



# ANGIA

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023**

**AGG/Công ty**

**ATVSLĐ**

**BCPTBV**

**BCTC**

**BCTN**

**BĐH**

**CBNV**

**CTCP**

**DA**

**ĐHĐCĐ**

**EPS**

**HĐQT**

**KSNB**

**LNST**

**LNTT**

**PCCC**

**QLRR**

**QTCT**

**ROAA**

**ROEA**

**TBKT**

**TGD**

CTCP Đầu tư và Phát triển  
Bất động sản An Gia

An toàn vệ sinh lao động

Báo cáo Phát triển Bền vững

Báo cáo Tài chính

Báo cáo Thường niên

Ban Điều hành

Cán bộ nhân viên

Công ty Cổ phần

Dự án

Đại hội đồng cổ đông

Lãi cơ bản mỗi cổ phiếu

Hội đồng Quản trị

Kiểm soát Nội bộ

Lợi nhuận sau thuế

Lợi nhuận trước thuế

Phòng cháy chữa cháy

Quản lý rủi ro

Quản trị Công ty

Hệ số Lợi nhuận sau thuế/  
Tổng tài sản bình quân

Hệ số Lợi nhuận sau thuế/  
Vốn chủ sở hữu bình quân

Tiểu ban Kiểm toán

Tổng Giám đốc

DANH MỤC  
**CHỮ VIẾT TẮT**

---

# NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

06 THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

08 NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT NĂM 2023



## GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP

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

# 1

## BỐI CẢNH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2023 và Dự báo triển vọng năm 2024	44
Định hướng chiến lược phát triển	48
Các rủi ro trọng yếu và Phương thức quản trị	52

# 2

## BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Cơ cấu tổ chức	62
Hoạt động của HĐQT và Quản trị doanh nghiệp	72
Đánh giá hoạt động của BDH và hoạt động kinh doanh của Công ty	80
Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2024	82
Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán	83
Báo cáo của Ủy ban Chiến lược	86
Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty	87

# 3

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Giải pháp điều hành vượt qua giai đoạn nhiều thách thức	92
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023	96
Kế hoạch kinh doanh và Định hướng hoạt động năm 2024	99

# 4

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông tin chung	102
Sự thỏa mãn và hài lòng của khách hàng/cư dân	106
Việc làm và sinh kế của người lao động	108
An toàn lao động, sức khỏe nghề nghiệp	114
Quản lý tác động môi trường	116
Đóng góp vào tăng trưởng kinh tế bền vững	118

# 5

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán	122
Báo cáo tài chính riêng kiểm toán	172

# 6



# THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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

Năm 2023, thị trường bất động sản Việt Nam bước vào giai đoạn khó khăn do vấn đề pháp lý chưa được tháo gỡ và việc tiếp cận nguồn vốn bị hạn chế. Các doanh nghiệp bất động sản phải đối mặt với không ít thách thức.

Trong bối cảnh đó, Tập đoàn BĐS An Gia đã “thận trọng và ứng phó” để vượt qua “tâm bão” và đạt được các kết quả khả quan.

Doanh thu năm 2023 đạt 3.891 tỷ đồng, vượt 30% kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 175 tỷ đồng, vượt 75% kế hoạch được phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên năm 2023.

Tỷ đồng

**3.891**

DOANH THU THUẦN

Tỷ đồng

**9.293,4**

TỔNG TÀI SẢN

Tỷ đồng

**2.876,1**

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Công ty cũng duy trì tỷ lệ nợ vay ở mức thấp. Tại thời điểm 31/12/2023, tỷ lệ Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu giảm xuống 2.2 lần so với 3.07 lần tại thời điểm cuối năm 2022. Cùng với đó, công ty cũng đã thanh toán các khoản gốc, lãi trái phiếu đúng hạn trong năm 2023. Dư nợ trái phiếu ở mức thấp.

Ngoài ra, để đa dạng nguồn vốn phát triển dự án, công ty cũng tăng cường hợp tác đầu tư với các tổ chức, quỹ đầu tư nước ngoài. Đáng chú ý trong năm qua, đối tác Nhật Koterasu Partners đã ký biên bản ghi nhớ hợp tác - đầu tư với An Gia, trị giá 10 triệu USD thông qua việc mua cổ phiếu thứ cấp của An Gia. Khoản đầu tư này đồng thời mở ra cơ hội cho Koterasu quyền chọn tham gia góp vốn trực tiếp vào dự án The Gió Riverside tại Bình Dương.

Bước sang năm 2024, An Gia dịch chuyển chiến lược quản trị, kinh doanh từ “thận trọng và ứng phó” sang “chủ động và thích ứng” để bứt phá trong bối cảnh cân bằng năng lực giữa các doanh nghiệp trong ngành có sự thay đổi. Đồng thời, duy trì trạng thái sẵn sàng để thích ứng thành công với mọi biến động bất lợi của thị trường.

Theo đó, công ty tiếp tục hoàn thiện và áp dụng các thực hành quản trị doanh nghiệp tốt nhất theo thông lệ quốc tế. Đồng thời, tiếp tục tập trung vào hai năng lực cốt lõi đã được thị trường và khách hàng bảo chứng hơn 10 năm qua đó là năng lực phát triển dự án trung cấp với chất lượng cao cấp và năng lực bán hàng, chăm sóc khách hàng.

Ngoài ra, công ty đặt mục tiêu tiếp tục mở rộng các quỹ đất, ưu tiên các dự án đã có chấp thuận chủ trương đầu tư, phù hợp phát triển dự án vừa túi tiền và thời gian triển khai nhanh.

Tầm nhìn 5 năm, An Gia đặt mục tiêu trở thành thương hiệu bất động sản đáng tin cậy, hướng tới việc xây dựng những khu phức hợp quy mô lớn tại TP.HCM và các tỉnh thành lân cận, mang đến giá trị thiết thực cho khách hàng, cổ đông và đối tác.

**Thưa quý vị,**

Tập đoàn An Gia nhận định giai đoạn vừa qua là một trong những giai đoạn chông gai nhất đối với chúng tôi trong suốt hành trình hình thành và phát triển hơn 10 năm qua. Với chiến lược phát triển dự án nhà ở tại khu vực TP. HCM và các khu vực lân cận, tập trung vào phân khúc trung cấp, chú trọng vào chất lượng sản phẩm để cho ra đời những sản phẩm với mức giá tầm trung nhưng chất lượng cao và đánh vào nhu cầu ở thực, An Gia tự tin rằng chiến lược này sẽ đưa Tập đoàn vượt qua những thử thách và khó khăn trong thời gian tới. Chúng tôi vẫn luôn cân nhắc để tích lũy quỹ đất sạch trong giai đoạn này để đảm bảo chiến lược phát triển lâu dài của Công ty.

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

**Trân trọng.**

**NGUYỄN BÁ SÁNG**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

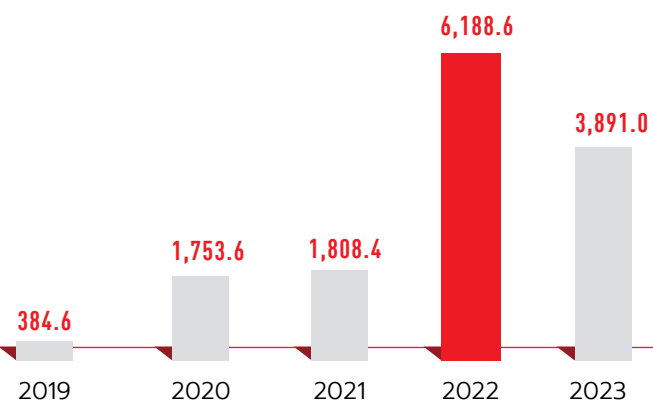


# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

**3.891** Tỷ đồng

## DOANH THU THUẦN 2023

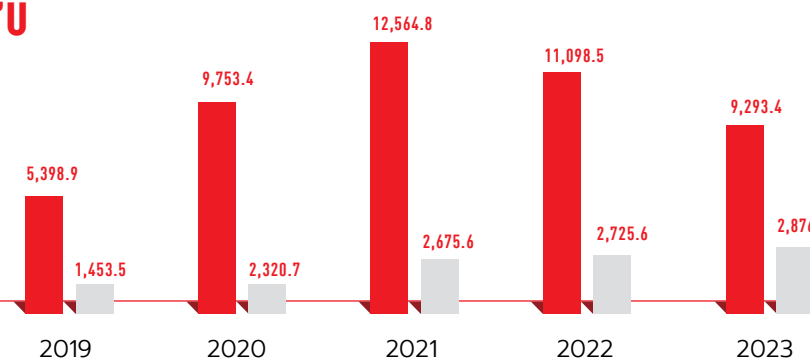
↑78,3% CAGR giai đoạn 2019-2023



## TỔNG TÀI SẢN VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU

2019-2023

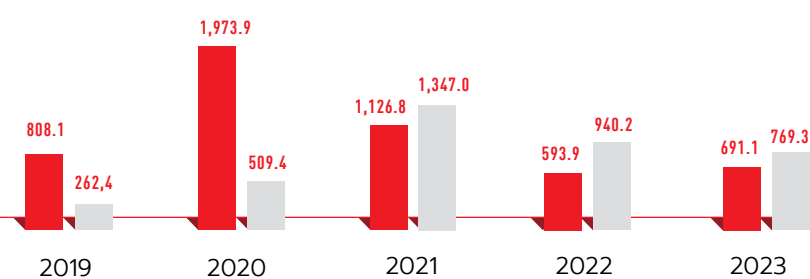
■ Tổng tài sản  
 ■ Vốn chủ sở hữu  
 ..... CAGR = 27,2%  
 ..... CAGR = 23,3%



## VAY DÀI HẠN VÀ VAY NGẮN HẠN

2019-2023

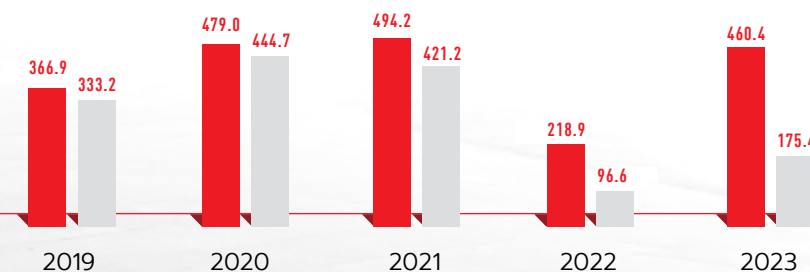
■ Vay dài hạn  
 ■ Vay ngắn hạn



## LỢI NHUẬN

2019-2023

■ Lợi nhuận trước thuế  
 ■ Lợi nhuận sau thuế



**33**

**HA +**  
 QUỸ ĐẤT HIỆN CÓ  
 TƯƠNG ĐƯƠNG 1 TRIỆU M<sup>2</sup>  
 DIỆN TÍCH SẢN XÂY DỰNG.

# 01

GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP

## KIÊN ĐỊNH TẦM NHÌN VỮNG TIN VƯỢT TRỘI

Bất chấp khó khăn của thị trường bất động sản trong thời gian qua, An Gia luôn vững tin và kiên định con đường chinh phục Tầm nhìn đã chọn. An Gia khẳng định thương hiệu là nhà phát triển bất động sản dẫn đầu trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền và trung cấp với chất lượng xây dựng và thiết kế vượt trội.





# THÔNG TIN TỔNG QUAN

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

Tên giao dịch

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

Tên viết tắt

An Gia

Mã cổ phiếu

AGG (HoSE)

Giấy chứng nhận  
đăng ký  
doanh nghiệp số

0311500196

Vốn điều lệ

**1.251.183.680.000 VNĐ** (Một nghìn hai trăm năm mươi một tỷ một trăm tám mươi ba triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng)

Vốn chủ sở hữu  
tại 31/12/2023

**2.876.121.441.641** (Hai ngàn tám trăm bảy mươi sáu tỷ, một trăm hai mươi một triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm bốn mươi một đồng)

Trụ sở

60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao,  
Quận 1, TP.HCM, Việt Nam

Điện thoại

(84-28) 3930 3366

Fax

(84-28) 3930 959

Website

[www.angia.com.vn](http://www.angia.com.vn)





## TẦM NHÌN & SỨ MỆNH

Trở thành thương hiệu bất động sản đáng tin cậy



## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- **CHÍNH TRỰC**  
Bạn là lời nói của bạn
- **CẢI TIẾN**  
Liên tục nâng cao tiêu chuẩn
- **BỀN VỮNG**  
Mọi giải pháp đều tính đến yếu tố ứng dụng lâu dài



## TRIẾT LÝ KINH DOANH

BETTER AND MORE

Luôn vượt mong đợi và hơn thế nữa







# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

VỐN ĐIỀU LỆ  
**100 TỶ ĐỒNG**

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

Mảng kinh doanh chính: môi giới, mua sỉ và phân phối bất động sản.

