từ dịch vụ môi giới và tư vấn, giá vốn của dịch vụ là chi phí nhân lực, dịch vụ mua thuê bên ngoài (không có tiền đất) nên tỷ suất lợi nhuận từ dịch vụ cao hơn tỷ suất từ kinh doanh BĐS. Ngoài ra, phần tổng doanh thu hợp nhất năm 2018 của Công ty còn ghi nhận khoản thu nhập khác là 398 tỷ đồng sau khi trừ các chi phí liên quan và phần lớn đến từ khoản phạt Phát Đạt và TacKwang 395 tỷ đồng.

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

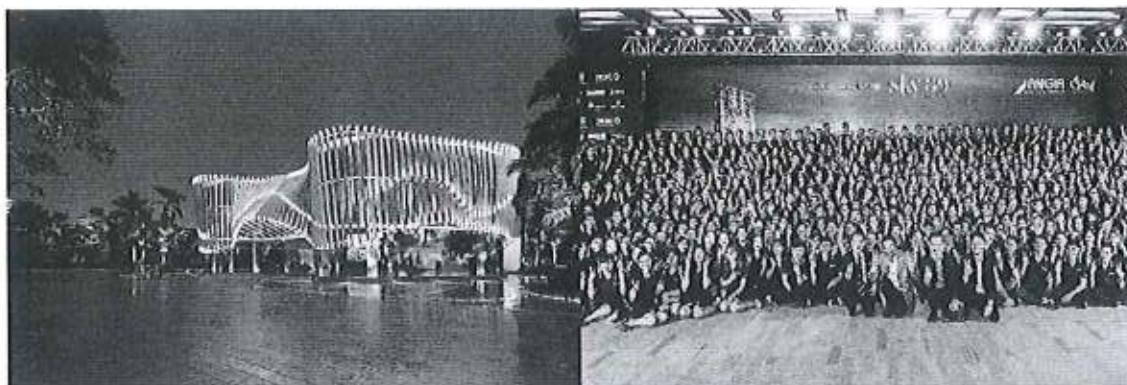
7.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Tập đoàn Bất động sản An Gia hiện là nhà phát triển bất động sản tại thị trường TP. Hồ Chí Minh trong phân khúc căn hộ vừa túi tiền và trung cấp. Thông qua các hoạt động M&A quyết liệt và năng lực triển khai dự án tốt, trong vòng 05 năm, An Gia đã và đang vươn lên trở thành một Nhà phát triển có các dự án được gây tiếng vang trên thị trường. Tận dụng sự phục hồi của thị trường bất động sản từ năm 2014, Công ty liên tục phát triển các dự án nhà ở trong khu vực TP. Hồ Chí Minh và Vũng Tàu, cụ thể như sau:

- Quận Bình Tân: Dự án The Star;
- Quận Tân Phú: Dự án The Garden;
- Quận 7: Dự án Skyline, Riverside, River City, cụm dự án Lacasa (River Panorama 1, River Panorama 2, Sky89, Signal).
- Thành phố Vũng Tàu: The Sóng

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

- *Tốc độ phát triển nhanh:* Các dự án được bàn giao kịp thời và đúng hạn như cam kết;
- *Chất lượng xây dựng:* An Gia hợp tác với những nhà thầu hàng đầu hiện nay trên thị trường để đảm bảo các sản phẩm nhà ở có chất lượng xây dựng và độ hoàn thiện tốt. An Gia đang hướng tới các tiêu chuẩn xây dựng cao như tiêu chuẩn của Bộ Xây dựng Singapore (BCA – Building Construction Authority). Những dự án gần đây của An Gia dù giá bán ở phân khúc trung cấp nhưng cũng tiếp cận các tiêu chuẩn và tiện ích của phân khúc cao cấp;
- *Hoạt động bán hàng được tổ chức bài bản:* Dù không sở hữu trực tiếp đội sale nhưng với kinh nghiệm gần 20 năm trong ngành, An Gia luôn biết cách tối ưu hóa đội ngũ gần 1.000 nhân viên bán hàng “outsourced” bằng: (1) Chính sách hoa hồng vượt trội thị trường (4-5% so với mức 3% trung bình thị trường), (2) Nhà mẫu được đầu tư công phu (đem lại trải nghiệm tối ưu cho khách hàng), (3) Hoạt động training, giới thiệu sản phẩm được tổ chức cẩn thận đảm bảo thông tin sản phẩm chính xác, đầy đủ, (4) Các hoạt động marketing, tiếp thị song hành cùng quá trình bán hàng. Kết quả là tỷ lệ hấp thụ sản phẩm của An Gia luôn ở mức rất cao: trên 80-85% trong 03 tháng đầu mở bán;



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

*Sale Training chuyên nghiệp với sự tham gia
của 1.000 môi giới*

Hiện Công ty cũng đang sở hữu quỹ đất gần 50ha tại các khu vực nhiều tiềm năng phát triển như Bình Chánh (30 ha), quận 7 (8 ha), Mũi Né (1.2 ha) và một số dự án đang đàm phán. Dù Quỹ đất còn khiêm tốn so với các Công ty đầu ngành nhưng đây là quỹ đất sạch, với nguồn gốc minh bạch, pháp lý tương đối hoàn thiện giúp An Gia đẩy nhanh tốc độ phát triển dự án. Dự kiến với quy mô quỹ đất hiện tại, Công ty có thể cung cấp ra thị trường khoảng 9.000-12.000 căn hộ trong vòng 03 năm tới. Bên cạnh đó, với cơ chế đồng phát triển dự án như hiện nay cùng với những tổ chức như Creed, Hoosiers, Acits, Ricons... vừa giúp An Gia chia sẻ rủi ro, vừa đảm bảo nguồn tài chính dồi dào trong bối cảnh nguồn tín dụng cho bất động sản gặp khó khăn.

7.2. Triển vọng phát triển của ngành

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

Gia tăng Tổng Sản Phẩm Quốc Nội (GDP)

Việt Nam có mức tăng trưởng GDP ổn định từ 6-7%/năm trong 5 năm trở lại đây, phần lớn nhờ vào sự tăng trưởng đô thị hóa, công nghiệp hóa và sự gia tăng tầng lớp trung lưu tại Việt Nam. Tính đến cuối năm 2018, theo Tổng cục Thống kê, GDP của Việt Nam đạt hơn 5.540 nghìn tỷ đồng, tăng 7,08% so với năm 2017, và là mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua.

Theo Tổng cục Thống kê, kết quả này đạt được do sự cải thiện của hầu hết tất cả các ngành kinh tế. Lĩnh vực công nghiệp và xây dựng góp phần lớn nhất với 48,6% tổng cơ cấu, tiếp theo là ngành dịch vụ với 33%, chủ yếu là do sự gia tăng đáng kể lượng đầu tư nước ngoài. Kết quả này bắt nguồn từ việc thực hiện các chiến lược kinh tế của Chính phủ nhằm tập trung phát triển công nghệ sạch và công nghệ cao và tập trung vào các sản phẩm và dịch vụ có giá trị cao hơn.

Theo số liệu của Cục Đầu tư Nước ngoài, trong năm 2018 tổng lượng FDI đăng ký vào Việt Nam là 35,5 tỷ USD, bằng 98,8% so với năm 2017. Trong số 35,5 tỷ USD, có 3.046 dự án mới được đăng ký với tổng trị giá gần 18 tỷ USD, bằng 84,5% so với cùng kỳ năm 2017. Ngoài ra, 2018 là năm thứ ba liên tiếp FDI đạt kỷ lục về giải ngân vốn khi đạt 19,1 tỷ USD, tăng gần 2 tỷ USD so với năm 2017. Từ năm 2011 đến năm 2018, tỷ lệ giải ngân trung bình là 8,3%/năm, nhờ vào môi trường kinh doanh nội địa được cải thiện cũng như tâm lý đầu tư ngày càng lạc quan của nhà đầu tư nước ngoài.

Trong năm 2018, BĐS là lĩnh vực đứng vị trí số 2 về thu hút vốn FDI vào Việt Nam (chiếm xấp xỉ

18,6% tổng vốn đăng ký) với tổng giá trị 6,6 tỷ USD. Cũng trong năm này, Nhật Bản dẫn đầu trong các quốc gia đầu tư vào Việt Nam với gần 8,59 tỷ USD, chiếm 25,42% tiếp theo là Hàn Quốc với 67,2 tỷ USD, chiếm 20,3% và Singapore với 5,0 tỷ USD, chiếm 14,2% vốn đăng ký. Một số dự án lớn có thể kể đến như: Dự án Thành phố thông minh tại Đông Anh, Hà Nội với số vốn 4,138 tỷ USD do Sumitomo Corporation (Nhật Bản) đầu tư xây dựng khu đô thị thông minh, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; Dự án Nhà máy sản xuất polypropylene (PP) và kho ngầm chứa khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG) 1,201 tỷ USD do HYOSUNG CORPORATION (Hàn Quốc) đầu tư tại Bà Rịa - Vũng Tàu; Dự án Công ty TNHH Laguna (Việt Nam), do Singapore đầu tư tại Thừa Thiên Huế đã điều chỉnh tăng vốn 1,12 tỷ USD;...

Theo Tổng cục Thống kê, dân số Việt Nam đã gia tăng đáng kể từ 67 triệu người vào năm 1990 lên gần 97 triệu người vào năm 2018, đưa Việt Nam trở thành nước đông dân thứ ba ở Đông Nam Á sau Indonesia và Philippines. Tính đến cuối năm 2017, cả nước có 32,8 triệu dân đô thị, chiếm 35% tổng dân số, và có 60,9 triệu người (gần 65%) sống tại nông thôn. Theo dự đoán của JLL, dân số đô thị Việt Nam sẽ đạt mức tăng trưởng 3,5%/năm từ năm 2019 đến năm 2025 - mức tăng trưởng cao nhất trong khu vực ASEAN.

Theo Tổng cục Thống kê, Việt Nam có khoảng 77,3% dân số từ 15 tuổi trở lên vào cuối năm 2016, và tổng dân số ở độ tuổi lao động (25 - 49 tuổi) chiếm khoảng 59,5% tổng dân số và phản ánh mức tăng trưởng khoảng 1,6% trong giai đoạn 2012-2016.

Là hai vùng cốt lõi của nền kinh tế Việt Nam, Hà Nội và TP.HCM có lượng dân số lao động chiếm khoảng 17% tổng dân số lao động tại Việt Nam theo số liệu do JLL tổng hợp.

Theo dữ liệu của Oxford Economics, Việt Nam đã có gần 21,6 triệu hộ gia đình có mức thu nhập từ 7.500 USD đến 70.000 USD trong năm 2017, với mức tăng trưởng hàng năm đạt khoảng 4,5% trong giai đoạn 2012 - 2017. Điều này cho thấy thu nhập trung bình sẽ tiếp tục gia tăng đáng kể, cùng vào đó là việc tăng sức mua hàng hoá và dịch vụ của các cá nhân và gia đình và mức sống trên toàn quốc, đặc biệt ở các thành phố lớn sẽ được cải thiện đáng kể trong những năm tới. Đến năm 2020, Việt Nam dự kiến sẽ có khoảng 24,6 triệu gia đình thuộc nhóm thu nhập trung bình đến cao, và là một trong những nước trong khu vực có tỷ lệ tăng trưởng thu nhập nhanh nhất khu vực Asean và Trung Quốc. Đây là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến nhu cầu cho sản phẩm nhà ở.

Thu nhập hộ gia đình và Tiêu dùng ngày càng gia tăng

Từ năm 2012, thu nhập và chi tiêu hàng năm cho mỗi hộ gia đình tại Việt Nam đã được cải thiện đáng kể với tỷ lệ tăng trung bình khoảng 5,0%/năm, theo thống kê của JLL. Thu nhập khả dụng hàng năm ước tính đạt 95,2 triệu đồng/hộ gia đình vào năm 2017, tăng khoảng 7,0% từ năm 2016 và cao gấp gần 1,3 lần so với năm 2012. Mức độ này vẫn đang được cải thiện trên toàn quốc và đây là dấu hiệu của một yếu tố chính cho việc phát triển sức mua.

Theo JLL, đến năm 2020, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam dự kiến đạt khoảng 40%, tương đương với khoảng 45 triệu dân đô thị. So sánh với các nước khác trong khu vực như Malaysia (74%), Indonesia (53%), Thái Lan (49,2%) và Philippines (46%) trong năm 2016, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam vẫn còn ở mức thấp. Tuy nhiên, Việt Nam dự kiến sẽ có tốc độ đô thị hóa tăng trưởng nhanh nhất khu vực với tỷ lệ 3,5% từ năm 2018 đến năm 2025, theo ước tính của JLL. Vào năm 2025, Việt Nam dự kiến sẽ có 1.000 khu đô thị khắp cả nước. Các khu đô thị sẽ góp phần lớn thúc đẩy nhu cầu nhà ở mới trong thời gian tới.

Do sự tăng trưởng nhanh chóng của nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là tại TP.HCM và Hà Nội, hai thành phố này đã thu hút được một số lượng lớn người nhập cư từ nông thôn. Xu hướng này đã tạo ra các khu đô thị vệ tinh mới, nơi mà tốc độ đô thị hóa đã diễn ra rất mạnh mẽ trong những năm gần đây. Trong thời gian này, hầu hết các cơ sở và dịch vụ tập trung phát triển mạnh ở các khu đô thị này, do đó sự gia tăng mức độ đô thị hóa cũng sẽ có tác động lớn đến sự phát triển của thị trường lao động đang nổi lên và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong nước.

Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở sửa đổi

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

Cơ sở hạ tầng ngày càng được cải thiện

Việt Nam đang đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng giao thông để thu hút thêm nhiều nhà đầu tư nước ngoài. Các nước trong khu vực như Indonesia và Philippines chỉ ít hơn 3% GDP cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng, trong khi Malaysia và Thái Lan dưới 2%. Để hỗ trợ các dự án cơ sở hạ tầng trong giai đoạn 2015 - 2020, Chính phủ Việt Nam đang đẩy mạnh chương trình hợp tác công tư (PPP) để thu hút vốn cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng. Tại TP.HCM, tuyến Metro số 1 hiện đang được xây dựng và dự kiến hoàn thành vào năm 2020 và sẽ vận chuyển 160.000 hành khách mỗi ngày. Trong khi đó, Hà Nội đang tập trung vào việc gia tăng các lựa chọn hợp lý cho các tuyến xe buýt và các phương tiện giao thông công cộng khác trong thành phố để giảm ùn tắc giao thông. Tại Hà Nội, việc xây dựng mạng lưới đường sắt đô thị đầu tiên dài 12,5 km đã được bắt đầu vào năm 2011. Giai đoạn đầu tiên dự kiến sẽ đi vào hoạt động vào năm 2018 và sẽ vận chuyển 150.000 hành khách mỗi ngày, giai đoạn cuối cùng của dự án sẽ hoàn thành vào năm 2030 và sẽ vận chuyển 500.000 hành khách mỗi ngày. Cơ sở hạ tầng được cải thiện sẽ là một yếu tố quan trọng tác động tích cực đến sự phát triển của ngành bất động sản nhà ở tại Việt Nam.

Thị trường vay thế chấp bất động sản tại Việt Nam hoạt động sôi nổi trong những năm gần đây cùng với đà tăng trưởng của thị trường bất động sản. Theo số liệu của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, tính đến cuối năm 2018, dư nợ tín dụng vào bất động sản và xây dựng chiếm khoảng 16,6% tổng dư nợ tín dụng của toàn hệ thống, tăng so với mức 15,8% của năm 2017. Hiện tại có khá nhiều tầng lớp thanh niên có xu hướng chuyển ra ngoài sống và mua nhà hoặc căn hộ riêng với đầy đủ tiện ích. Xu hướng này dự kiến sẽ tăng mạnh trong 5-10 năm tới và sẽ kích thích sự bùng nổ cho thị trường vay mua bất động sản trong nước, đặc biệt là trong phân khúc căn hộ cao và trung cấp, do vậy thu hút nhiều người có mức thu nhập khá. Với nhu cầu nhà ở của khách hàng gia tăng, ngày càng có nhiều ngân hàng thương mại cung cấp các khoản vay nhà ở thuận lợi cho người mua nhà. Lãi suất vay cũng đã giảm đáng kể từ mức 13%/năm (năm 2012) xuống còn 7,5-8,0%/năm (năm 2015) và đang xoay quanh mức 7,6%/năm trong năm 2017 theo JLL.

Theo CBRE, năm 2018 tiếp tục là năm số lượng nguồn cung mới chào bán trên cả nước duy trì mức cao. Tính đến hết tháng 11/2018, thị trường Hà Nội có khoảng 33.000 căn hộ mới chào hàng, tăng gần 2.000 căn so với năm 2017. Còn tại TP.HCM có 32.000 căn chào bán, tăng 1.000 căn so với 2017. Phân khúc cao cấp và hạng sang thể hiện rõ sự lệch pha so với phân khúc bình dân, ghi nhận mức tăng vào khoảng 8 - 9% so với năm 2017. Xu hướng mua bất động sản để an cư cũng đang giảm dần trong năm 2018, nhường chỗ cho hình thức đầu tư. Điều này có thể thấy ở phân khúc cao cấp và hạng sang, nhu cầu mua đầu tư chiếm đến 61% thay vì 50% như 2017, khách hàng mua để ở chỉ chiếm 26% và đầu tư ngắn hạn tầm 13%, trong khi năm 2017 mua để ở là 35% và đầu tư ngắn hạn là 15%. Giá bất động sản trên cả 2 thị trường sơ cấp và thứ cấp tăng trưởng đều từ năm 2013, chủ yếu do chất lượng các dự án mới được ngày càng được nâng cấp. Tại mỗi phân khúc cụ thể, giá bán của dự án sau thường cao hơn dự án trước, đi cùng với đó là sự cải thiện về chất lượng xây dựng, tiện ích cùng các dịch vụ kèm theo.

Theo Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, lượng cung BĐS trong năm 2018 tại thị trường TP.HCM đạt 49.948 sản phẩm, tăng 116.2% so với năm 2017, chủ yếu ở Khu Đông (29%) khu vực Quận 2 và phía Nam (53%) tại các Quận 7,8 và Huyện Bình Chánh. Sản phẩm căn hộ vẫn là chủ đạo với 44.451 sản phẩm, tăng 120.97% so với năm 2017 (37.076 sản phẩm), chiếm xấp xỉ 90% lượng hàng trên toàn thị trường TP HCM cho thấy sự chuyển dịch mạnh mẽ của thị trường để đáp ứng nhu cầu của người mua căn hộ để ở và tạo nền tảng cho thị trường phát triển bền vững. Xét theo phân khúc, phân khúc trung cấp chiếm 54% số căn bán được trong năm 2018.

Tại Hà Nội, lượng cung BĐS năm 2018 đạt 44.788 sản phẩm, tăng 123.7% so với năm 2017, chủ yếu nằm ở phía Đông và Bắc Thành phố. Căn hộ vẫn là sản phẩm chủ đạo, chiếm 87,26% lượng hàng trên toàn thị trường. Tổng số căn hộ chung cư giao dịch thành công năm 2018 tại Hà Nội đạt 27.595 sản phẩm, tăng 132.8% so với năm 2017 (20.776 sản phẩm).

Sức nóng của thị trường giai đoạn 2015 – 2018 sẽ tiếp tục lan tỏa sang năm 2019 và các năm tiếp theo. Các phân khúc trung cấp và cao cấp sẽ tiếp tục đà tăng trưởng bền vững nhằm đáp ứng nhu cầu mua nhà để đầu tư và an cư đang tăng lên. Theo CBRE, nhu cầu đối với các căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP.HCM vào năm 2022 dự kiến sẽ đạt 203.792 căn, tăng 348,2% so với số lượng 59.193 căn của năm 2017. CBRE cũng dự báo nhu cầu về căn hộ chung cư chiếm 21,1% tổng nhu cầu nhà ở tại các thị trường này vào năm 2022, so với mức 11,4% của năm 2017.