## RA MẮT 2 DỰ ÁN THE GARDEN & THE STAR

An Gia chuyển mình sang vai trò nhà phát triển dự án bất động sản.

Ra mắt 2 dự án thuộc phân khúc vừa túi tiền: The Garden và The Star.

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

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

An Gia hợp tác chiến lược với quỹ đầu tư Creed Group (Nhật Bản) có quy mô 5 tỷ USD. Số vốn cam kết đầu tư ban đầu: 200 triệu USD.

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



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

An Gia hợp tác cùng Phát Đạt và Creed Group để phát triển dự án River City với 4.800 căn hộ. Dự án được chuyển nhượng cho bên thứ ba sau một năm.



## HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC VỚI HOOSIERS (NHẬT BẢN)

Ra mắt dự án River Panorama. Tổng số 1.006 căn hộ.

Tăng vốn lên 105,2 tỷ đồng.



## RA MẮT DỰ ÁN SKY89

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN **450 TỶ ĐỒNG**

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

Tăng vốn lên 450 tỷ đồng.



## RA MẮT DỰ ÁN THE SÓNG

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN **750 TỶ ĐỒNG**

Ra mắt dự án The Sóng, tổng số 1.671 căn hộ.

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

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



## NIÊM YẾT TẠI HOSE

**75 TRIỆU** CỔ PHIẾU AGG

## RA MẮT DỰ ÁN WESTGATE

## RA MẮT DỰ ÁN THE STANDARD

Niêm yết 75 triệu cổ phiếu AGG lên HOSE ngày 9/1.

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

Ra mắt dự án The Standard - khu dân cư biệt lập đầu tiên tại Bình Dương.



TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN **1.251 TỶ ĐỒNG**

## BÀN GIAO DỰ ÁN THE SÓNG

## BÀN GIAO DỰ ÁN THE STANDARD

AGG thực hiện tăng vốn điều lệ lên 1.251 tỷ đồng thông qua đợt phát hành cổ tức trả cổ phiếu, phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành ESOP.

Bàn giao căn hộ dự án The Sóng (Vũng Tàu) và The Standard (Bình Dương) kể từ Quý I/2022 và Quý II/2022.



2012

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2022

# GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



## TOP CHỦ ĐẦU TƯ UY TÍN NHẤT

do Hiệp hội môi giới Việt Nam bình chọn.



## GIẢI THƯỞNG CĂN HỘ PHÂN KHÚC TRUNG CẤP

(BEST MID-END CONDO)

cho dự án Skyline tại Giải thưởng thường niên Vietnam Property Award năm 2018.



## GIẢI THƯỞNG CĂN HỘ CÓ THIẾT KẾ XUẤT SẮC NHẤT

(BEST CONDO ARCHITECTURAL DESIGN)

cho dự án The Sóng tại Giải thưởng thường niên Vietnam Property Award năm 2019.



## GIẢI THƯỞNG CĂN HỘ CÓ THIẾT KẾ NỘI THẤT XUẤT SẮC NHẤT

(BEST CONDO INTERIOR DESIGN)

cho dự án The Sóng tại Giải thưởng thường niên Vietnam Property Award năm 2019



# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/12/2023

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	2	3	4	5	6	7
1	<b>Cổ đông Nhà nước</b>	-	-	-	-	-
	<b>Cổ đông sáng lập</b>	<b>8,635,185</b>	<b>6.90%</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
2	♦ Trong nước	8,635,185	6.90%	1	-	1
	♦ Nước ngoài	-	-	-	-	-
	<b>Cổ đông lớn</b>	<b>59,985,067</b>	<b>47.94%</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
3	♦ Trong nước	59,985,067	47.94%	2	1	1
	♦ Nước ngoài	-	-	-	-	-
	<b>Công đoàn Công ty</b>	-	-	-	-	-
4	♦ Trong nước	-	-	-	-	-
	♦ Nước ngoài	-	-	-	-	-
5	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	-	-	-	-	-
6	<b>Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)</b>	-	-	-	-	-
	<b>Cổ đông khác</b>	<b>65,133,301</b>	<b>52.06%</b>	<b>3,361</b>	<b>29</b>	<b>3,332</b>
7	♦ Trong nước	58,646,937	46.87%	3,324	17	3,307
	♦ Nước ngoài	6,486,364	5.18%	37	12	25
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>125,118,368</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,363</b>	<b>30</b>	<b>3,333</b>
	<b>Trong đó:</b>					
	♦ Trong nước	118,632,004	94.82%	3,326	18	3,308
	♦ Nước ngoài	6,486,364	5.18%	37	12	25

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Ngày cấp	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng (*)
<b>A. CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC:</b> Không có							
<b>B. CỔ ĐÔNG LỚN (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên):</b>							
					<b>59.985.067</b>	<b>47,94%</b>	-
1	Nguyễn Bá Sáng	58081000047	18/10/2021	2 lô J Đường số 8, Phú Mỹ, Quận 7, Hồ Chí Minh	8.635.185	6,90%	-
2	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	315957138	26/11/2019	30 Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh	51.349.882	41,04%	-
<b>C. CỔ ĐÔNG CHIẾN LƯỢC:</b> Không có							
<b>D. CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP:</b>							
1	Nguyễn Bá Sáng			Đã được liệt kê tại phần cổ đông lớn	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG (A+B+C+D)</b>					<b>59.985.067</b>	<b>47,94%</b>	-

## QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Thời gian	Giá trị tăng (VND)	Vốn điều lệ sau khi tăng (VND)	Phương thức tăng vốn
<b>2012</b> 18/01/2012		100.000.000.000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần
<b>2017</b> 18/07/2017	5.263.160.000	105.263.160.000	Phát hành riêng lẻ cho Hoosiers VN-1 LTD
11/09/2018	26.315.790.000	131.578.950.000	Phát hành riêng lẻ để hoán đổi khoản vay của Creed Investment
<b>2018</b> 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
28/12/2018	240.000.000.000	450.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
21/03/2019	18.200.000.000	468.200.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên
<b>2019</b> 29/03/2019	231.800.000.000	700.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu
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
<b>2020</b> 02/10/2020	74.925.170.000	824.925.170.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2019
<b>2021</b> 24/02/2021	2.580.600.000	827.505.770.000	Phát hành ESOP 2020
<b>2022</b> 07/04/2022	289.626.180.000	1.117.131.950.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
<b>2022</b> 28/12/2022	134.051.730.000	1.251.183.680.000	Phát hành ESOP 2021 và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

### ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

**HOẠT ĐỘNG TƯ VẤN QUẢN LÝ**



## ĐỐI TÁC TIÊU BIỂU

### QUỸ ĐẦU TƯ:



### THI CÔNG DỰ ÁN:



### PHÂN PHỐI SẢN PHẨM:



## ĐỊA BÀN KINH DOANH

### VỊ TRÍ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

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





# DANH MỤC DỰ ÁN

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



## THE STANDARD CENTRAL PARK

### THE STANDARD ( BÌNH DƯƠNG )

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

- **VỊ TRÍ**  
Tân Uyên, Bình Dương
- **LOẠI DỰ ÁN**  
Nhà ở liên kế khép kín
- **THỜI HẠN SỞ HỮU**  
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- **TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)**  
82.778 m<sup>2</sup>
- **TỔNG SỐ CĂN HỘ**  
Dự kiến 374 sản phẩm nhà thấp tầng (nhà liên kế, shophouse)
- **THỜI GIAN TRIỂN KHAI**  
Bàn giao từ Quý 1/2022



## DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG BÀN GIAO



### WESTGATE – KHU CĂN HỘ TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH TÂY SÀI GÒN

Westgate tọa lạc ngay trung tâm hành chính Tây Sài Gòn với 5 mặt tiền đắt giá: đối diện UBND Bình Chánh, bệnh viện, công viên, đại lộ Nguyễn Văn Linh, đường Tân Túc, tích hợp những tiện ích vượt trội trong phân khúc. Chỉ vài bước chân, cư dân sẽ tiếp cận được các cơ quan hành chính, công viên, hệ thống chăm sóc sức khỏe và con đường thương mại sầm uất. Bao quanh Westgate ngoài hạ tầng giao thông hoàn thiện còn là cụm y tế chất lượng cao, hệ thống giáo dục từ tiểu học, trung học đến đại học, chợ đầu mối và bến xe...

Với Westgate, An Gia chăm chút cho từng chi tiết quy hoạch, từng thiết kế, từng căn hộ và rất nhiều tiện ích chất lượng vượt mong đợi khách hàng đối với dự án trong phân khúc giá hợp lý: hồ bơi tiêu chuẩn Olympic, hồ bơi trẻ em, sân chơi trẻ em ngoài trời & trong nhà, khu cắm trại & BBQ, khu thể thao đa năng, thư viện, phòng tiệc, phòng karaoke, wifi miễn phí các khu công cộng, an ninh đa lớp, hệ thống lọc nước trung tâm... Những căn hộ Westgate đón làn gió trong lành từ công viên trung tâm rộng 2ha và ôm ấp trong mình một công viên nội khu như một thung lũng xanh rộng 1,9ha với diện tích mặt nước 1500m<sup>2</sup>. Sau một ngày mưu sinh, đi về tổ ấm giữa không gian tràn ngập thiên nhiên, cư dân sẽ có những trải nghiệm sống hạnh phúc hơn.

- VỊ TRÍ**  
349 đường Tân Túc, Bình Chánh, TP.HCM
- LOẠI DỰ ÁN**  
Khu căn hộ trung tâm hành chính Tây Sài Gòn
- THỜI HẠN SỞ HỮU**  
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)**  
185.914 m<sup>2</sup>
- SỐ TẦNG**  
20
- TỔNG SỐ CĂN HỘ**  
Gần 2.056 sản phẩm
- THỜI GIAN HOÀN THÀNH**  
Q2/2023



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

# DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



## THE ADDRESS

### CHUỖ VĂN PHÒNG THE ADDRESS

The Address hướng tới trở thành điểm đến của cộng đồng doanh nghiệp vừa và nhỏ. Mục tiêu trong năm 2020 phát triển 50 toà nhà văn phòng tại TP.HCM và tiếp tục mang mô hình này nhân rộng ra các thành phố lớn với nhiều diện tích linh hoạt cho mọi nhu cầu. Đặc biệt, The Address cung cấp ra thị trường mô hình văn phòng mini với diện tích chỉ từ 37m<sup>2</sup>, rất thích hợp cho các doanh nghiệp nhỏ và startup.

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

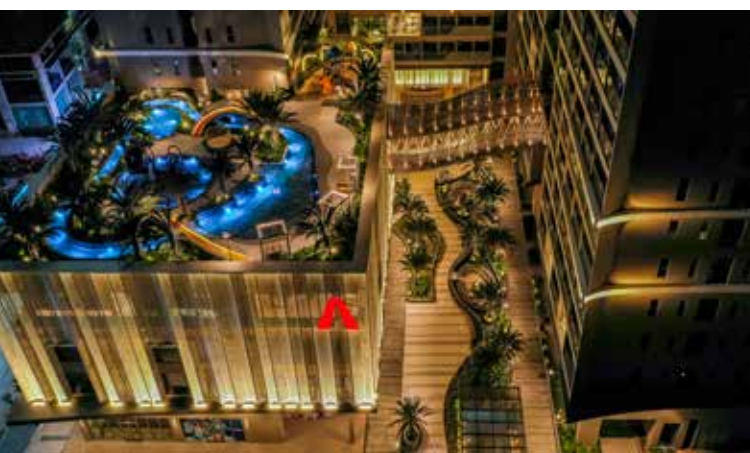
Ngoài ra, The Address cũng cung cấp dịch vụ phòng họp đẳng cấp theo tiêu chuẩn phòng hội nghị 5 sao giúp doanh nghiệp tiết kiệm tối đa chi phí, nâng cao hiệu suất sử dụng văn phòng. The Address còn cung cấp gói dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp như tư vấn thiết kế layout và nội thất văn phòng, dịch vụ đăng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

- VỊ TRÍ**  
191 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q. 3, TP.HCM  
60 Nguyễn Đình Chiểu, Q.1, TP.HCM
- LOẠI DỰ ÁN**  
Chuỗi văn phòng cho thuê
- THỜI HẠN SỞ HỮU**  
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- PHÂN KHÚC**  
Cao cấp
- TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)**  
Hơn 32.000 m<sup>2</sup>



## DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



### THE SÓNG – CĂN HỘ DU LỊCH BIỂN 5 SAO+

The Sóng thu hút sự chú ý của giới đầu tư khi tọa lạc tại mảnh đất “kim cương” đẹp nhất Vũng Tàu - mặt tiền đường Thi Sách, cận kề khách sạn 5 sao Pullman và cách Bãi Sau chỉ vài bước chân. Đặc biệt, theo quy hoạch mới nhất của Vũng Tàu, khu vực mà dự án The Sóng tọa lạc sẽ được UBND Thành phố Vũng Tàu phát triển thành khu giải trí về đêm, là tâm điểm của cung đường resort 5 sao. Theo giới đầu tư địa ốc Vũng Tàu, rất khó có thể tìm được một quỹ đất đẹp như The Sóng ở thời điểm hiện tại.