8. Kết quả kinh doanh và tình hình tài chính

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	Năm 2017	Năm 2018	9 tháng đầu năm 2019	Năm 2017	Năm 2018	9 tháng đầu năm 2019
Tổng doanh thu	586.990	173.014		989.146	1.126.586	
Các khoản giảm trừ	-	(1.174)		-	(1.174)	

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	Năm 2017	Năm 2018	9 tháng đầu năm 2019	Năm 2017	Năm 2018	9 tháng đầu năm 2019
doanh thu						
Doanh thu thuần	586.990	171.840	263.780	989.146	1.125.412	247.979
Giá vốn hàng bán	(531.504)	(145.533)	(97.327)	(767.834)	(724.016)	(73.861)
Lợi nhuận gộp	55.486	26.307	166.453	221.312	401.396	174.118
Doanh thu tài chính	25.357	283.121	104.353	17.474	53.743	55.036
Chi phí tài chính	(10.253)	(27.257)	(35.327)	(21.955)	(27.335)	(30.453)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>(10.199)</i>	<i>(20.446)</i>	<i>(33.921)</i>	<i>(20.164)</i>	<i>(18.036)</i>	<i>(28.722)</i>
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh và liên kết	-	-	-	(750)	(1)	(1.092)
Chi phí bán hàng	(24.615)	(2.136)	(1.769)	(48.094)	(49.074)	(1.786)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(29.074)	(62.209)	(95.287)	(31.040)	(64.282)	(95.558)
Lợi nhuận thuần HĐKD	16.901	217.826	138.422	136.948	314.448	100.264
Lợi nhuận khác	(4.531)	44.065	(1.418)	(3.649)	387.728	(1.429)
Lợi nhuận trước thuế	12.370	261.891	137.004	133.299	702.177	98.836
Thuế TNDN	(3.205)	(7.023)(*)	(16.450)	(20.395)	(147.734)	(17.876)
Thu nhập (Chi phí) Thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	(10.332)	11.359	(2.596)
Lợi nhuận sau thuế	9.166	254.868	120.555	102.573	565.802	78.364
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	9.166	254.868	120.555	58.562	292.641	66.866
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	44.011	273.161	11.498

Nguồn: BCTC công ty mẹ và hợp nhất kiểm toán năm 2018 và BCTC công ty mẹ và hợp nhất Quý III năm 2019 tự lập của An Gia

(*) Thuế TNDN năm 2018 là 7 tỷ/ LNST là 261,9 tỷ vì lợi nhuận phần lớn đến từ cổ tức công ty con CRE&AGI 251,3 tỷ. Doanh thu tài chính từ cổ tức là lợi nhuận không chịu thuế theo quy định của Thuế - Thông tư 78/2014 và Thông tư 96/2015 thuế TNDN.

Doanh thu thuần năm 2018 tăng 14% so với năm 2017 đạt 1.125 tỷ đồng, tăng chủ yếu do doanh thu bán căn hộ chiếm tỷ trọng 93% cơ cấu doanh thu, đạt 1.048 tỷ đồng năm 2018, tăng 17,46% so với năm 2017.

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2017 đạt 133 tỷ đồng tăng lên 702 tỷ đồng năm 2018, tương đương mức tăng 427% so với năm 2017 do tốc độ tăng doanh thu cao hơn tốc độ tăng giá vốn hàng bán.

Lợi nhuận khác năm 2018 đạt 388 tỷ chủ yếu là khoản thu nhập thu được từ tiền bồi thường hợp đồng của Phát Đạt thuộc dự án Nhà ở Cao tầng River City tại quận 7 với giá trị 350 tỷ.

8.2. Tình hình tài chính

Số liệu tài chính dưới đây được trích từ Báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017, 31/12/2018 và Báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất Quý III năm 2019 tự lập của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Tài sản ngắn hạn	471.859	1.191.671	1.274.958	2.107.066	1.810.023	1.437.655
Tiền và các khoản tương đương tiền	210.202	69.653	98.759	285.428	331.051	119.410
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	220.921	158.423	670	450.510	158.423
Các khoản phải thu ngắn hạn	241.819	794.269	988.482	1.094.633	948.436	1.136.907
Hàng tồn kho	18.216	80.099	20.527	674.120	52.795	13.637
Tài sản ngắn hạn khác	1.623	26.730	8.768	52.215	27.232	9.279
Tài sản dài hạn	323.955	480.801	823.150	344.562	481.037	675.445
Các khoản phải thu dài hạn	271.733	269.015	196.683	291.545	269.015	208.275
Tài sản cố định	10.136	6.914	8.843	10.160	6.923	8.843
Bất động sản đầu tư	21.007	54.578	54.335	16.685	44.944	44.805

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Tài sản dở dang dài hạn	5.680	5.800	-	5.680	5.800	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14.370	130.748	549.527	11.372	129.249	390.991
Tài sản dài hạn khác	1.028	13.747	13.752	9.120	25.105	22.531
TỔNG TÀI SẢN	795.814	1.672.473	2.098.107	2.451.628	2.291.060	2.113.100
Nợ phải trả	607.699	896.070	1.024.750	2.262.888	1.451.712	949.200
Nợ ngắn hạn	459.900	777.354	905.667	2.110.834	1.321.436	818.556
Nợ dài hạn	147.799	118.716	119.083	152.054	130.276	130.644
Vốn chủ sở hữu	188.115	776.403	1.073.357	188.740	839.347	1.163.900
TỔNG NGUỒN VỐN	795.814	1.672.473	2.098.107	2.451.628	2.291.060	2.113.100

Nguồn: BCTC công ty mẹ và hợp nhất kiểm toán năm 2018 và BCTC công ty mẹ và hợp nhất Quý III năm 2019 tự lập của An Gia

Tổng giá trị tài sản của An Gia năm 2017 đạt 2.452 tỷ đồng và năm 2018 đạt 2.291 tỷ đồng, giảm 161 tỷ đồng tương đương mức giảm 6,6% nguyên nhân chủ yếu do trong năm Công ty đã thực hiện bàn giao sản phẩm căn hộ Skyline cho khách hàng (giá trị hàng tồn kho giảm từ 674 tỷ năm 2017 còn 53 tỷ năm 2018), bên cạnh đó An Gia thực hiện sử dụng tiền thặng dư vào các khoản tiền gửi, chứng khoán kinh doanh, mua BĐS đầu tư, cho vay, đầu tư các công ty khác. Đến thời điểm 30/09/2019, tổng tài sản đạt 2.113 tỷ đồng, giảm nhẹ so với đầu năm 2019.

Vốn chủ sở hữu năm 2017 đạt 189 tỷ đồng tăng lên 839 tỷ đồng tương đương mức tăng 345% do trong năm 2018. Công ty tăng vốn điều lệ từ 105 tỷ đồng lên 450 tỷ đồng. Thặng dư vốn cổ phần năm 2017 là 40 tỷ đồng tăng lên 71 tỷ đồng năm 2018. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017 là 28 tỷ tăng lên 278 tỷ đồng năm 2018 phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh được đẩy mạnh trong xu thế thị trường bất động sản thuận lợi. Do đặc thù kinh doanh bất động sản, doanh thu và lợi nhuận chỉ được hạch toán khi Công ty bàn giao nhà. Trong năm 2017, An Gia đã bàn giao 670 căn hộ của dự án The Star và Riverside (năm 2016 chỉ bàn giao 348 căn hộ của dự án The Garden), đồng thời chi phí giảm do các chi phí như nhà mẫu, marketing đã phân bổ và ghi nhận từ năm trước do đó doanh thu và lợi nhuận năm 2017 của Công ty có tăng trưởng so với cùng kỳ năm 2016. Đến thời điểm 30/09/2019, vốn chủ sở hữu đạt 1.164 tỷ đồng, tăng 38,7% so với đầu năm 2019.

MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018
Khả năng thanh toán					
Tỷ số thanh toán hiện hành: <i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>	Lần	1,03	1,53	1,00	1,37
Tỷ số thanh toán nhanh: <i>(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	Lần	0,99	1,43	0,68	1,33
Cơ cấu nợ					
Nợ phải trả/ Tổng tài sản	Lần	0,76	0,54	0,92	0,63
Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	Lần	5,43	3,23	11,99	1,73
Hiệu quả hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	2,94	2,96	0,88	1,99
Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,72	0,14	0,42	0,47
Khả năng sinh lời					
LNST/Doanh thu thuần	%	1,56	148,32	10,37	50,28
LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	1,12	20,65	4,35	23,86
LNST/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	5,70	52,85	89,43	110,07

Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC công ty mẹ và hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 của An Gia

▪ **Chính sách cổ tức của Công ty**

Công ty chỉ trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và ngay khi trả hết cổ tức đã định, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn trả. Đại hội đồng cổ đông sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức chi trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị.

Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty từ năm 2015 đến nay như sau:

Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức (%/Vốn Điều lệ)	Hình thức chi trả
Năm 2015	Không	Không
Năm 2016	Không	Không
Năm 2017	20%	Bằng cổ phiếu
Năm 2018	12,3%	Bằng cổ phiếu

Năm 2019 (dự kiến)	15%	Bảng cổ phiếu
--------------------	-----	---------------

Nguồn: An Gia

▪ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Tại thời điểm 30/09/2019, Công ty đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các khoản nợ đến hạn trong 3 năm gần nhất trước đợt phát hành trái phiếu. Vui lòng tham khảo báo cáo tài chính để biết thêm chi tiết.

▪ **Các khoản nợ vay của Tổ Chức Phát Hành (thời điểm 30/09/2019)**

STT	Chi tiết	Số dư nợ (đồng)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
I	VAY NGẮN HẠN	341.366.022.716			
1	Vay ngắn hạn bên liên quan	292.047.122.716			
a	Phú Thịnh	290.547.122.716	Từ 10/4/2020 đến 04/06/2020	11,0	Tín chấp
b	Gia Khánh	1.500.000.000	26/06/2020	6,0	Tín chấp
2	Vay ngắn hạn ngân hàng	48.400.000.000			
	Ngân hàng TMCP Bán Việt	48.400.000.000	30/12/2019	11,2-11,5	Bất động sản
3	Vay dài hạn đến hạn trả	918.900.000			
II	VAY DÀI HẠN	108.937.100.000			
1	Vay dài hạn bên liên quan	106.977.800.000			
	Hoosiers	106.977.800.000	05/06/2022	5,0	22.500 cổ phần tương đương 30% vốn điều lệ tại AGI & HSR – công ty liên kết
2	Vay dài hạn ngân hàng	1.959.300.000			
a	Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	2.519.100.000	Từ 05/10/2019 đến 05/03/2024	8,25	Xe ô-tô Mercedes Benz V250,

STT	Chi tiết	Số dư nợ (đồng)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
					biển số 51H-213.35
b	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	359.100.000	Từ 27/10/2019 đến 27/06/2020	10,5	Xe ô-tô Mercedes Benz, biển số 51F-264.80
	Tổng cộng	2.878.200.000			
	<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả Vay dài hạn	918.900.000 1.959.300.000			

Nguồn: BCTC hợp nhất Quý III năm 2019 tự lập của An Gia

▪ **Tình hình nộp ngân sách nhà nước**

Tại thời điểm 30/09/2019, Công ty không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thuế nào. Vui lòng tham khảo báo cáo tài chính để biết thêm chi tiết.

▪ **Các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.914	141.226	17.876
Thuế giá trị gia tăng	8.154	132	10.361
Thuế thu nhập cá nhân	2.122	367	407
Các loại thuế khác	823	0	-
Tổng cộng	33.014	141.726	28.644

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2019 tự lập của An Gia

▪ Tài sản cố định và bất động sản đầu tư

○ Tài sản cố định

Tình hình Tài sản cố định của Công ty Mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Tên tài sản	31/12/2017		31/12/2018		30/9/2019	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I.	Tài sản cố định hữu hình	14.368	9.775	12.231	6.804	14.639	8.571
1.	Phương tiện vận tải	13.538	9.605	11.401	6.707	13.572	8.323
2.	Thiết bị văn phòng	830	170	830	97	1.067	248
II.	Tài sản cố định vô hình	884	361	884	110	1.184	272
1.	Phẩm mềm máy tính	713	343	713	110	1.013	272
2.	Tài sản khác	171	18	171	0	171	-
	Tổng cộng	15.252	10.136	13.115	6.914	15.823	8.843

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2018 và BCTC riêng 9 tháng năm 2019 của An Gia

Tình hình Tài sản cố định hợp nhất của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Tên tài sản	31/12/2017		31/12/2018		30/9/2019	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I.	Tài sản cố định hữu hình	14.368	9.775	12.231	6.804	14.639	8.571
1.	Phương tiện vận tải	13.538	9.605	11.401	6.707	13.572	8.323

2.	Thiết bị văn phòng	830	170	830	97	1.067	248
II.	Tài sản cố định vô hình	926	385	926	119	1.184	272
1.	Phần mềm máy tính	755	366	755	119	1.013	272
2.	Tài sản khác	171	19	171	0	171	-
	Tổng cộng	15.294	10.160	13.157	6.923	15.823	8.843

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2019 của An Gia

9. Kế hoạch kinh doanh của Công ty

9.1. Kế hoạch

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2020 và 2021

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Dự kiến năm 2019		Dự kiến năm 2020		Dự kiến năm 2021	
			Giá trị	(+/-) so với năm 2018	Giá trị	(+/-) so với năm 2019	Giá trị	(+/-) so với năm 2020
1	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	359	-68%	2.600	624%	6.800	161%
2	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	Tỷ đồng	300	8%	450	50%	567	26%
3	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	83,50%	57,55%	17,30%	-69%	8,3%	-52%
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	17,70%	-50%	52%	205%	47%	-9,6%
5	Cổ tức		15% bằng cổ phiếu	21%	15% bằng cổ phiếu	-	15% bằng cổ phiếu	-

9.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2020 và 2021

Giai đoạn 03 năm 2019-2021 là giai đoạn mang tính bước ngoặt của Công ty khi tiến hành một loạt các thay đổi quan trọng trong mô hình quản trị, thực hiện đại chúng hóa và niêm yết cổ phiếu... Đối

với kế hoạch kinh doanh trong giai đoạn này, An Gia sẽ tập trung khai thác quỹ đất sạch đang sẵn có, đồng thời tìm kiếm cơ hội để mở rộng quỹ đất tại những vị trí thuận lợi. Với cách tiếp cận thận trọng khi mua bán dự án, quỹ đất hiện tại của An Gia đều có nguồn gốc minh bạch. Để nhanh chóng triển khai, An Gia sẽ khẩn trương hoàn thiện các thủ tục pháp lý đất đai, dự án còn lại và tiến hành các thủ tục xin cấp phép xây dựng...

Kế hoạch kinh doanh, bán hàng năm 2020: Trong năm 2020, An Gia triển khai bán các dự án đã ra mắt (LaCasa, The Sóng, West Gate), đồng thời mở bán các dự án mới là: (i) *New Tech, Đào Trí, Quận 7*, (ii) *Dự án BC27 giai đoạn 1, Tân Kiên, Bình Chánh*, (iii) *Dự án BD7.0 tại Bình Dương*, dự án *HT7.2 tại Hồ Tràm* và một số dự án pipeline khác (đang trong quá trình đàm phán), với tổng số lượng sản phẩm dự kiến tiêu thụ được trong năm 2020 là khoảng 3.400 căn, với doanh số cả năm ước đạt khoảng 8.500 tỷ đồng.

STT	Dự án	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
1	Signal	50	50	na	na
2	West Gate	485	100	100	485
3	New Tech	300	151	52	113
4	BC27	N/A	130	130	157
5	Hàng tồn của các dự án khác	24	20	20	15
6	BD7.1	166	125	83	21
7	HT7.2	na	65	24	32
8	Dự án mới	na	na	50	500
Tổng cộng		1.025	641	459	1.323

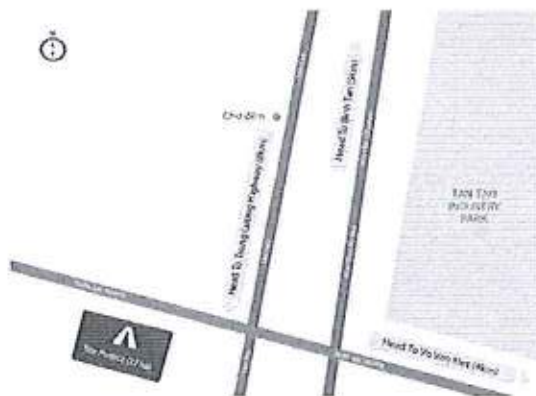
Dự án New Tech, Đào Trí, Quận 7: Dự án New Tech là dự án căn hộ thuộc phân khúc trung cấp nằm trên cung đường Đào Trí, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Dự án có vị trí lý tưởng, mặt hướng sông Sài Gòn, gần đại dự án Mũi Đèn Đỏ (Vạn Thịnh Phát) và Dự án Q7 (Hưng Thịnh) để dàng tận hưởng các tiện ích sống tốt như trường học, siêu thị, khu mua sắm... của Phú Mỹ Hưng.

- Số lượng căn hộ: 876 căn hộ;
- Loại hình: căn hộ, shophouse;
- Tầng cao: 36 tầng;
- Diện tích sàn xây dựng: 103.372 m²;
- Giá bán/m² dự kiến: 35 triệu đồng/m²;
- Dự kiến mở bán: Quý I 2020;
- Dự kiến bàn giao: Quý IV, 2022;



Dự án BC27, Tân Kiên, Bình Chánh: BC27 là dự án có quy mô gần 27 ha nằm tại huyện Bình Chánh, giáp Tân Tạo và khu vực kinh tế trọng điểm miền Tây. Đây là dự án compound với nhà phố, shophouse, villa và các đầy đủ tiện ích nội khu như nhà trẻ, trường học, khu vui chơi, công viên, khu thể thao... Dự án BC27 đáp ứng nhu cầu nhà phố hiện đang khan hiếm nguồn cung trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh.

- Số lượng sản phẩm: 760 nhà phố, 206 shophouse, 78 villa;
- Loại hình: nhà phố, villa shophouse;
- Diện tích sàn xây dựng: 290.860 m²;
- Giá bán/m²: 27 triệu đồng/m²;
- Dự kiến mở bán: Quý II 2020;
- Dự kiến bàn giao: bắt đầu bàn giao từ 2021;



Dự án BD7, Tân Uyên, Bình Dương: BD7 là dự án thấp tầng đầu tiên của An Gia bên ngoài Hồ Chí Minh, có quy mô gần 7 ha nằm tại phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Nằm ngay sát biên giới với thị xã Thủ Dầu Một và trong khu vực giáp ranh với tỉnh Đồng Nai, dự

án đem đến nguồn cung mới cho khách hàng làm việc tại các khu công nghiệp xung quanh. Với các tiện ích đi kèm nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân như nhà sinh hoạt cộng đồng ở trung tâm, các công viên cây xanh bao quanh, khu vực thể thao, dã ngoại ngoài trời,...

- Số lượng sản phẩm: 416 nhà phố;
- Loại hình: nhà phố, villa shophouse;
- Diện tích sàn xây dựng: 79.833 m²;
- Dự kiến mở bán: Quý II 2020;
- Dự kiến bàn giao: bắt đầu bàn giao từ 2022.

Dự án HT7.2: Đây là dự án thứ 02 của An Gia thuộc phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng (không cam kết lợi nhuận) tại thành phố Vũng Tàu, bên cạnh dự án The Sóng mở bán 2019. Dự án nằm trải dài trên 300m mặt tiền biển tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Với những căn biệt thự biệt lập hướng thẳng ra biển theo lối kiến trúc tân cổ điển kết hợp cùng đội ngũ quản lý theo tiêu chuẩn quốc tế, HT7.2 hướng đến việc nâng tầm trải nghiệm nghỉ dưỡng của khách hàng cũng như tạo thêm một điểm đến lý tưởng cho Vũng Tàu.