Không chỉ sở hữu vị trí đặc địa, The Sóng còn sở hữu kiến trúc độc đáo được lấy cảm hứng từ những con sóng uốn lượn của biển cả. Thiết kế này giúp dự án giữ được nét mềm mại và tinh tế, tránh được mô típ thô cứng như đa số các tòa cao ốc. Khi hoàn thành, The Sóng được kỳ vọng sẽ trở thành biểu tượng kiến trúc mới của Vũng Tàu.

The Sóng được gọi tên ở 2 giải thưởng danh giá nhất: Căn hộ có thiết kế kiến trúc tốt nhất và Căn hộ có thiết kế nội thất tốt nhất tại lễ vinh danh Viet Nam Property Awards 2019.

#### VỊ TRÍ

28 Thi Sách, Phường Thắng Tam,  
Thành phố Vũng Tàu

#### LOẠI DỰ ÁN

Khách sạn – Căn hộ du lịch

#### TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

123.424 m<sup>2</sup>

#### SỐ TẦNG

36

#### TỔNG SỐ CĂN HỘ

1.671 sản phẩm

#### THỜI GIAN HOÀN THÀNH

Bàn giao từ Quý 2/2022

*The Sóng*  
VUNG TAU



**NHỮNG “SECOND HOME” ĐÍCH THỰC, DÀNH  
CHO NHỮNG CHUYẾN ĐI ĐẦY NGẦU HỨNG  
TÌM VỀ VỚI BÌNH YÊN CỦA NGƯỜI SÀI GÒN.**





## DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



### SKY 89 - ĐỊA THỂ VÀNG, NAM SÀI GÒN

Sky 89 mang đến trải nghiệm sống thượng lưu đáng tự hào cho mỗi cư dân với cụm tiện ích giải trí & nghỉ dưỡng riêng đẳng cấp, cộng hưởng với quần thể tiện ích toàn khu vực. Địa thế đắt giá trực diện sông Sài Gòn, không gian sống thuận phong thủy và vị trí kết nối thuận tiện đến những khu vực trọng điểm của thành phố, Sky89 trở thành sự lựa chọn không thể bỏ lỡ.

Được ví như trái tim Nam Sài Gòn, cư dân Sky 89 chỉ cách "nửa bước chân" để kết nối với khu đô thị Phú Mỹ Hưng, trung tâm thành phố và khu đô thị mới Thủ Thiêm. Sky 89 thừa hưởng tiện ích từ hàng loạt dự án danh tiếng liền kề, các tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và hệ thống trường học đẳng cấp quốc tế.

#### VỊ TRÍ

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

#### LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7

#### THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

#### TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

43.823 m<sup>2</sup>

#### SỐ TẦNG

35

#### TỔNG SỐ CĂN HỘ

430 sản phẩm

#### TÌNH TRẠNG

Bàn giao

sky 89  
A TOUCH OF LUXURY



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



# DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



**HIỆN THỰC HÓA GIẤC MƠ SỐNG  
TRONG CĂN HỘ PHONG CÁCH  
"RESORT" ĐÚNG NGHĨA.**

## RIVER PANORAMA TUYỆT TÁC VEN SÔNG, XANH TRONG TẦM MẮT

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

River Panorama sở hữu hệ thống tiện ích tiêu chuẩn nghỉ dưỡng độc đáo và khác biệt: tầng trệt mở toang và siêu sảnh đón phong cách resort rộng hơn 1000m<sup>2</sup>, hồ bơi thượng đỉnh ở độ cao 120m trên tầng 35, hồ Sky Pearl và công viên kênh đào...

- VỊ TRÍ**  
89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
- LOẠI DỰ ÁN**  
Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7
- THỜI HẠN SỞ HỮU**  
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)**  
89.660 m<sup>2</sup>
- SỐ TẦNG**  
35
- TỔNG SỐ CĂN HỘ**  
1.006 sản phẩm
- TÌNH TRẠNG**  
Bàn giao từ quý 4/2020





## DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



### SKYLINE

Skyline là không gian sống đẳng cấp tại Nam Sài Gòn với những tiện ích cao cấp, tầm nhìn hướng ra sông Sài Gòn, tọa lạc ngay trung tâm Quận 7 và liền kề Phú Mỹ Hưng. Từ đây, chủ nhân căn hộ Skyline có thể dễ dàng di chuyển về trung tâm Quận 1, trung tâm đô thị mới Quận 2 thông qua cầu Thủ Thiêm 4, và tận hưởng hàng loạt dịch vụ tiện ích ngay tại Phú Mỹ Hưng.

Skyline được thiết kế tinh tế, tận dụng tất cả các góc nhìn từ căn hộ hướng ra sông Sài Gòn và hồ Sky Pearl. Hệ thống tiện ích tiêu chuẩn 5 sao, nội thất đẳng cấp, Skyline xứng đáng trở thành một trong những khu căn hộ ven sông đỉnh cao và khác biệt nhất tại khu Nam Sài Gòn.

Skyline được vinh danh hạng mục: Dự án phân khúc hạng trung tốt nhất (Best Mid-end Condo Development) tại PropertyGuru Vietnam Property Awards 2018. Đây là giải thưởng danh giá nằm trong hệ thống PropertyGuru Asia Property Awards – Giải thưởng bất động sản lớn nhất và có uy tín hàng đầu Châu Á.

- **VỊ TRÍ**  
89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
- **LOẠI DỰ ÁN**  
Khu căn hộ ven sông quận 7
- **THỜI HẠN SỞ HỮU**  
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- **THỜI GIAN HOÀN THÀNH**  
2017
- **PHÂN KHÚC**  
Trung cấp
- **TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)**  
49.446 m<sup>2</sup>
- **SỐ TẦNG**  
35
- **TỔNG SỐ CĂN HỘ**  
471 sản phẩm
- **TÌNH TRẠNG**  
Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017



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



# DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



# THE STAR



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

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

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

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

- **VỊ TRÍ**  
89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
- **LOẠI DỰ ÁN**  
Khu căn hộ ven sông quận 7
- **THỜI HẠN SỞ HỮU**  
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- **THỜI GIAN HOÀN THÀNH**  
2017
- **PHÂN KHÚC**  
Trung cấp
- **TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)**  
26.020 m<sup>2</sup>
- **SỐ TẦNG**  
25
- **TỔNG SỐ CĂN HỘ**  
246 sản phẩm
- **TÌNH TRẠNG**  
Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017

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

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

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

- **VỊ TRÍ**  
KDC Tân Mai, QL-1A, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP.HCM
- **LOẠI DỰ ÁN**  
Khu căn hộ phức hợp
- **THỜI HẠN SỞ HỮU**  
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam
- **THỜI GIAN HOÀN THÀNH**  
2017
- **PHÂN KHÚC**  
Vừa túi tiền
- **TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)**  
35.335 m<sup>2</sup>
- **SỐ TẦNG**  
21
- **TỔNG SỐ CĂN HỘ**  
480 sản phẩm
- **TÌNH TRẠNG**  
Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017

# DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO

## THE GARDEN



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



### THE GARDEN

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

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

#### VỊ TRÍ

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

#### LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ đẳng cấp tại Tân Phú

#### THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

#### THỜI GIAN HOÀN THÀNH

2016

#### PHÂN KHÚC

Vừa túi tiền

#### TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

37.959 m<sup>2</sup>

#### SỐ TẦNG

15

#### TỔNG SỐ CĂN HỘ

390 sản phẩm

#### TÌNH TRẠNG

Đã bán hết và bàn giao từ năm 2016

# 02 BỐI CẢNH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

## HOÀN THIỆN NỘI LỰC CHINH PHỤC THỊ TRƯỜNG

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



# TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2024

Năm 2023 tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức to lớn trong kinh tế thế giới, với lo ngại về suy thoái vẫn còn và xung đột chính trị ở Đông Âu và Trung Đông. Các cuộc xung đột này không chỉ gây tổn thất lớn về người và tài sản mà còn tạo ra biến động trên thị trường tài chính và ảnh hưởng đến giá cả hàng hóa toàn cầu như năng lượng và lương thực. Điều này đặt ra những thách thức về tăng trưởng và lạm phát, làm cho việc quyết định chính sách trở nên phức tạp hơn. Chiến dịch siết chặt chính sách tiền tệ của các ngân hàng trung ương lớn đã

được khởi đầu vào cuối năm 2021 và đầu năm 2022 để chống lại lạm phát leo thang lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ. Lãi suất tăng liên tục đã có tác dụng hạn chế tốc độ tăng giá cả. Khi lạm phát giảm trong năm vừa qua, các ngân hàng trung ương lớn đã bắt đầu chậm lại tốc độ tăng lãi suất và thị trường tài chính bắt đầu kỳ vọng về khả năng giảm lãi suất trong năm 2024, ủng hộ cho niềm tin về một kịch bản phục hồi của nền kinh tế toàn cầu.

Trong bối cảnh đầy khó khăn và thách thức đó đó, sự phát triển kinh tế của Việt Nam đã từng bước phục hồi, với nhiều đột phá trong việc cải thiện và tái cơ cấu nền kinh tế. Theo thông tin từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tốc độ tăng trưởng GDP của cả nước trong năm 2023 vượt trên mức 5%, cao gấp đôi so với tốc độ tăng trưởng GDP trung bình toàn cầu và xếp vào nhóm các quốc gia có tốc độ tăng trưởng cao nhất trên thế giới trong năm 2023. Tổng giá trị bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành tăng 9,6%. Có nhiều dấu hiệu cho thấy Việt Nam đang và sẽ tiếp tục tham gia mạnh mẽ và sâu rộng hơn vào một số chuỗi cung ứng mới trên thế giới trong nhiều lĩnh vực sản xuất công nghiệp, nông nghiệp và dịch vụ công nghệ cao. Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/12/2023 đạt 36,6 tỷ USD, tăng 32,1% so với năm trước; vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam trong năm 2023 dự kiến đạt 23,2 tỷ USD, tăng 3,5% so với năm trước, mức cao nhất trong 5 năm gần đây.

Năm 2023 đặc biệt chứng kiến sự gia tăng đáng kể của nhà đầu tư từ Anh, Mỹ và châu Âu đổ vào thị trường Việt Nam, tập trung vào nhiều lĩnh vực như sản xuất, bán lẻ, chip bán dẫn, thực phẩm, sản xuất kho bãi, tài chính ngân hàng và nhiều lĩnh vực khác. Việc giải ngân vốn đầu tư công cũng tăng mạnh so với năm trước, đóng góp vào việc khởi công và hoàn thành nhiều dự án, công trình cơ sở hạ tầng quan trọng cho đất nước, bao gồm việc đưa vào sử dụng gần 700 km đường bộ cao tốc. Vốn đầu tư từ nguồn ngân sách Nhà nước dự kiến đạt 625 nghìn tỷ đồng trong năm, tăng 21% so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực truyền thông số, thanh toán số và kinh tế số cũng đang phát triển mạnh mẽ, với tổng khối lượng hàng hóa kinh tế số Việt Nam năm 2023 ước đạt 30 tỷ USD, tăng 19% so với năm 2022. Chỉ số giá tiêu dùng dự kiến tăng 3,25% trong năm 2023, dưới mức mà Quốc hội đã đề ra.

## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM ĐÃ CÓ MỘT SỐ DIỄN BIẾN TÍCH CỰC, SONG VẪN CÒN NHIỀU THÁCH THỨC TRONG NĂM 2023.

Năm 2023 vẫn là một năm có rất nhiều khó khăn cho thị trường bất động sản với các vấn đề như tín dụng thắt chặt, lãi suất ở mức cao, sức mua và thanh khoản ở mức hạn chế và các vướng mắc về pháp lý vẫn đang tác động tiêu cực đến tâm lý thị trường, đặc biệt là ở đầu năm. Tuy nhiên, tình hình đã bắt đầu cải thiện ở nửa sau năm 2023 nhờ các biện pháp hỗ trợ thị trường của Chính phủ, chẳng hạn như tháo gỡ pháp lý cho nhiều dự án, mở rộng các quy định về việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp và điều chỉnh giảm lãi suất. Theo CBRE, thị trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đều ghi nhận tổng nguồn cung mở bán mới giới hạn và đạt mức thấp nhất trong vòng mười năm qua, đạt 10.278 và 8.707 căn trong năm 2023. Các dự án Đại đô thị tại phía Tây và phía Đông Hà Nội và tại khu Đông Thành phố Hồ Chí Minh vẫn đứng đầu trong nguồn cung hai thành phố, chiếm hơn 60% nguồn cung nhà ở mới tại Hà Nội và gần 80% nguồn cung nhà ở mới tại Thành phố Hồ Chí Minh trong năm. Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đã bán hơn 22.000 căn nhà ở (bao gồm cả cao tầng và thấp tầng) trong năm 2023, chỉ bằng xấp xỉ một nửa số căn bán được trong năm 2022. Tuy nhiên, tỷ lệ hấp thụ bắt đầu ghi nhận dấu hiệu tích cực hơn trong nửa cuối năm 2023, nhờ vào các động thái tích cực từ các chủ đầu tư, chẳng hạn như việc áp dụng các chính sách ưu đãi hấp dẫn như giãn tiến độ thanh toán và chiết khấu cao khi thanh toán sớm. Theo xu hướng giảm lãi suất, tâm lý người mua nhà cũng đang từng bước cải thiện, góp phần thúc đẩy số lượng nhà ở bán được trong hai quý cuối năm tăng hơn 60% tại Hà Nội và tăng gấp đôi tại Thành phố Hồ Chí Minh so với nửa đầu năm.

Giá bán căn hộ chung cư ở cả Hà Nội và TP Hồ Chí Minh vẫn duy trì ở mức cao, đặc biệt là tại Hà Nội, nơi ghi nhận sự tăng nhanh của giá bất động sản trong năm nay. Cuối năm 2023, giá bán trung bình của căn hộ chung cư tại Hà Nội đạt 53 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 4,6% so với quý trước và 14,6% so với cùng kỳ năm trước. Sự tăng giá này tương đương với mức tăng giá đã được ghi nhận tại TP Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2020-2021. Tuy nhiên, tại TP Hồ Chí Minh, giá bán căn hộ chung cư đã chững lại và đạt mức 61 triệu đồng/m<sup>2</sup>, giảm 1,7% so với năm 2022.

Rõ ràng, thị trường căn hộ đang chứng kiến sự thiếu hụt nguồn cung căn hộ, đặc biệt là phân khúc giá tầm trung, phù hợp với nhu cầu thực tế của tầng lớp trung lưu, vốn đang chiếm tỉ trọng lớn trong cơ cấu dân số của Việt Nam, trái ngược hoàn toàn với các dự án cao cấp mở bán mới trong năm 2023. Chính vì vậy, thị trường căn hộ chung cư tại Việt Nam hiện đang rất cần sự bùng nổ từ các dự án phân khúc tầm trung nhằm giảm quyết bài toán nguồn cung nhà ở cho người dân.

## TRIỂN VỌNG KINH TẾ VĨ MÔ 2024

Chính phủ Việt Nam đã thể hiện quyết tâm cao độ trong việc khôi phục và phát triển kinh tế thông qua mục tiêu tăng trưởng GDP ở mức 6-6,5% và tốc độ tăng CPI bình quân ở mức 4-4,5%. Ngoài ra, nhiều tổ chức quốc tế uy tín cũng đánh giá cao kết quả và triển vọng của nền kinh tế Việt Nam, dự báo rằng Việt Nam sẽ phục hồi nhanh chóng trong thời gian tới. Theo dự báo của Ngân hàng Thế giới, tăng trưởng GDP của Việt Nam trong năm 2024 dự kiến sẽ đạt khoảng 5,5%, đứng thứ hai trong khu vực Đông Nam Á, chỉ thấp hơn Philippines (5,8%). IMF cũng dự báo rằng GDP của Việt Nam trong năm 2024 có thể tăng 5,8%, đứng thứ hai trong khu vực. Cơ quan xếp hạng tín dụng Fitch Ratings cho rằng, chính sách tài chính và tiền tệ của Việt Nam đã đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ nền kinh tế, dự báo tăng trưởng GDP có thể đạt 6,3% vào năm 2024 và 7% vào năm 2025.

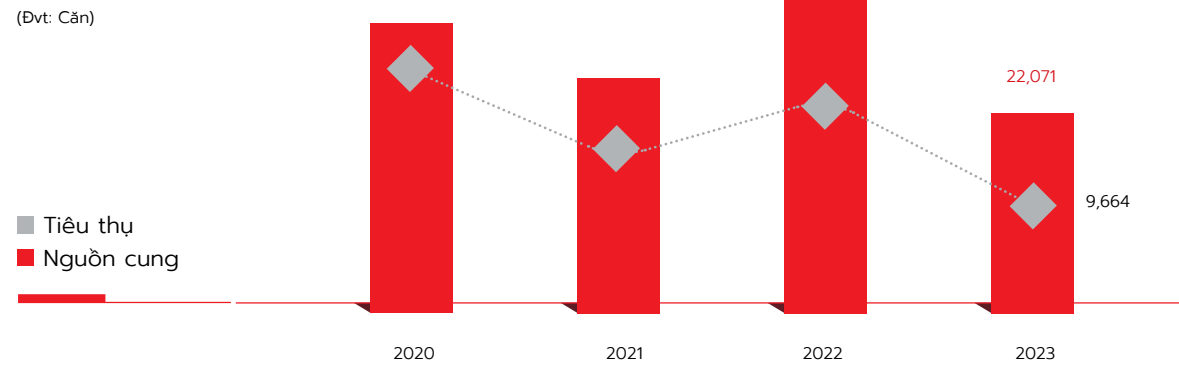
## NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ KHẢ NĂNG PHÁT TRIỂN ỔN ĐỊNH VÀ TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG

Theo đánh giá của HSBC, đến năm 2030, trong danh sách 10 thị trường tiêu dùng lớn nhất trên thế giới, có đến 6 thị trường đến từ châu Á, bao gồm Trung Quốc, Ấn Độ, Indonesia, Nhật Bản, Bangladesh và Việt Nam. Sự phát triển này đã dẫn đến sự tăng trưởng liên tục của tầng lớp trung lưu tại Việt Nam, là một lực đẩy quan trọng đối với sự thịnh vượng và tăng trưởng kinh tế. Nghiên cứu mới được công bố bởi World Data Lab (Anh) cho thấy, vào năm 2030, Việt Nam sẽ có thêm 23,2 triệu người thuộc tầng lớp trung lưu. Theo định nghĩa của tổ chức này, tầng lớp trung lưu là nhóm hộ gia đình có chi tiêu trung bình từ 11 đến 110 USD mỗi ngày. Với con số này, Việt Nam được dự báo sẽ là một trong những quốc gia có tốc độ tăng trưởng mạnh mẽ nhất cho tầng lớp này trong thập kỷ tới. Bên cạnh đó, tính đến năm 2023, tỷ lệ đô thị hóa ở Việt Nam dự kiến đạt 42,7%, ở mức thấp so với khu vực Đông Nam Á. Dân số đô thị dự kiến sẽ tiếp tục tăng nhanh và dự kiến chiếm hơn 50% tổng dân số vào năm 2030. Với quy mô dân số lớn thứ 15 trên thế giới và đang trong giai đoạn cơ cấu dân số và tăng trưởng đô thị hóa, cùng với nhu cầu nhà ở ổn định, Việt Nam có những yếu tố vững chắc để thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản trong cả trung và dài hạn.

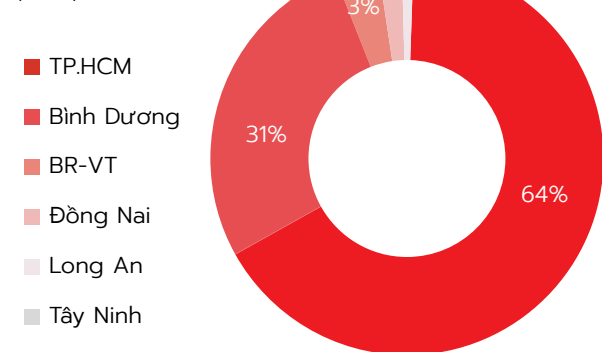
# TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2024 (TIẾP THEO)

TÌM NĂNG CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM LÀ ĐIỀU KHÔNG THỂ BÀN CÃI, NHƯNG NĂM 2023 LÀ MỘT NỐT NHẠC TRẦM CỦA TOÀN NGÀNH.

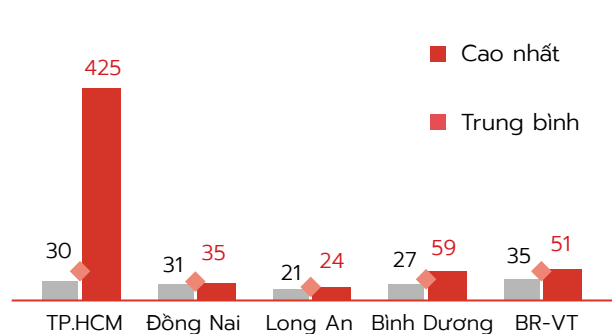
**NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ SƠ CẤP THEO NĂM**  
(Đvt: Căn)



**TỈ LỆ NGUỒN CUNG SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG**  
(Đvt: %)



**GIÁ BÁN DỰ ÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG**  
(Đvt: Đồng/m<sup>2</sup> (VAT))



Nguồn cung mới và nguồn cung sơ cấp toàn thị trường sụt giảm, lần lượt bằng 60% và 68% so với năm 2022, đây cũng là mức thấp nhất trong vòng 1 thập kỷ trở lại đây. Các dự án mới tập trung phân bố tại TP. HCM và Bình Dương, trong đó TP. HCM dẫn đầu thị trường, đóng góp 64% nguồn cung mới sơ cấp, tập trung ở khu vực phía Đông thành phố. Các thành phố vệ tinh khác có nguồn cung giảm mạnh trong thấy, đóng góp rất nhỏ vào nguồn cung mới của khu vực miền Nam.

Giá trung bình của một căn hộ tại TP. HCM vẫn chưa có dấu hiệu tăng nóng mặc cho nguồn cung mới bị thiếu hụt, thậm chí có giảm nhẹ theo báo cáo từ CBRE. Các căn hộ được tiêu thụ tập trung ở các dự án tầm trung, có mức giá từ 40 – 55 triệu đồng/m<sup>2</sup>, pháp lý hoàn thiện, tiến độ xây dựng nhanh chóng và hơn hết là thuận tiện kết nối với trung tâm thành phố. Giá trung bình tại các khu vực lân cận cũng không quá thấp hơn so với giá tại TP. HCM. Từ đó có thể thấy, năm 2023 là một năm khá khó khăn đối với thị trường BĐS trong nước, tỉ lệ tiêu thụ giảm 56% so với năm ngoái, các chủ đầu tư phải đẩy mạnh nhiều chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, ân hạn gốc, lãi vay,... nhằm kích cầu người mua, từ đó khiến giá bán sơ cấp giảm nhẹ mặc dù nguồn cung bị thiếu hụt.

Tuy nhiên, TP. HCM vẫn là đầu tàu kinh tế của cả nước. Trong ngắn hạn, nhu cầu mua nhà tại TP. HCM nói riêng và khu vực miền Nam nói riêng có thể bị ảnh hưởng nhưng cũng không thể nào ngăn cản đà phát triển của TP. HCM. Nghị quyết 24 về Định hướng phát triển Đông Nam Bộ và Nghị quyết 31 của Bộ Chính trị về Định hướng phát triển TP.HCM đã xác định TP.HCM là cửa ngõ giao tiếp với các khu vực trên thế giới, đầu tàu, và một trung tâm cạnh tranh với các khu vực trên thế giới khác. TP. HCM sẽ tiếp tục đẩy mạnh quá trình đô thị hóa của thành phố, đi kèm với các dự án

đầu tư công được đẩy mạnh và thúc đẩy như Đường vành đai 3, các tuyến dự án đường sắt Metro, và các tuyến cao tốc được xây để kết nối khu vực phía Nam với các tỉnh thành lân cận. Các điều kiện trên sẽ giúp nền kinh tế của TP. HCM tiếp tục tăng trưởng mạnh, từ đó thúc đẩy nhu cầu mua nhà của người dân không chỉ tại TP. HCM mà còn các thành phố vệ tinh của TP. HCM.

Trong năm 2024, theo báo cáo từ các tổ chức nghiên cứu BĐS, thị trường BĐS dân dụng sẽ khởi sắc khi nguồn cung mới dự kiến sẽ tăng trở lại ở cả Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Hà Nội có thể ghi nhận đến 16.000 căn hộ chung cư và 6.000 căn nhà thấp tầng mới mở bán, chủ yếu từ các dự án đô thị lớn ở phía Tây và phía Đông của thành phố. Trong khi đó, tại Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung vẫn còn hạn chế với khoảng 9.000 căn hộ và 1.000 căn nhà thấp tầng. Các công ty chứng khoán nội địa cũng dự báo giao dịch bất động sản sẽ tăng trưởng so với năm 2023, được thúc đẩy bởi: (1) sự phục hồi về niềm tin của người mua nhà và hoạt động môi giới, và (2) việc mở bán các dự án mới hoặc giai đoạn tiếp theo tại các dự án hiện tại tích cực hơn. Nhu cầu ở thực (mua để ở và mua để cho thuê) sẽ dẫn dắt sự phục hồi của thị trường nhà ở vào năm 2024.

Về môi trường pháp lý, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Đất đai sửa đổi đã được Quốc hội thông qua vào cuối năm 2023 và đầu năm 2024, dự kiến sẽ có hiệu lực từ ngày 1/1/2025. Dự kiến, các sửa đổi này sẽ tăng cường tính minh bạch, nhất quán của thị trường bất động sản và giảm thiểu các chướng ngại pháp lý trong triển khai dự án, từ đó thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, vững chắc, là đầu tàu quan trọng của nền kinh tế. Theo các chuyên gia, Luật Đất đai mới được thông qua sẽ tạo ra sự phân hóa mạnh giữa các nhà phát triển bất động sản. Theo đó, luật Đất đai đã quy định rõ ràng hơn về các yếu tố pháp lý trong việc phát triển quỹ đất, các yêu cầu về tài chính, từ đó các doanh nghiệp có quỹ đất sạch, pháp lý rõ ràng và có nguồn lực tài chính ổn định sẽ là những hưởng lợi khi luật Đất đai có hiệu lực.

Các nhà phát triển bất động sản phân khúc tầm trung sẽ được hưởng lợi nhiều nhất với trọng tâm sản phẩm hướng tới phân khúc đang bị thiếu hụt nguồn cung, sản phẩm không mang tính đầu cơ cao, ít đòn bẩy tài chính và giải quyết bài toán nhà ở phù hợp với định hướng phát triển bền vững nền kinh tế.



# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

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



### 01

#### QUẢN TRỊ THẬN TRỌNG

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

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

### 03

#### NÂNG CAO NĂNG LỰC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

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

### 02

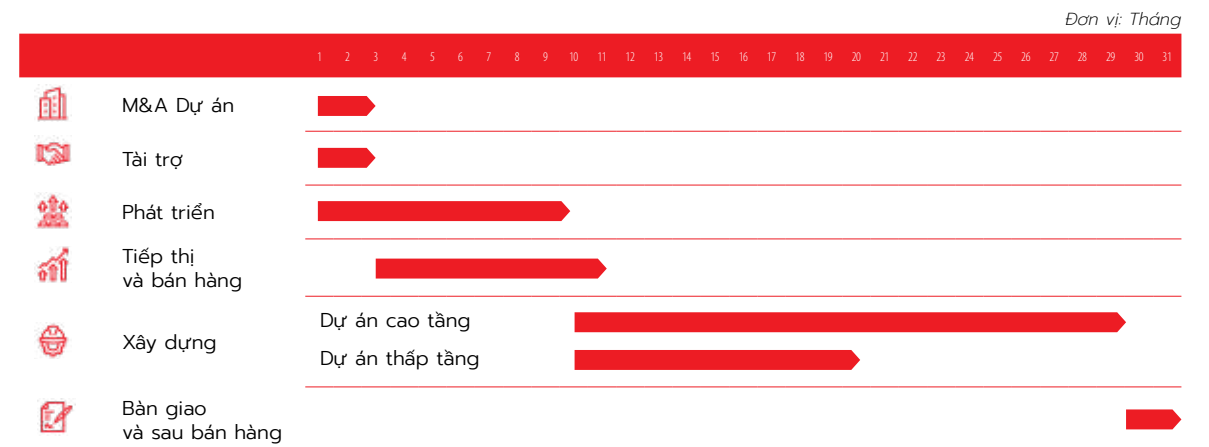
#### TẬP TRUNG VÀO ĐỐI TƯỢNG KHÁCH HÀNG VÀ PHÂN KHÚC TRỌNG TÂM

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

MÔ HÌNH KINH DOANH CỦA AN GIA ĐƯỢC CẤU TRÚC ĐỂ TẬP TRUNG TOÀN BỘ NGUỒN LỰC NHẪM PHÁT HUY NĂNG LỰC CỐT LÕI: PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TRONG PHÂN KHÚC TRUNG CẤP VÀ VỪA TÚI TIỀN.

CHUỖI GIÁ TRỊ TRONG MÔ HÌNH KINH DOANH NÀY BAO GỒM NHIỀU KHẤU PHỨC TẠP ĐÒI HỎI SỰ CHUYÊN NGHIỆP VÀ TẬP TRUNG CAO ĐỘ:

#### MÔ HÌNH KINH DOANH



# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN (TIẾP THEO)

## MÔ HÌNH KINH DOANH (TIẾP THEO)



### HOẠT ĐỘNG M&A DỰ ÁN:

Công ty hướng tới mua lại các dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư. Dù ở mức giá cao nhưng các dự án này có pháp lý minh bạch, thời gian triển khai nhanh, giảm thiểu các rủi ro về dài hạn. Các quỹ đất công ty hướng tới là địa bàn TP HCM (Quận 7, Bình Chánh, Quận 9, Nhà Bè, Bình Tân...) và các địa phương lân cận (Long An, Bình Dương, Đồng Nai...) nhằm phù hợp với phân khúc có thể mạnh. Ngoài yếu tố vị trí và pháp lý, việc đầu tư cũng được cân nhắc kỹ lưỡng thông qua những đánh giá định tính rất cụ thể để đảm bảo tính hiệu quả về mặt tài chính của dự án.



### TÀI TRỢ DỰ ÁN:

An Gia thường triển khai các dự án với sự tham gia của các tổ chức có uy tín như Nhà đầu tư góp vốn (Creed, Hoosiers, Riland...), Tổ chức tín dụng (MBBank, Vietinbank...), Tổ chức tư vấn phát hành trái phiếu (Techcombank Securities, KB Securities, VPBank Securities...). Cấu trúc đầu tư của An Gia đảm bảo cho dự án có nguồn tài chính chắc chắn, ổn định ngay cả trong bối cảnh nguồn tín dụng bất động sản có nhiều khó khăn.



### PHÁT TRIỂN DỰ ÁN:

Khâu phát triển dự án của An Gia bao gồm 03 hoạt động chính: Pháp lý dự án - Thiết kế concept - Định giá sản phẩm. Do sở hữu quỹ đất có pháp lý minh bạch nên các hoạt động pháp lý của An Gia khá thuận lợi và nhanh chóng. Đội ngũ thiết kế được giao trọng trách đảm bảo tối ưu hóa không gian và trải nghiệm sống cho khách hàng. Khâu định giá sản phẩm được chuẩn hóa trên cơ sở vị trí của dự án, các tiện ích đi kèm, đồng thời nghiên cứu thị trường, đánh giá tiềm lực khách hàng mục tiêu và khảo sát các đơn vị phân phối qua đó mức giá được chào bán sát với thực tế, giá trị sản phẩm và khả năng của nhà đầu tư.



### HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ & BÁN HÀNG

An Gia sở hữu đội ngũ kinh doanh nòng cốt cùng sự đồng hành của các đối tác chiến lược, các đại lý phân phối bất động sản có uy tín và nhiều năm kinh nghiệm trong hoạt động tiếp thị, bán hàng, đưa dự án đến gần hơn với thị trường và các gia đình trẻ. Các đợt ra mắt, mở bán dự án luôn được truyền thông rộng rãi cùng các chiến dịch tiếp thị phù hợp, các chương trình tập huấn bán hàng, nhà mẫu...bài bản và quy mô. Công ty cũng xây dựng các chính sách tốt và duy trì mức hoa hồng cao dành cho các đại lý phân phối, sàn môi giới bất động sản.



### TRIỂN KHAI XÂY DỰNG, THI CÔNG:

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



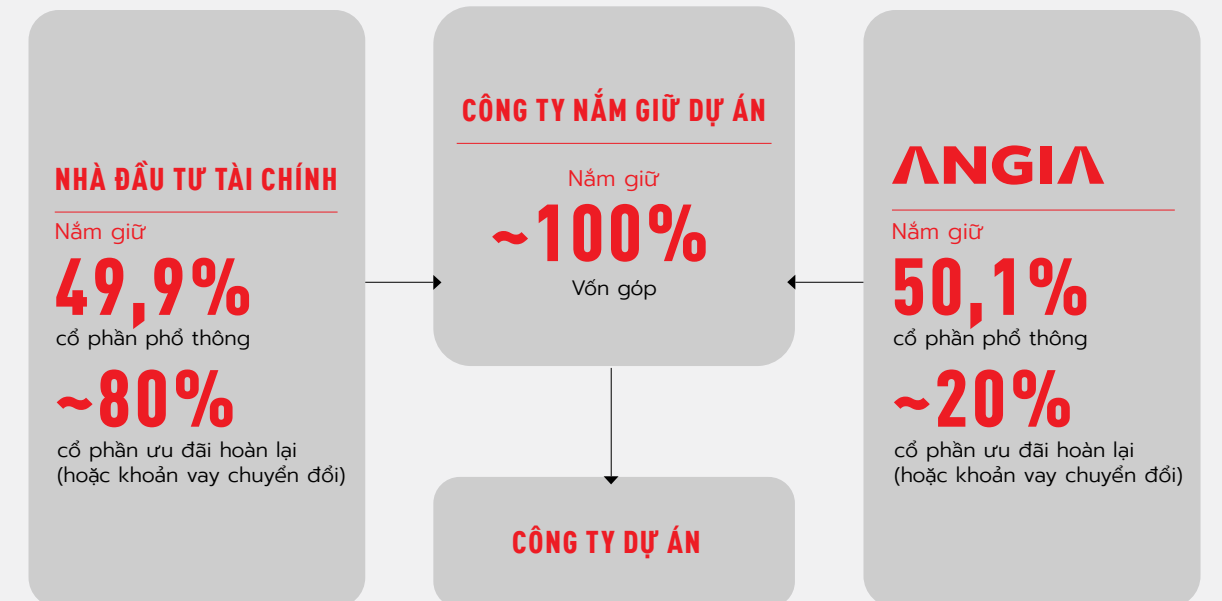
### BÀN GIAO VÀ SAU BÁN HÀNG:

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

## MÔ HÌNH ĐẦU TƯ

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

### CẤU TRÚC ĐẦU TƯ CỦA AN GIA



Trong hệ thống này, công ty nắm giữ dự án 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 nắm giữ dự án và công ty dự án thông qua việc góp vốn hoặc cung cấp khoản vay.

Với cấu trúc nêu trên, công ty nắm giữ dự án hiện có 2 dạng cổ phần: cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi hoàn lại. 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 có dòng tiền dương (thông thường sau 2 đến 3 năm kể từ khi phát triển dự án), công ty dự án sẽ chia trả cổ tức cho công ty nắm giữ dự án. Lúc này công ty nắm giữ dự án 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 nắm giữ dự án sẽ trở thành công ty con của An Gia.

# CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU VÀ PHƯƠNG THỨC QUẢN TRỊ

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

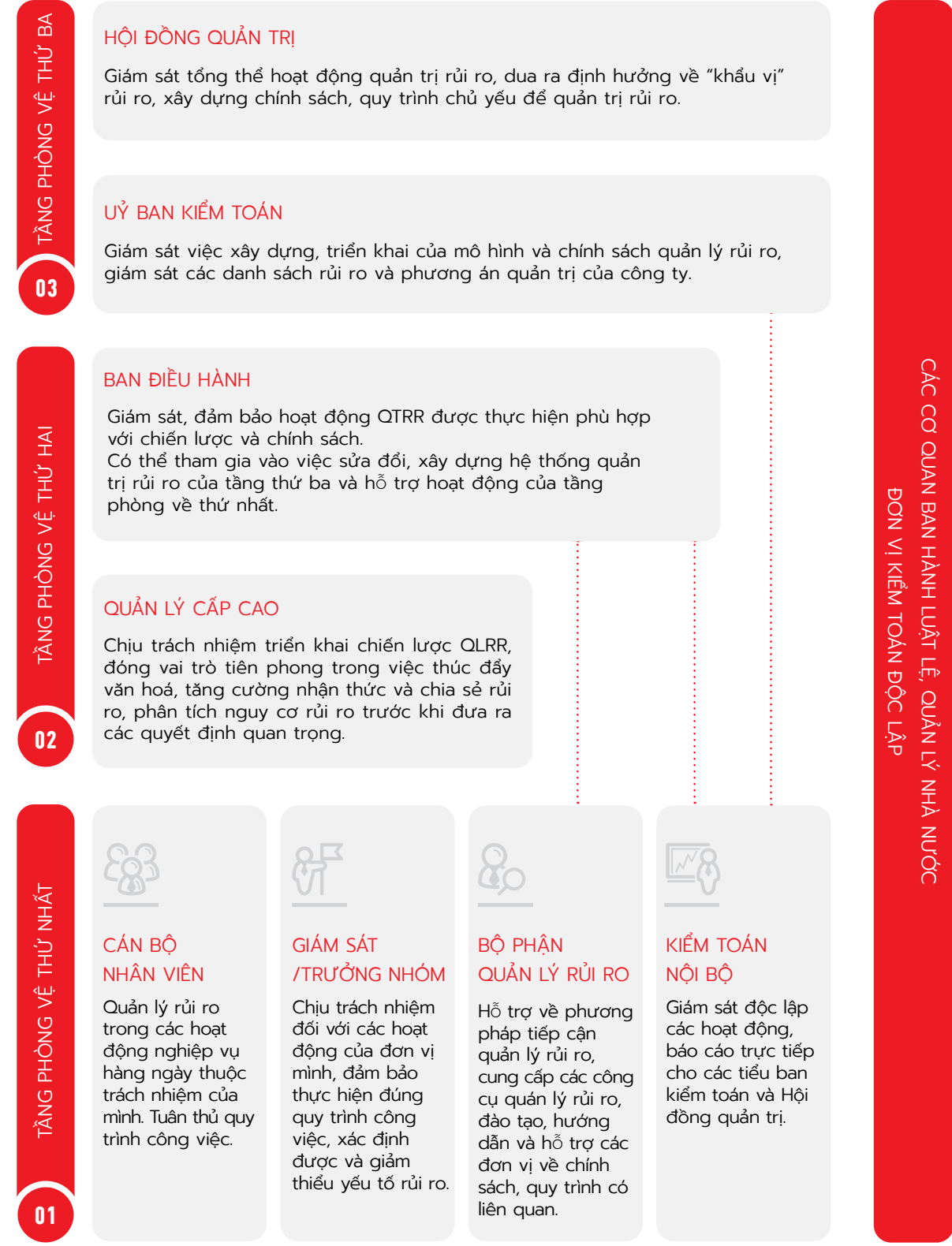
Rủi ro tồn tại dưới nhiều hình thức khác nhau và có tác động rất đa dạng đến hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, trong bất kỳ rủi ro nào cũng luôn tiềm tàng cơ hội. Hệ thống quản trị rủi ro của An Gia không chỉ nhằm mục đích dự đoán và hạn chế ảnh hưởng từ những diễn biến không mong muốn, triển khai phương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



## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO

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

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



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

## QUY TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO



### THIẾT LẬP BỐI CẢNH:

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

### NHẬN DIỆN RỦI RO:

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

### ĐÁNH GIÁ RỦI RO:

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

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



### ỨNG PHÓ RỦI RO:

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

### KIỂM SOÁT RỦI RO:

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

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

### BÁO CÁO VÀ RÚT RA BÀI HỌC KINH NGHIỆM:

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

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

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

## RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ BIỆN PHÁP QUẢN LÝ

Môi trường kinh doanh năm 2023 cũng như những năm sắp tới tiếp tục đối diện với nhiều khó khăn, thử thách bất ngờ. Điều này đã thúc đẩy Công ty tập trung nhiều nỗ lực hơn trong công tác quản trị rủi ro.

Thông qua việc phân tích môi trường hoạt động kinh doanh trong ngắn, trung và dài hạn, các lĩnh vực trọng yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh, An Gia đã xác định những rủi ro quan trọng mà Công ty phải ưu tiên quản lý bao gồm: **(1) Rủi ro kinh tế; (2) Rủi ro pháp lý; (3) Rủi ro đặc thù ngành bất động sản; (4) Rủi ro cạnh tranh; (5) Rủi ro về cung cầu thị trường bất động sản; (6) Rủi ro do việc kiểm soát cung tín dụng cho lĩnh vực bất động sản; (7) Rủi ro vận hành hoạt động.**

Rủi ro	Bối cảnh và tác động	Biện pháp quản lý
Rủi ro kinh tế	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tăng trưởng kinh tế: Đây là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế, trong đó có lĩnh vực bất động sản.</li> <li>Lạm phát: Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng phát triển của doanh nghiệp.</li> <li>Lãi suất: Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ban lãnh đạo nhận thức rất rõ ngành bất động sản có tính chu kỳ cao gắn liền với đà tăng trưởng kinh tế. Vì vậy, Công ty luôn theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô, đưa ra các phán đoán, dự báo để triển khai các giải pháp một cách linh hoạt, giúp Công ty vượt qua những giai đoạn thách thức, nhưng không bỏ lỡ các cơ hội trên thị trường nếu cần phải chấp nhận mức độ rủi ro nhất định.</li> <li>Công ty luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài, hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn hợp tác với các tổ chức ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn.</li> <li>Bên cạnh đó, tùy thuộc vào mức lãi suất trên thị trường, Công ty cũng triển khai các biện pháp kết hợp với các sản phẩm tín dụng cá nhân để tăng cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm để hạn chế việc phải duy trì các khoản tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm thiểu chi phí vốn.</li> </ul>
Rủi ro về pháp lý	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoạt động kinh doanh bất động sản của An Gia tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.</li> <li>Vì thế, những thay đổi, điều chỉnh trong hệ thống pháp luật, chính sách và văn bản hướng dẫn để phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế, có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nhận thức đây là rủi ro trọng yếu, luôn ở mức cao, Công ty đã thành lập Bộ phận pháp lý chuyên trách trong các lĩnh vực: Pháp lý doanh nghiệp, Pháp lý đầu tư, Pháp lý dự án. Các mảng pháp lý này thường xuyên theo dõi, cập nhật chính sách, pháp luật của Nhà nước liên quan đến Bất động sản để đề xuất các giải pháp tối ưu cho Ban lãnh đạo, vừa đảm bảo tuân thủ pháp luật nhưng không vì thế mà đánh mất cơ hội đầu tư.</li> </ul>
Rủi ro về đặc thù ngành bất động sản	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư các dự án bất động sản: Ngành bất động sản là ngành thâm dụng vốn, với lượng vốn yêu cầu rất cao để thực hiện dự án. Việc thiếu hụt nguồn vốn có thể khiến hoạt động kinh doanh của Công ty bị đình trệ, ảnh hưởng đến uy tín cũng như hiệu quả kinh doanh.</li> <li>Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án: Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là khả năng thực hiện đúng tiến độ triển khai dự án đã lên kế hoạch và cam kết.</li> <li>Hầu hết các dự án của Công ty đều được mở bán cho khách hàng theo phương thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo sự cho phép của pháp luật, vì vậy, trong trường hợp Công ty không thể hoàn thành dự án và bàn giao nhà cho khách hàng đúng thời hạn theo hợp đồng thì Công ty có thể sẽ phải bồi thường cho những thiệt hại của khách hàng và chi phí bồi thường có thể cao hơn số tiền mà khách hàng đã đặt cọc. Điều này nếu xảy ra sẽ gây tổn thất và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, triển vọng phát triển cũng như uy tín của Công ty.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất.</li> <li>Nhận thức rủi ro tiến độ là trọng yếu, Công ty luôn tổ chức giám sát, theo dõi tiến độ thực hiện dự án liên tục. Báo cáo giám sát tiến độ được báo cáo định kỳ và bất thường đến Ban điều hành và HĐQT để có giải pháp kịp thời.</li> <li>Ngoài ra, việc phối kết hợp giữa các đơn vị chức năng như Pháp lý, Phát triển dự án, Tài chính của công ty cũng luôn được ban lãnh đạo quan tâm sâu sát để đảm bảo dự án được triển khai đúng tiến độ như đã cam kết.</li> </ul>



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

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

Rủi ro	Bối cảnh và tác động	Biện pháp quản lý
Rủi ro cạnh tranh	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trong những năm gần đây, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Công ty đã và đang tiếp tục định hướng đến những phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và ưa chuộng, những dự án căn hộ vừa túi tiền và trung cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng.</li> <li>Công ty có một bộ phận phụ trách việc nghiên cứu, đánh giá thị trường, từ đó giúp công ty có những chiến lược phát triển phù hợp để kịp nắm bắt nhu cầu của khách hàng và đưa ra những sản phẩm tốt nhất.</li> <li>Ngoài ra, về lâu dài, chất lượng sản phẩm và uy tín thương hiệu chính là lợi thế cạnh tranh bền vững của của Công ty. Đây là hai yếu tố mà An Gia không ngừng vun đắp trong thời gian qua.</li> </ul>
Rủi ro về cung cầu thị trường bất động sản	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thị trường bất động sản thường diễn biến tỷ lệ thuận với chu kỳ kinh tế. Vì vậy, có thể xảy ra rủi ro mất cân bằng cung cầu trong một số phân khúc bất động sản nhà ở khi nền kinh tế đi vào chu kỳ suy thoái.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ban lãnh đạo Công ty luôn có báo cáo định kỳ đánh giá tình hình thị trường bất động sản để điều chỉnh kế hoạch kinh doanh cũng như chiến lược đầu tư phù hợp.</li> </ul>
Rủi ro do việc kiểm soát cung tín dụng cho lĩnh vực bất động sản	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rủi ro này là từ các chính sách của Nhà nước, tác động chủ yếu đến khả năng tiếp cận nguồn vốn của các công ty phát triển bất động sản thông qua hệ thống ngân hàng và ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư, mua nhà.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>An Gia đã nhận thức được những rủi ro này từ khá sớm; chiến lược đại chúng hóa, niêm yết của Công ty nằm trong lộ trình đa dạng hóa nguồn vốn tài trợ phát triển dự án, giảm phụ thuộc vào vốn tín dụng ngân hàng. Cụ thể như sau:</li> <li>Huy động vốn thông qua phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu;</li> <li>Phát hành riêng lẻ cho các đối tác chiến lược;</li> <li>Phát hành các công cụ nợ như trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi bao gồm cả trái phiếu niêm yết;</li> <li>Tiếp tục hợp tác với các đối tác chiến lược trong phát triển dự án, tận dụng nguồn vốn từ các đối tác này để hạn chế sử dụng đòn bẩy ngân hàng. Trong thực tế, trong từng dự án, An Gia luôn duy trì tỷ trọng đòn bẩy ở mức khá thận trọng chiếm từ 50-60% tổng mức đầu tư và chủ yếu là cho hoạt động xây dựng;</li> <li>Bên cạnh đó, để đối phó với rủi ro nêu trên, An Gia tiếp tục duy trì chiến lược sản phẩm ở phân khúc trung cấp và vừa túi tiền. Đây là phân khúc hướng đến nhu cầu thực - người mua nhà cuối cùng, đảm bảo năng lực tiêu thụ sản phẩm trong bối cảnh thị trường khó khăn.</li> </ul>
Rủi ro vận hành hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoạt động đầu tư phát triển dự án bất động sản trải qua nhiều công đoạn phức tạp, với sự tham gia của nhân sự với trình độ, văn hóa đa dạng khác nhau. Trong quá trình vận hành hoạt động có thể xảy ra xung đột lợi ích, xung đột văn hóa, tham nhũng... khiến uy tín Công ty bị ảnh hưởng, làm suy giảm hiệu quả hoạt động kinh doanh.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bên cạnh việc nhận diện và kiểm soát những rủi ro từ bên ngoài, trong năm vừa qua, Công ty cũng đã phối hợp cùng một đơn vị tư vấn quốc tế tiến hành rà soát, nhận diện những rủi ro tiềm ẩn trong tổ chức và hoạt động của công ty. Từ đó, ban hành các quy chế quản trị vận hành nội bộ, bộ quy tắc ngăn ngừa và kiểm soát xung đột lợi ích. Bộ phận Kiểm toán nội bộ của công ty cũng được thành lập để triển khai những hoạt động đánh giá chuyên sâu hơn với kỳ vọng sẽ hỗ trợ HĐQT nhận diện được những rủi ro tiềm ẩn trong tổ chức và hoạt động của công ty và đưa ra được những phương án xử lý hiệu quả và phù hợp.</li> </ul>