- Loại hình: Biệt thự nghỉ dưỡng;
- Số lượng sản phẩm: 161;
- Diện tích trung bình/sản phẩm: 300m²;
- Diện tích sàn xây dựng: 32.380m²;

Kế hoạch kinh doanh, bán hàng năm 2021: Trong năm 2021, An Gia sẽ triển khai bán hàng giai đoạn 02 của các dự án BC27, triển khai bán các sản phẩm của dự án cũ và mở bán các dự án mới với số lượng sản phẩm tiêu thụ dự kiến là 3.600 căn hộ với tổng doanh số ước đạt 9.000 tỷ đồng.

STT	Dự án	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
1	West Gate	50	50	50	49
2	New Tech	65	65	65	65
3	BC27	150	150	150	124
4	BD7	20	N/A	N/A	N/A
5	HT7.2	24	16	N/A	N/A
6	Dự án mới	300	800	700	600
Tổng cộng		609	1.081	965	838

9.3. Kế hoạch tăng Vốn điều lệ

Việc tăng vốn điều lệ của Công ty sẽ được cân nhắc dựa trên những yếu tố sau:

- **Phù hợp với chiến lược kinh doanh, chu kỳ phát triển, các yếu tố vĩ mô:** việc tăng vốn phải đảm bảo nhu cầu vốn của Công ty trong từng thời kỳ, ưu tiên tận dụng các cơ hội mở rộng quỹ đất, phát triển dự án... đặc biệt trong thời kỳ tín dụng bất động sản đang bị kiểm soát.
- **Đảm bảo quyền lợi cổ đông:** Tốc độ tăng vốn sẽ được cân đối sao cho thấp hơn tốc độ tăng trưởng lợi nhuận của Công ty; qua đó đảm bảo sự tăng trưởng đều đặn trong lợi nhuận trên cổ phiếu (earning per share, EPS) của công ty qua các năm. Qua đó, quyền lợi của cổ đông được đảm bảo, gián tiếp hỗ trợ giá cổ phiếu.

9.4. Chiến lược phát triển của Công ty

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



Ba trọng tâm trong chiến lược phát triển của An Gia

III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội Việt Nam;
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính Phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (“Nghị Định 163”);
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia do Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 20/04/2019;
- Nghị Quyết số ngày tháng năm 2020 về việc thông qua Phương Án Phát Hành Trái Phiếu.

2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành của trái phiếu

Văn bản	Nội dung liên quan	Hiện trạng	
		Chi tiết	Ghi chú
Điều 10 Nghị định 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018			
Điều kiện phát hành trái phiếu riêng lẻ (không chuyển đổi, không kèm chứng quyền)	Là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Loại hình: Công ty cổ phần	Đáp ứng
	Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cấp lần đầu ngày 18/01/2012	Đáp ứng
	Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho của đơn vị có lợi ích công chúng	Tổ chức kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	Đáp ứng
	Đảm bảo tuân thủ giới hạn về số lượng nhà đầu tư khi phát hành, giao dịch trái phiếu theo quy định	Số lượng trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.	Tuân thủ

Văn bản	Nội dung liên quan	Hiện trạng	
		Chi tiết	Ghi chú
	Có phương án phát hành trái phiếu được cấp có thẩm quyền phê duyệt xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư; dự kiến khối lượng, thời điểm phát hành và kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành	Phương án phát hành được HĐQT phê duyệt	Tuân thủ
	Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kể trước đợt phát hành Trái phiếu	Thanh toán đầy đủ	Đáp ứng
	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành.	Tổ Chức Phát Hành không hoạt động trong các lĩnh vực có quy định về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Đáp ứng

3. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu

Mục đích phát hành Trái phiếu là: Tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp. Cụ thể như sau:

- Đợt 1:
 - + Phát triển quỹ đất;
 - + Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.
- Đợt 2:
 - + Phát triển quỹ đất;
 - + Thanh toán chi phí xây dựng dự án Lê Gia – Bình Dương.

Để làm rõ, tiền thu được từ các Trái Phiếu sẽ **không được** Tổ Chức Phát Hành sử dụng cho các mục đích khác mà pháp luật cấm.

4. Tổng giá trị trái phiếu dự kiến phát hành

Trái phiếu được phát hành với tổng giá trị Trái Phiếu dự kiến phát hành là *tối đa Một trăm tám mươi tỷ (180.000.000.000) đồng*, tương đương số lượng các Trái Phiếu được phát hành là *Một trăm tám mươi (180) Trái Phiếu. Trong đó:*

- Đợt 1: dự kiến phát hành tối đa *Một trăm (100) Trái Phiếu*, tương đương *Một trăm tỷ (100.000.000.000) đồng*;
- Đợt 2: dự kiến phát hành tối đa *Tám mươi (80) Trái Phiếu*, tương đương *Tám mươi tỷ (80.000.000.000) đồng*.

5. Tóm tắt các Điều khoản và Điều kiện của Trái Phiếu

- 5.1. Kỳ hạn của Trái Phiếu là hai mươi bốn (24) tháng kể từ Ngày Phát Hành.
- 5.2. Mệnh giá mỗi Trái Phiếu là một tỷ đồng (1.000.000.000 VND).
- 5.3. Loại hình Trái Phiếu: là Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản.
- 5.4. Hình thức Trái Phiếu: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
- 5.5. Tính chất Trái Phiếu: Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này sẽ tạo thành các nghĩa vụ trực tiếp, không phải nợ thứ cấp, có bảo đảm bằng tài sản và tại mọi thời điểm sẽ được xếp *ngang bằng* với nhau theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này và tối thiểu bằng với các nghĩa vụ không được bảo đảm khác của Tổ Chức Phát Hành, và không có Trái Phiếu nào hoặc bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này được ưu đãi hoặc ưu tiên hơn các Trái Phiếu còn lại hoặc các nghĩa vụ thanh toán còn lại của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này.
- 5.6. Dự kiến lãi suất danh nghĩa:
Lãi suất của Trái phiếu áp dụng cho cả 02 Đợt Phát Hành: **Cố định 11%/năm** (*Áp dụng trong suốt kỳ hạn Trái phiếu*).

6. Ngày phát hành và ngày đáo hạn

- Ngày Phát Hành (dự kiến):
 - + Trái Phiếu Đợt 1: Tháng 02/2020
 - + Trái Phiếu Đợt 2: Tháng 02 hoặc tháng 03/2020
- Ngày Đáo Hạn (dự kiến):
 - + Trái Phiếu Đợt 1: Tháng 02/2022
 - + Trái Phiếu Đợt 2: Tháng 02 hoặc tháng 03/2022

7. Phương thức phát hành

Trái Phiếu được phát hành thông qua Đại lý phát hành.

8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu

- (a) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (b) Được ủy quyền cho Đại Lý Nhận Tài Sản Bảo Đảm thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm khi Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và các Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (c) Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu, tặng, cho, để lại thừa kế, sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các giao dịch thương mại/dân sự khác phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu và các quy định của pháp luật thông qua Đại Lý (để tránh nhầm lẫn trong thời hạn 1 năm từ ngày hoàn thành đợt phát hành Trái Phiếu, việc giao dịch Trái Phiếu bị hạn chế trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp ...);
- (d) Được cấp bản trích lục Sổ Đăng Ký hoặc Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký, Thanh Toán Và Quản Lý Chuyển Nhượng;
- (e) Được tham dự hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký, Thanh Toán Và Quản Lý Chuyển Nhượng;
- (f) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của các văn kiện Trái Phiếu; và
- (g) Các quyền khác theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

9. Cam kết về bảo đảm

9.1. Hình thức bảo đảm: Trái Phiếu được bảo đảm bằng tài sản thế chấp của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba. Biện pháp bảo đảm sẽ được đăng ký với cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

9.2. Tài sản bảo đảm:

STT	Dự án	Loại sản phẩm	Mã căn	Tầng	Diện tích thông thủy (m ²)
A	Tài sản thuộc sở hữu của An Gia				
1	Riverside	Shophouse	AGR-01-01	1	147,00
2	Riverside	Shophouse	AGR-01-02	1	117,70
3	Riverside	Shophouse	AGR-01-03	1	93,30
4	Riverside	Shophouse	AGR-01-04	1	158,40
5	Riverside	Lô thương mại	AGR-02-01	2	156,50
6	Riverside	Lô thương mại	AGR-02-02	2	158,40

7	Skyline	Shophouse	AGL-01-01	1	43,10
8	Skyline	Shophouse	AGL-01-02	1	122,40
9	Skyline	Shophouse	AGL-01-03	1	86,10
10	Skyline	Shophouse	AGL-01-04	1	295,10
11	Skyline	Shophouse	AGL-01-05	1	203,40
12	Skyline	Shophouse	AGL-01-06	1	81,20
13	Skyline	Lô thương mại	AGL-02-01	2	128,50
14	Skyline	Lô thương mại	AGL-02-02	2	76,00
15	Skyline	Lô thương mại	AGL-02-03	2	96,40
16	Skyline	Lô thương mại	AGL-02-04	2	96,40
B Tài sản thuộc sở hữu của các Bên thứ ba					
17	Skyline	Căn hộ	3A-17	3A	97,21
18	Skyline	Căn hộ	05-17	5	97,21
19	Skyline	Căn hộ	06-07	7	104,50
20	Skyline	Căn hộ	07-17	7	97,21
21	Skyline	Căn hộ	09-07	9	104,50
22	Skyline	Căn hộ	09-17	9	97,21
23	Skyline	Căn hộ	10-07	10	104,50
24	Skyline	Căn hộ	11-07	11	104,50
25	Skyline	Căn hộ	11-17	11	97,21
26	Skyline	Căn hộ	12A-17	12A	97,21
27	Skyline	Căn hộ	24-16	24	105,10
28	Skyline	Căn hộ	24-17	24	97,21
29	Skyline	Penhouse	34-04	34	228,30
30	Skyline	Penhouse	34-06	34	212,70
31	Millennium	Căn hộ	B17.01	17	60,39
32	Millennium	Căn hộ	B21.10	21	68,91
33	Millennium	Căn hộ	B27.10	27	68,91
34	Đất ở Vũng Tàu	Đất nông nghiệp	Giấy chứng nhận sổ AG 814554		2.697

9.3. Phạm vi bảo đảm

Các nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp Đồng Bảo Đảm bao gồm Khoản Gốc của các Trái Phiếu đang lưu hành, bất kỳ khoản Lãi nào phát sinh trên các Trái Phiếu nhưng chưa được thanh toán theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào khác của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến các Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này (sau đây gọi là “Nghĩa Vụ Trái Phiếu”).

10. Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn

Tổ Chức Phát Hành sẽ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn trong các trường hợp sau:

- Mua Lại Trước Hạn Bắt Buộc Do Phát Sinh Sự Kiện Vi Phạm
- Mua Lại Theo Yêu Cầu Của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu Khi Không Bỏ Sung Tài Sản Bảo Đảm

Quy định cụ thể và chi tiết trong Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu.

11. Cam kết của tổ chức phát hành

Tổ Chức Phát Hành cam kết như sau:

- (a) Có đủ điều kiện để phát hành Trái Phiếu theo quy định của pháp luật;
- (b) Thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo đúng quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và các văn kiện Trái Phiếu khác;
- (c) Công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật;
- (d) Tuân thủ các nghĩa vụ và thỏa thuận khác của mình trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các văn kiện Trái Phiếu khác;
- (e) Tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của mình;
- (f) Duy trì hiệu lực của tất cả phê duyệt, giấy phép cũng như các điều kiện khác cần thiết và quan trọng để Tổ Chức Phát Hành có thể tuân thủ các nghĩa vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo các văn kiện Trái Phiếu;
- (g) Sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu cho đúng mục đích công bố;
- (h) Không sửa đổi điều lệ làm ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến quyền hay lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu; và
- (i) Không (i) giải thể hay cho phép bất kỳ việc sáp nhập, chia tách, hợp nhất hoặc tái cơ cấu Tổ Chức Phát Hành nếu những hành động đó dẫn đến việc Tổ Chức Phát Hành chấm dứt tồn tại, hoặc (ii) chuyển nhượng tài sản có tổng giá trị vượt quá hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Tổ Chức Phát Hành (ngoại trừ việc chuyển nhượng trên cơ sở hoạt động kinh doanh bình thường của Tổ Chức Phát Hành) cho bất kỳ Tổ Chức/Cá Nhân nào, mà trong mỗi trường hợp không phải là việc tái cơ cấu hoạt động nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.
- (j) Tổ Chức Phát Hành cũng có các cam kết khác quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

12. Nhà đầu tư mua trái phiếu tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư trái phiếu, hạn chế về giao dịch trái phiếu được đầu tư và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình

Thông qua việc đầu tư vào Trái Phiếu, mỗi nhà đầu tư theo đây được xem là đã thừa nhận, cam đoan và bảo đảm với, và đồng ý (tùy từng trường hợp áp dụng) vì lợi ích của Tổ Chức Phát Hành các nội dung đây:

Rủi ro cao: Nhà đầu tư hiểu rằng bất kỳ khoản đầu tư nào vào Trái Phiếu cũng phải chịu tỷ lệ rủi ro cao và Trái Phiếu là một khoản đầu cơ.

Tham khảo ý kiến của tổ chức tư vấn: Nhà đầu tư đã (i) tham khảo ý kiến của các tổ chức tư vấn pháp luật, pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính và kế toán của chính nhà đầu tư liên quan đến văn bản này trong phạm vi mà nhà đầu tư xem là cần thiết, (ii) đã xem xét tất cả thông tin mà nhà

đầu tư tin là cần thiết hoặc thích hợp liên quan đến việc nhà đầu tư mua Trái Phiếu, và (iii) đã đưa ra các quyết định đầu tư của chính mình dựa trên đánh giá của chính nhà đầu tư, thẩm định và tư vấn của các tổ chức tư vấn nói trên mà nhà đầu tư xem là cần thiết và không dựa trên bất kỳ quan điểm nào được thể hiện bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành.

Không phụ thuộc: Nhà đầu tư hiểu và đồng ý rằng nhà đầu tư không thể căn cứ vào bất kỳ việc thẩm tra nào mà Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty liên kết nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ tổ chức/cá nhân nào hành động nhân danh Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty liên kết nào của Tổ Chức Phát Hành có thể đã thực hiện tương ứng đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty liên kết nào của Tổ Chức Phát Hành, và không bên nào trong số Tổ Chức Phát Hành và bất kỳ công ty liên kết, nhân viên, quản lý, giám đốc hoặc đại diện nào của Tổ Chức Phát Hành đã đưa ra bất kỳ cam đoan nào cho nhà đầu tư, dù được thể hiện rõ ràng hay hàm ý, đối với việc đầu tư vào Trái Phiếu của nhà đầu tư.

Quyết định cuối cùng: Nhà đầu tư đã có tất cả thông tin mà nhà đầu tư tin là cần thiết hoặc thích hợp để đưa ra quyết định cuối cùng liên quan đến việc mua Trái Phiếu của nhà đầu tư, bao gồm nhưng không giới hạn bởi thông tin đầy đủ về hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Kiến thức và kinh nghiệm: Nhà đầu tư có đủ kiến thức và kinh nghiệm về các vấn đề tài chính, kinh doanh, tài chính quốc tế để có thể đánh giá các thuận lợi và rủi ro của việc mua Trái Phiếu và nhận thức rằng nhà đầu tư có thể phải chịu, và có khả năng chịu, rủi ro kinh tế khi đầu tư vào Trái Phiếu.

Xem xét Bản Công Bố Thông Tin: Nhà đầu tư đã xem xét toàn bộ Bản Công Bố Thông Tin này, kể cả các rủi ro được đề cập cụ thể tại mục “Các Yếu Tố Rủi Ro”, và nhà đầu tư hiểu và thừa nhận tất cả rủi ro được đề cập tại mục đó. Dựa trên tất cả các điều nêu trên, nhà đầu tư đã quyết định rằng:

- (i) Trái Phiếu là khoản đầu tư thích hợp đối với nhà đầu tư và việc nhà đầu tư đầu tư vào Trái Phiếu, khi giao dịch diễn ra, không và sẽ không vi phạm bất kỳ hướng dẫn, chính sách hoặc hạn chế nào về đầu tư hoặc về vấn đề khác (cho dù nội bộ công ty hay theo quy định khác), hoặc bất kỳ luật, quy chế, quy định hoặc lệnh nào áp dụng đối với nhà đầu tư; và
- (ii) nhà đầu tư đã có được tất cả các chấp thuận và phê duyệt (cho dù nội bộ công ty hay bên ngoài công ty), và đã đưa ra tất cả các thông báo cần thiết để nhà đầu tư đầu tư vào Trái Phiếu như dự kiến; và nhà đầu tư có thể chịu rủi ro kinh tế khi đầu tư và có khả năng chịu lỗ toàn bộ liên quan đến việc đầu tư của mình. Ngoài ra, nhà đầu tư xác nhận rằng nhà đầu tư cần Trái Phiếu phải có tính thanh khoản.

13. Các điều khoản và điều kiện khác:

Liên quan đến đợt phát hành Trái Phiếu này, Tổ Chức Phát Hành cũng quy định về các điều khoản và điều kiện khác như:

- Quy định về chuyển nhượng Trái Phiếu;
- Quy định về Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Quy định về Sự Kiện Vi Phạm và xử lý khi Sự Kiện Vi Phạm xảy ra;
- Các thức thông tin liên lạc giữa các bên;
- Cách thức sửa đổi các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu;
- Luật điều chỉnh và giải quyết tranh chấp: Trái Phiếu chịu sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam. Nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền để xét xử;

IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ

1. Mục đích phát hành Trái Phiếu

Để tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành

2. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ các đợt phát hành Trái Phiếu

Kế hoạch cụ thể như sau:

- Đợt 1:
 - + Phát triển quỹ đất;
 - + Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.
- Đợt 2:
 - + Phát triển quỹ đất;
 - + Thanh toán chi phí xây dựng dự án Lê Gia – Bình Dương.

Chi tiết số vốn huy động từ Trái phiếu sẽ được sử dụng cho các mục đích trên theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.

3. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc và lãi cho nhà đầu tư

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng nguồn lợi nhuận, khấu hao và các khoản thu từ cổ tức/thu nhập được chia từ các dự án đã và đang phát triển để thanh toán tiền lãi, khoản gốc và các khoản phải thanh toán khác (nếu có) của Trái Phiếu.

Bảng dự tính dòng tiền của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Đơn vị tính: Triệu đồng

DÒNG TIỀN	2020	2021	2022
Tổng thu	2.180.601	6.675.499	6.018.252
Tổng thu sản phẩm đã bán	628.466	2.195.022	168.197
Tổng thu sản phẩm chưa bán	1.386.561	4.062.516	5.824.346
Chia LN dự án River Padorama 1	-	104.788	-
Chia LN dự án River Padorama 2	-	103.720	-
Tổng thu hoạt động khác của AGG	165.574	209.453	25.709
Tổng chi	(3.163.266)	(4.679.923)	(3.368.936)
Tổng chi đầu tư (có VAT)	(1.746.310)	(3.537.089)	(2.063.903)
Tổng chi hoạt động kinh doanh	(543.963)	(963.475)	(1.052.908)
Tổng chi hoạt động khác	(120.103)	(179.358)	(252.125)
Tổng chi đầu tư M&A	(752.891)	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh và đầu tư	(982.665)	1.995.575	2.649.316
Vay ngân hàng	1.901.490	663.934	68.678
Trả nợ gốc	(499.213)	(599.213)	(2.626.648)
Trả lãi	(303.049)	(384.660)	(221.960)
Tổng	1.099.227	(319.939)	(2.779.930)
Vay đối tác	-	-	-
Trả nợ gốc	-	-	(108.974)
Trả lãi	(5.216)	(5.216)	(2.608)
Tổng	(5.216)	(5.216)	(111.582)
Tăng vốn chủ sở hữu	300.000	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	1.394.011	(325.155)	(2.891.512)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	411.346	1.670.420	(242.196)

Số dư tiền đầu kỳ	138.166	549.512	2.219.932
Số dư tiền cuối kỳ	549.512	2.219.932	1.977.736

Nguồn: An Gia

Theo bảng dự toán dòng tiền nêu trên, trong khoảng thời gian từ năm 2020 đến năm 2022, dòng tiền của Tổ Chức Phát Hành sẽ đủ để chi trả tiền lãi và khoản gốc của các Trái Phiếu.

Nhà đầu tư tiềm năng nên xem xét kỹ lưỡng mục “CÁC YẾU TỐ RỦI RO” và các nội dung khác được cung cấp trong Bản Công Bố Thông Tin này trước khi mua Trái Phiếu. Việc một hoặc nhiều sự kiện nêu tại mục “CÁC YẾU TỐ RỦI RO” nếu xảy ra có thể sẽ gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình kinh doanh, tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán khoản gốc và/hoặc tiền lãi của Trái Phiếu. Những vấn đề khác cần quan tâm và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Phát Hành hiện không biết đến hoặc cho là không quan trọng cũng có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến khả năng thanh toán khoản gốc và/hoặc tiền lãi của Trái Phiếu.

V. CÁC YẾU TỐ RỦI RO

Các nhà đầu tư cần xem xét một cách cẩn thận tất cả thông tin trong tài liệu này, và đặc biệt là, những rủi ro được mô tả dưới đây trước khi quyết định đầu tư vào Trái Phiếu. Những phần sau mô tả một số rủi ro quan trọng có thể ảnh hưởng đến Tổ Chức Phát Hành và giá trị của Trái Phiếu. Ngoài ra, một số rủi ro mà Tổ Chức Phát Hành có thể không nhận biết được hoặc các rủi ro khác mà hiện tại không nhận biết được hoặc hiện tại được xem là không đáng kể, có thể tác động bất lợi đến tình hình kinh doanh, tài chính, kết quả hoạt động và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành.

Bản Công Bố Thông Tin này đưa ra những nhận định tương lai về các rủi ro và bất ổn. Kết quả thực tế có thể khác biệt lớn với kết quả được trình bày trong các nhận định tương lai đó. Các yếu tố có khả năng dẫn đến các khác biệt đó bao gồm những yếu tố được trình bày tại Mục "CÁC TUYÊN BỐ VỀ TƯƠNG LAI" nêu trên.

Các Rủi Ro Liên Quan Đến Việt Nam

Đầu tư vào chứng khoán của các công ty phát hành tại các nước thuộc khu vực thị trường mới nổi như Việt Nam hàm chứa các rủi ro không thường gắn với đầu tư vào chứng khoán của các công ty tại các nước có nền kinh tế phát triển hơn.

Những thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và quản lý tại Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến tình hình kinh doanh, tài chính, kết quả hoạt động, triển vọng của Tổ Chức Phát Hành

Về cơ bản toàn bộ doanh thu của Tổ Chức Phát Hành phát sinh ở Việt Nam. Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam mà các điều kiện đó khác biệt với các điều kiện ở các nước có nền kinh tế phát triển hơn xét trên các khía cạnh quan trọng, bao gồm cả mức độ can thiệp của chính phủ, trình độ phát triển, tốc độ tăng trưởng, quản lý ngoại hối, kiểm soát lương và giá cả, và hạn chế đối với hàng hóa xuất nhập khẩu. Kể từ cuối những năm 1980 Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp chú trọng đến việc sử dụng tác động thị trường để cải cách kinh tế, việc giảm sở hữu nhà nước đối với tư liệu sản xuất và việc thiết lập bộ máy quản lý cải tiến trong các doanh nghiệp, một phần đáng kể tư liệu sản xuất ở Việt Nam vẫn thuộc sở hữu của chính phủ Việt Nam. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi những thay đổi chính sách và biện pháp đó.

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng đáng kể trong những thập kỷ qua, tỷ lệ tăng trưởng vẫn không đồng đều, cả về mặt địa lý lẫn giữa các ngành khác nhau của nền kinh tế. Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp khác nhau để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và hướng dẫn phân bổ các nguồn lực. Một số trong các biện pháp này có thể mang lại lợi ích cho tổng thể nền kinh tế Việt Nam, nhưng có khả năng tác động tiêu cực đến Tổ Chức Phát Hành. Chẳng hạn, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi việc tăng lãi suất để kiểm soát tốc độ tăng trưởng kinh tế. Các biện pháp đó có thể làm giảm hoạt động kinh tế ở Việt Nam, từ đó có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình

tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành và cũng có thể làm tăng chi phí vốn vay của Tổ Chức Phát Hành.

Chính phủ Việt Nam có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và đôi lúc tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả việc thay đổi về cơ chế kiểm soát lương và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối và hạn chế đối với hàng xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi từ những thay đổi chính sách đó.

Tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Các yếu tố đã và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam bao gồm các nguy cơ bùng phát bệnh dịch do các yếu tố trong nước hoặc ngoài nước; biến động tỷ giá; tỷ lệ lạm phát cao và việc Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam tăng lãi suất; thay đổi về thuế; các thiên tai, bao gồm cả sóng thần, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác; thay đổi giá dầu; sự phát triển về chính sách, chính trị hoặc kinh tế khác ở Việt Nam hoặc ảnh hưởng đến Việt Nam, và các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực dẫn đến những đợt điều chỉnh trên thị trường bất động sản và chứng khoán, thiếu nguồn cung vốn, suy giảm mang tính hệ quả đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và đình trệ tăng trưởng kinh tế.

Tổ Chức Phát Hành không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành.

Mức độ lạm phát cao và lãi suất cao tại Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành

Từ năm 2011 trở về trước, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam luôn ở mức cao hai con số. Tuy nhiên, trong giai đoạn 2011-2016, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành chủ động, linh hoạt các công cụ chính sách tiền tệ, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa góp phần quan trọng trong kiểm soát và đưa lạm phát ở mức cao 23% vào tháng 8/2011 xuống còn 6,81% năm 2012, 6,04% năm 2013, 1,84% năm 2014, 0,6% năm 2015, 4,74% năm 2016, 3,53% cho năm 2017 và 3,54% năm 2018. Tính chung cả năm 2019, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tiếp tục được kiểm soát tốt và chỉ tăng 2,79% so với bình quân năm 2018.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong thời gian tới khi nền kinh tế được dự báo là tăng trưởng nhanh trở lại. Nếu lạm phát của Việt Nam tăng cao đáng kể thì chi phí của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá dịch vụ cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát và mức lãi suất cho vay cao có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền

kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng nói chung, và do đó ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Nền kinh tế Việt Nam vẫn còn phải chịu các rủi ro gắn liền với một nền kinh tế mới nổi

Nền kinh tế Việt Nam vẫn còn phải chịu các rủi ro gắn liền với một nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi như Việt Nam nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro nghiêm trọng về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi về mặt chính sách của Chính Phủ cũng như việc diễn giải và áp dụng các đạo luật có thể gây ra ảnh hưởng bất lợi cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp.

Điểm đánh giá hệ số tín nhiệm của Việt Nam và các công ty Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến Tổ Chức Phát Hành và khả năng huy động vốn của Tổ Chức Phát Hành

Các đánh giá xếp hạng mức tín nhiệm của Việt Nam hoặc các công ty Việt Nam do Standard & Poor's Financial Services, Moody's Investors Services và Fitch Ratings và các tổ chức xếp hạng tín nhiệm khác đưa ra có thể ảnh hưởng bất lợi đến tính thanh khoản trong các thị trường tài chính của Việt Nam, khả năng thành công của Chính Phủ và các doanh nghiệp Việt Nam, bao gồm cả Tổ Chức Phát Hành, trong việc huy động thêm vốn, và cũng có thể ảnh hưởng đến lãi suất và những điều khoản thương mại khác mà theo đó các khoản tài trợ tiếp theo được cấp. Tất cả các yếu tố đó có thể tác động bất lợi đáng kể đến Tổ Chức Phát Hành.

Việc doanh nghiệp công bố thông tin và các tiêu chuẩn kế toán, các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp, cũng như các yêu cầu của luật chứng khoán và khung pháp lý, tại Việt Nam không bắt buộc đạt đến mức độ và tần suất công bố thông tin như nhiều nước khác có nền kinh tế phát triển đang áp dụng

Số lượng và chất lượng thông tin được công bố về Tổ Chức Phát Hành có thể có tiêu chuẩn thấp hơn với thông tin được cung cấp đều đặn bởi các công ty tại các nước có nền kinh tế phát triển. Theo đó, số lượng và chất lượng thông tin về Tổ Chức Phát Hành được cung cấp cho các chủ sở hữu Trái Phiếu có thể không bằng với số lượng và chất lượng thông tin của một công ty tại một nước có nền kinh tế phát triển, và hệ quả là nhà đầu tư sẽ ít được bảo vệ hơn.

Ngoài ra, các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam thông thường khác với các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp tại các nước có nền kinh tế phát triển khác. Chẳng hạn, có thể có nhiều khác biệt về mức độ giám sát của hội đồng quản trị, việc thiết lập và phạm vi của các cơ chế giám sát nội bộ, thiếu quy định về các ban mang tính bắt buộc như ban kiểm soát, phạm vi các quy định liên quan đến tính độc lập của các thành viên của hội đồng quản trị và cổ đông không có khả năng kiện các thành viên hội đồng quản trị.