# 03 BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

## TỐI ƯU MÔ HÌNH VỮNG CHẮC NỀN TẢNG

An Gia thường xuyên rà soát tính hiệu quả của mô hình quản trị và đưa ra những điều chỉnh phù hợp với thực tiễn kinh doanh, chẳng hạn như tăng cường quản trị rủi ro, quản trị chi phí, dòng tiền... trong năm 2023 nhiều thách thức. Điều này tạo nền tảng vững chắc giúp Công ty phát triển bền vững trong dài hạn.



## CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY

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

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

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

### CÁC ỦY BAN TRỰC THUỘC HĐQT

Công ty lựa chọn mô hình công ty không có Ban kiểm soát theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp; thay cho Ban kiểm soát là Tiểu ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị. Hiện nay, HĐQT công ty có 02 Ủy ban bao gồm:

**Ủy ban Kiểm toán:** Tiểu ban Kiểm toán có nhiệm vụ giúp HĐQT thực hiện chức năng giám sát các vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính, Quản lý rủi ro, Kiểm soát nội bộ, Kiểm toán nội bộ, Kiểm toán độc lập, Tuân thủ và Phòng chống gian lận. Trưởng Tiểu ban Kiểm toán là Thành viên độc lập HĐQT, ông Đỗ Lê Hùng.

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

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyết định cao nhất của công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ công ty quy định như thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có thẩm quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị của công ty.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

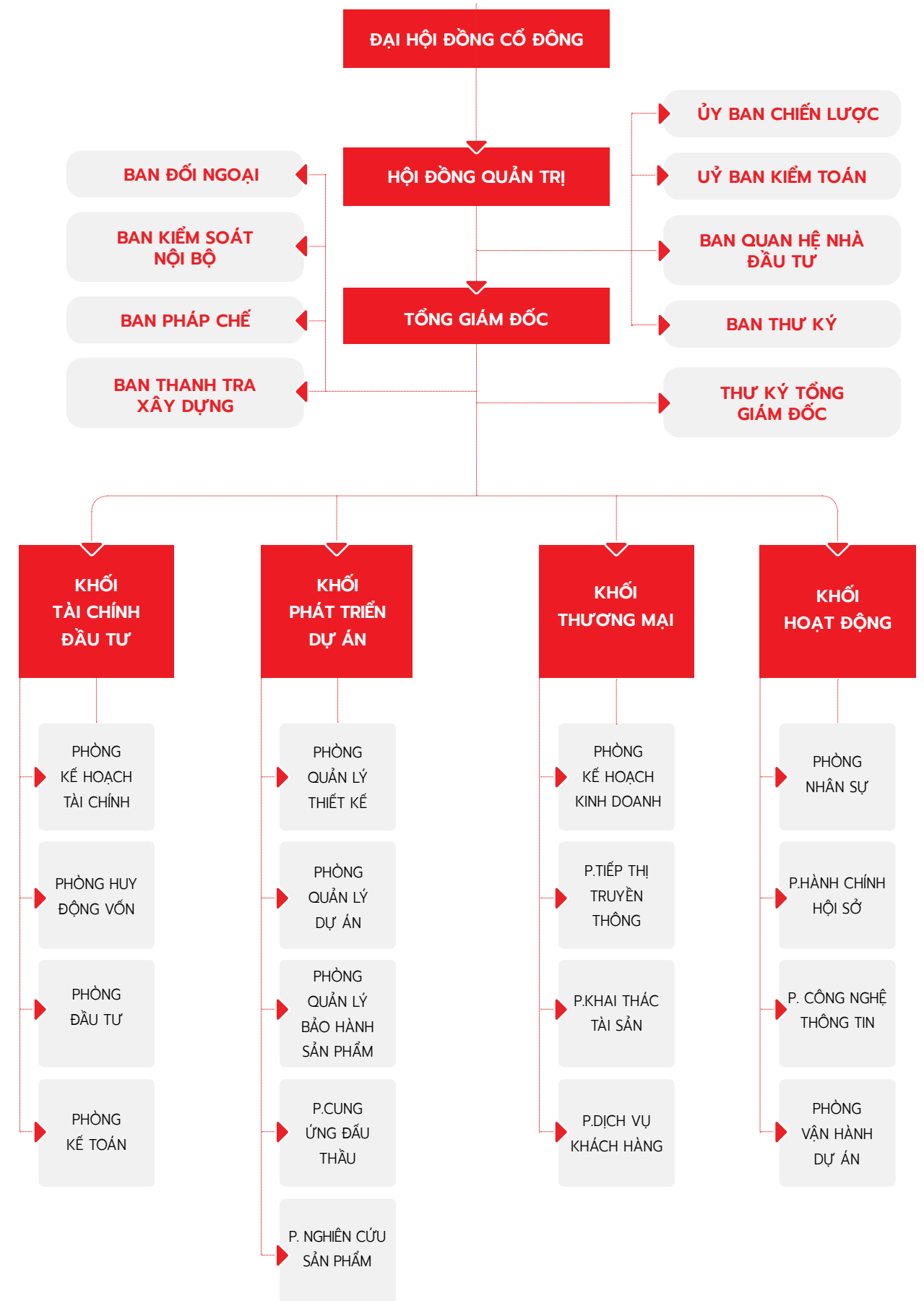
Hội đồng Quản trị (HĐQT) là cơ quan quản trị công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Pháp luật, Điều lệ công ty, Quy chế Quản trị nội bộ và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

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

### BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành của Công ty hiện nay gồm có 01 Phó Tổng giám đốc. Ban Điều hành hiện nay là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, vận hành, kinh doanh và tài chính.

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







# CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY (TIẾP THEO)

CÔNG TY LIÊN KẾT, CÔNG TY CON

CÔNG TY CON

## CTCP ĐẦU TƯ BĐS LÊ GIA

VỐN ĐIỀU LỆ:	225 TỶ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Kinh doanh BĐS

## CTCP ĐẦU TƯ DU LỊCH PHƯỚC LỘC

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Kinh doanh bất động sản
DỰ ÁN:	Holding Co.of Vung Tau project

## CT TNHH WESTERN CITY

VỐN ĐIỀU LỆ:	695,615 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Tư vấn môi giới, đầu tư BĐS, đầu tư quyền sử dụng đất

## CTCP AN GIA PHÚ THỊNH

VỐN ĐIỀU LỆ:	350 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Kinh doanh BĐS, tư vấn quản lý kinh doanh, tư vấn quản lý tài chính, xây dựng công trình dân dụng và các hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
DỰ ÁN:	River Panorama, Sky89, Signal

## CTCP TƯ VẤN AGI & HSR

VỐN ĐIỀU LỆ:	1,5 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Tư vấn quản lý kinh doanh đầu tư
DỰ ÁN:	River Panorama, Sky89, Signal

## CTCP QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN GIA KHÁNH

VỐN ĐIỀU LỆ:	350 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Hoạt động tư vấn quản lý, Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

## CT TNHH ĐẦU TƯ BĐS AN GIA PHÚ THUẬN

VỐN ĐIỀU LỆ:	20 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Kinh doanh và quản lý BĐS
DỰ ÁN:	Skyline, Riverside

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên
Ông Đỗ Lê Hùng	Trưởng ban
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng
Ban quản lý dự án	Quản lý dự án các công ty con

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân (Gia Ân)	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Gia Hưng ("Gia Hưng")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát Triển An Gia Hưng Phát ("An Gia Hưng Phát")	Có cùng thành viên chủ chốt



# CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY (TIẾP THEO)

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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



Ông **ĐÀO THÁI PHÚC**  
Thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập



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



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



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



# CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY (TIẾP THEO)

## GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)



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

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

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

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



Ông **ĐÀO THÁI PHÚC**  
Thành viên Hội đồng  
Quản trị Độc lập

Ông Đào Thái Phúc trở thành thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia từ năm 2022 tại kỳ họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022.

Ông từng công tác tại Sở tài chính - Hà Nội, từng giữ chức vụ Giám đốc trực tiếp chỉ đạo kiểm soát, thanh toán vốn đầu tư tại Kho bạc Nhà nước Hà Nội và là Giám đốc Sở Giao dịch - Kho bạc Nhà nước Trung ương.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY (TIẾP THEO)

## GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



Bà **NGUYỄN MAI GIANG**  
Phó Tổng Giám đốc

Với kinh nghiệm lâu năm hoạt động trong lĩnh vực thuế và bất động sản, bà Nguyễn Mai Giang được Hội đồng Quản trị tin tưởng bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc của Tập đoàn Bất động sản An Gia.

Theo bà, con người là tài sản quý giá của Tập đoàn nên việc xây dựng và bồi dưỡng đội ngũ, đề cao sự năng động, nhiệt huyết là ưu tiên hàng đầu trong cương vị mới.



Ông **NGUYỄN THÀNH CHÂU**  
Kế toán trưởng

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

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

### **Thay đổi nhân sự HĐQT, Ban Điều hành và Kế toán trưởng trong năm 2020**

Ông Nguyễn Bá Sáng từ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc tại Công ty từ ngày 01/08/2020 theo Nghị định số 71/2017/NĐ-CP hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

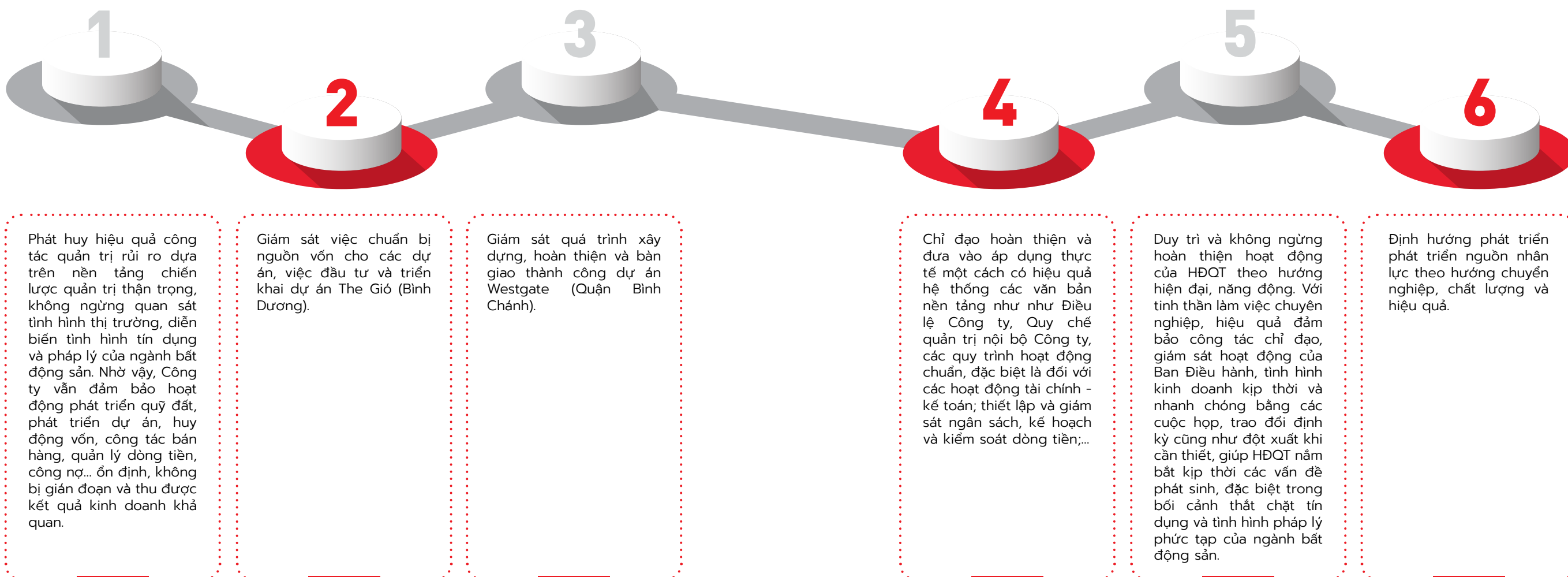
# HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