Luật thuế tại Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy chế chính về thuế tại Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và phí bản quyền) đã thay đổi rất nhiều kể từ ngày 01/01/2009 và tiếp tục được bổ sung và làm rõ khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình diễn giải hoặc thực hiện. Những thay đổi trong tình trạng thuế của Tổ Chức Phát Hành hoặc luật thuế hoặc những cách diễn giải khác nhau của các luật và chính sách thuế tại Việt Nam nhìn chung có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh và làm tăng nghĩa vụ thuế của Tổ Chức Phát Hành.

Các rủi ro bất khả kháng

Các rủi ro khác như thiên tai (bão, lũ...), chiến tranh, hỏa hoạn... là những rủi ro bất khả kháng. Các rủi ro bất khả kháng khi xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người, tình hình hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và thường gây ra các tổn thất lớn. Khả năng xảy ra những rủi ro này thấp nhưng Tổ Chức Phát Hành không thể đảm bảo được và khó ước tính thiệt hại nếu chúng xảy ra.

Các Rủi Ro Liên Quan Đến Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia

Rủi ro từ tình hình của thị trường bất động sản

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Phát Hành tập trung chính tại thị trường khu vực thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành lân cận như Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Cần Thơ. Do đó hoạt động của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc rất nhiều vào sự phát triển của thị trường bất động sản khu vực này. Ngành bất động sản có tính chu kỳ và phụ thuộc vào nhiều chính sách vĩ mô nên Tổ Chức Phát Hành không thể bảo đảm tính bền vững của thị trường trong xuyên suốt chu kỳ kinh doanh.

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đòi hỏi vốn đầu tư lớn và tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tài trợ thông qua vay nợ và dòng tiền khác từ các khoản đầu tư hiện tại của Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các dự án phát triển kinh doanh mà Tổ Chức Phát Hành đang có kế hoạch đầu tư và phát triển.

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành, như là:

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;
- Các quy định khắt khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Tổ Chức Phát Hành; và
- Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tổ Chức Phát Hành sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án kinh doanh đang thực hiện và nguồn thu nhập đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các dự án hiện tại vốn phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Công ty.

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành bị ảnh hưởng bởi sự cạnh tranh ngày càng mạnh

Trong những năm gần đây, một số lượng lớn các công ty bất động sản đã và đang bắt đầu tiến hành phát triển các dự án bất động sản bao gồm việc mở rộng về quy mô và tính phức tạp trên khắp Việt Nam. Vingroup, Phú Mỹ Hưng, Novaland, KeppellLand, CapitalLand, Nam Long... là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp hiện nay của Tổ Chức Phát Hành. Với tầm nhìn chiến lược dài hạn và tiềm lực tài chính vững vàng, dự đoán đây sẽ là những đối thủ cạnh tranh chính trong những năm tiếp theo đối với hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Sự cạnh tranh này có thể dẫn đến tình trạng dư nguồn cung bất động sản và sự cạnh tranh về giá bán giữa các nhà đầu tư. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường để cạnh tranh hiệu quả với các đối thủ đó, hoạt động và kết quả kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành sẽ bị ảnh hưởng bất lợi.

Các văn bản pháp lý và thủ tục hành chính ảnh hưởng đáng kể đến ngành nghề kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Phát Hành.

Bất động sản là tài sản quan trọng của mỗi quốc gia, các quan hệ giao dịch bất động sản thường có tác động mạnh đến hầu hết những hoạt động kinh tế xã hội. Do đó bất động sản chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật và sự quản lý của Nhà nước. Trong đầu tư, nhất là lĩnh vực bất động sản, rủi ro pháp lý dù chỉ là nhỏ nhất cũng có thể tác động mạnh đến nhà đầu tư. Các văn pháp lý như Luật nhà ở, Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản... đều ảnh hưởng trực tiếp đến Tổ Chức Phát Hành. Khi có sự thay đổi từ các văn bản pháp lý này, không thể đảm bảo rằng sẽ không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Ngoài ra, các thủ tục hành chính có thể kéo dài ngoài dự kiến cũng ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án bất động sản của Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên vật liệu, nhân công.

Để xây dựng các công trình mới, thực hiện các dự án kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhân công... Các mức thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước, nguồn cung và các yếu tố khác có thể vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành.

Ngoài ra, chi phí xây dựng cơ bản thực tế trong các dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành có thể vượt dự toán do có nhiều yếu tố nằm ngoài tầm kiểm soát. Nếu chi phí xây dựng cơ bản thực tế của Tổ Chức Phát Hành trong các dự án đầu tư vượt dự toán một cách đáng kể, hoặc ngay cả khi dự toán đủ cho các dự án đó, thì vẫn có khả năng Tổ Chức Phát Hành không thu được lợi nhuận kinh tế như dự kiến, và điều đó có thể có ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành có thể phải đối mặt với các trở ngại khác như chậm tiến độ xây dựng và có thể không đủ kinh nghiệm đối phó với các rủi ro và vấn đề khác của các dự án này. Ngay cả nếu hoàn thành các dự án theo kế hoạch, thì các dự án vẫn có thể không thành công như mong đợi.

Tổ Chức Phát Hành có thể không mua bảo hiểm hoặc mua bảo hiểm không đủ để bảo hiểm đối với các rủi ro trong hoạt động kinh doanh

Tổ Chức Phát Hành đã mua bảo hiểm theo loại hình và mức bảo hiểm mà Tổ Chức Phát Hành thấy phù hợp với thực tiễn kinh doanh và của các ngành nghề kinh doanh mà Tổ Chức Phát Hành đang tiến hành tại Việt Nam (bao gồm bảo hiểm tài sản và các loại bảo hiểm bắt buộc khác theo quy định của pháp luật Việt Nam). Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành có thể không mua bảo hiểm đối với tất cả các rủi ro liên quan tới các hoạt động của mình. Đối với những thiệt hại thuộc phạm vi được bảo hiểm của Tổ Chức Phát Hành thì cũng có thể mất nhiều thời gian để nhận được tiền bảo hiểm từ các công ty bảo hiểm. Ngoài ra, Tổ Chức Phát Hành có thể không nhận được toàn bộ tiền bảo hiểm từ công ty bảo hiểm.

Các báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành được lập theo Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành ("VAS"). Không nên so sánh các báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành với báo cáo tài chính của các công ty được lập theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ chuẩn mực kế toán nào khác có thể quen thuộc hơn đối với các Nhà Đầu tư Trái phiếu.

Các báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành là một phần không tách rời của Bản Công bố Thông tin này. Các báo cáo tài chính này không được lập để phục vụ cho các đối tượng không quen thuộc các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán của Việt Nam, và không nhằm để thể hiện tình hình tài chính, kết quả hoạt động và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán được chấp nhận rộng rãi tại các quốc gia không phải là Việt Nam. Do đó, không nên so sánh các báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành với các báo cáo tài chính của các công ty được lập theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ chuẩn mực kế toán nào khác có thể quen thuộc hơn đối với các Nhà Đầu tư Trái phiếu.

Các Rủi Ro Liên Quan Đến Việc Đầu Tư Vào Trái Phiếu

Tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp còn hạn chế

Thị trường giao dịch trái phiếu doanh nghiệp ở Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển, phần lớn các trái phiếu chưa được niêm yết tại trung tâm giao dịch chứng khoán tập trung. Ngoài ra, đây là một đợt phát hành chứng khoán mới. Vì vậy tính thanh khoản của Trái phiếu có thể bị hạn chế.

Giá Trái Phiếu không ổn định và có thể biến động mạnh

Hiện không có thị trường giao dịch xác định cho Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành không đảm bảo rằng Trái Phiếu sau khi giao dịch trên thị trường thứ cấp sẽ có mức giá cao hơn giá chào bán. Giá giao dịch của Trái Phiếu có thể bị ảnh hưởng bởi một số yếu tố không liên quan đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Phát Hành không kiểm soát được các yếu tố đó.

Tổ Chức Phát Hành có thể phát hành thêm chứng khoán

Tùy từng thời điểm, Tổ Chức Phát Hành có thể huy động thêm vốn thông qua các hình thức và cách thức mà Tổ Chức Phát Hành cho là phù hợp, kể cả việc phát hành thêm chứng khoán nợ (với các điều khoản và điều kiện tương tự như các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu này hoặc các điều khoản và điều kiện khác), phụ thuộc vào việc xin được các phê chuẩn, chấp thuận cần thiết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Không có gì bảo đảm rằng việc huy động vốn theo các cách thức nêu trên sẽ không ảnh hưởng đến giá Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp.

Rủi ro liên quan đến nguồn tiền thanh toán tiền gốc và lãi của Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh của mình để trả gốc và lãi của Trái Phiếu khi đến hạn. Tuy nhiên, nếu có những biến động không tích cực của nền kinh tế vĩ mô, Tổ Chức Phát Hành có thể không hoàn thành được kế hoạch và hoạt động kinh doanh dự kiến của mình, dẫn đến ảnh hưởng tới nguồn tiền thanh toán tiền gốc và tiền lãi của Trái Phiếu.

Lãi Trái Phiếu có thể phải chịu thuế

Nhà đầu tư cần biết rằng các khoản thanh toán của Tổ Chức Phát Hành cho chủ sở hữu Trái Phiếu có thể phải chịu thuế và Tổ Chức Phát Hành không có nghĩa vụ đóng thuế quy định trên các khoản thanh toán đó. Tổ Chức Phát Hành có thể phải khấu trừ khoản thuế phải nộp trước khi thanh toán cho chủ sở hữu Trái Phiếu và nộp các khoản thuế đó cho cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam.

DANH MỤC CÁC YẾU TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ, TOÀN DIỆN VỀ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU.

VI. NGÀY, CHỮ KÝ CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH VÀ NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Tp Hồ Chí Minh, ngày 16... tháng 02... năm 2020

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

CHỦ TỊCH HĐQT KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN BÁ SÁNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THÀNH CHÂU

VII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục 1:** Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu
2. **Phụ lục 2:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
3. **Phụ lục 3:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.
4. **Phụ lục 4:** Bản sao hợp lệ các Báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2017, 2018; Báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất soát xét giữa niên độ; và Báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất Quý III năm 2019 tự lập của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia.