STT	Bên liên quan	Chức vụ	Thời gian đảm trách chức vụ trong năm	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Trọn năm	25/25	100%
2	Đỗ Lê Hùng	Thành viên HĐQT độc lập	Trọn năm	25/25	100%
3	Vũ Quang Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập	Trọn năm	25/25	100%
4	Masakazu Yamaguchi	Thành viên HĐQT	Trọn năm	25/25	100%
5	Đào Thái Phúc	Thành viên HĐQT độc lập	Trọn năm	25/25	60%

HĐQT của An Gia hiện có 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập và 02 thành viên không điều hành. Với những nỗ lực để tiếp cận các thông lệ tốt nhất về QTCT, HĐQT của An Gia ngày càng cho thấy tính độc lập cao, các thành viên HĐQT đều là những chuyên gia có kinh nghiệm sâu rộng trong lĩnh vực bất động sản, tài chính, quản trị doanh nghiệp, kinh doanh. Điều này sẽ giúp HĐQT hoạt động hiệu quả, vừa đảm bảo vai trò giám sát, tối đa hóa lợi ích của cổ đông đồng thời những chuyên gia này có thể đưa ra những ý kiến tư vấn, phản biện giúp Công ty phát triển bền vững hơn.

Trong khuôn khổ quy định của pháp luật cũng như Điều lệ Công ty và các quy chế hoạt động áp dụng, trong quyền hạn và trách nhiệm của mình, HĐQT đã phấn đấu chỉ đạo và hoàn thành tốt nhiệm vụ được ĐHCĐ giao; phối hợp hỗ trợ đồng thời tư vấn, giám sát cùng với Ban Điều hành khắc phục khó khăn bằng các giải pháp linh hoạt, sáng tạo để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh và đạt được hiệu quả tốt nhất có thể.

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





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

HĐQT đã thông qua, triển khai 25 Nghị quyết/Quyết định về các vấn đề quan trọng của Công ty, cụ thể:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	01/2023/NQ-AGI-PL	03/01/2023	Thông qua việc Tăng vốn điều lệ của công ty lên 1.251.183.680.000 VND và sửa đổi phụ lục 03 của Điều lệ Công ty	100%
02	02/2023/NQ-AGI-PL	24/02/2023	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2023 của Công ty	100%
03	03/2023/NQ-AGI-PL	14/03/2023	Thông qua việc huỷ nội dung đã thông qua tại Nghị quyết Hội đồng quản trị (HĐQT) số 02/2023/NQ-AGI-PL về kế hoạch tổ chức ĐHCĐ thường niên 2023 và Thông qua việc gia hạn kế hoạch tổ chức ĐHCĐ thường niên 2023 của Công ty	100%
04	04/2023/NQ-AGI-PL	29/03/2023	Thông qua việc thay đổi địa điểm làm việc của Công ty kể từ ngày 10/04/2023	100%
05	05/2023/NQ-AGI-PL	04/04/2023	Chấp thuận việc Công ty vay khoản vay ngắn hạn có giá trị lên đến 10 triệu Đô La Mỹ được cung cấp bởi The Shanghai Commercial & Saving Banks, Ltd. và phê duyệt các điều khoản, điều kiện và các giao dịch được quy định trong các tài liệu liên quan đến Khoản Vay	100%
06	06/2023/NQ-AGI-PL	04/04/2022	Thông qua việc Công ty nhận cấp tín dụng điều chỉnh tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) với Hạn mức cấp tín dụng không vượt quá 290.000.000.000 VND tại Vietinbank Chi nhánh 1 Thông qua việc Công ty ký kết và thực hiện hợp tác kinh doanh với các Đối tác có sử dụng vốn vay của SCSB – OBB Chấp thuận nhận các biện pháp đảm bảo và các cam kết khác được cấp bởi ông Nguyễn Văn Giáo và Công ty Cổ phần (CTCP) Bất động sản Lê Gia để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty phát sinh theo hoặc liên quan đến khoản tín dụng được cấp bởi Vietinbank Chi nhánh 1	100%
07	07/2023/NQ-AGI-PL	04/05/2023	Phê duyệt chương trình, nội dung các tài liệu phục vụ họp ĐHCĐ thường niên 2023	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
08	08/2023/NQ-AGI-PL	22/05/2022	Thông qua việc điều chỉnh và bổ sung các tài liệu phục vụ họp ĐHCĐ đã được phê duyệt tại Nghị quyết HĐQT số 07/2023/NQ-AGI-PL	100%
09	09/2023/NQ-AGI-PL	22/05/2023	Thông qua việc không thực hiện trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi theo nội dung tại Điều 8 của Nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2022 số 17/2022/NQ-AGI ngày 15/04/2022.	100%
10	10/2023/NQ-AGI-PL	22/05/2023	Thông qua việc bổ nhiệm Bà Huỳnh Thị Kim Ánh giữ chức danh Tổng Giám đốc của Công ty nhiệm kỳ 2023 – 2024 kể từ ngày 22/05/2023	100%
11	11/2023/NQ-AGI-PL	23/06/2023	Thông qua việc triển khai phương án mua lại cổ phiếu đã được ĐHCĐ cổ đông thông qua tại Nghị quyết ĐHCĐ số 01/2023/NQ-AGI	100%
12	12/2023/NQ-AGI-PL	11/07/2023	Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty	100%
13	11/2023/QĐ-AGI-PL	24/07/2023	Thông qua việc Công ty kéo dài thời hạn nhận cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 11	100%
14	13/2023/NQ-AGI-PL	29/08/2023	Chấp thuận việc đăng ký giao dịch toàn bộ Trái phiếu của Công ty tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội, bao gồm các mã trái phiếu AGGH2224002 và mã trái phiếu AGGH2224003.	100%



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

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
15	14/2023/NQ-AGI-PL	11/09/2023	Thông qua việc công ty chuyển nhượng toàn bộ 149.700 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần tư vấn CRE&AGI	100%
16	16/2023/NQ-AGI-PL	05/10/2023	Thông qua việc công ty nhận chuyển nhượng 6.300.000 cổ phần ưu đãi hoàn lại tại CTCP Quản lý và Phát triển Gia Khánh	100%
17	17/2023/QĐ-AGI-PL	05/10/2023	Thông qua việc Công ty vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 11 và Kế hoạch kinh doanh ngắn hạn giai đoạn 2023-2024	100%
18	18/2023/NQ-AGI-PL	18/10/2023	Thông qua việc huỷ bỏ phương án triển khai mua lại cổ phiếu đã được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2023/NQ-AGI-PL	100%
19	19/2023/NQ-AGI-PL	15/11/2023	Thông qua việc nâng hạn mức tín dụng của khoản vay được cấp bởi Hatra PTE Limited theo hợp đồng tín dụng ký ngày 25/11/2022 lên đến 23.000.000 USD	100%
20	21/2023/NQ-AGI-PL	05/12/2023	Thông qua việc Công ty nhận khoản vay có giá trị tối đa 500 tỷ đồng từ Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	100%
21	22/2023/NQ-AGI-PL	06/12/2023	Thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng 11.200.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh từ Creed Investment VN-1 Ltd.	100%
22	20/2023/NQ-AGI-PL	07/12/2023	Chấp thuận việc bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia đối với khoản tín dụng có giá trị tối đa 150 tỷ đồng	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
23	24/2023/NQ-AGI-PL	11/12/2023	Chấp thuận việc Công ty duy trì tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu 99% tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ít nhất đến hết tháng 6 năm 2027	100%
24	25/2023/NQ-AGI-PL	13/12/2023	Thông qua chủ trương sáp nhập Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh vào Công ty TNHH Western City	100%
25	26/2023/NQ-AGI-PL	28/12/2023	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Tổng Giám Đốc đối với bà Huỳnh Thị Kim Ánh kể từ ngày 28/12/2023	100%

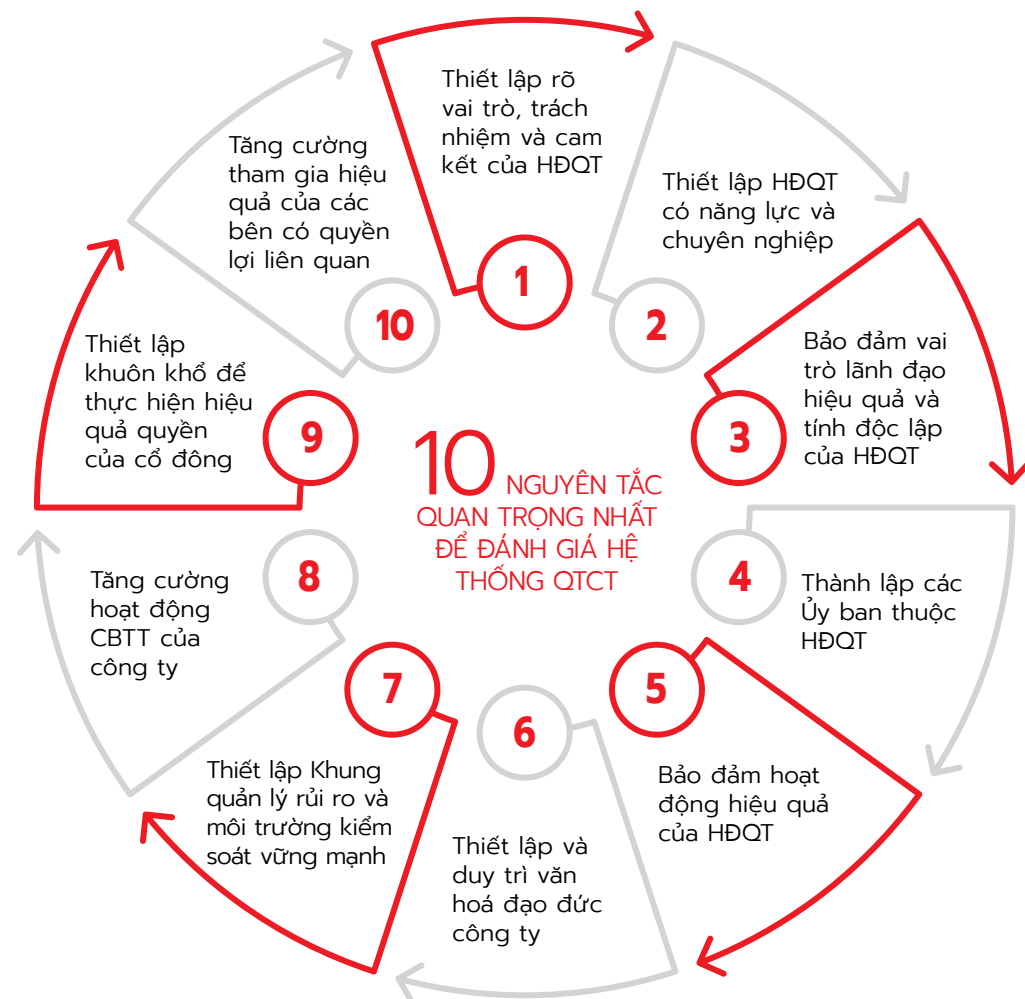
# HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

## ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

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

## ĐÁNH GIÁ QTCT DỰA THEO CÁC THÔNG LỆ TỐT NHẤT

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



## ĐÁNH GIÁ QTCT DỰA THEO CÁC THÔNG LỆ TỐT NHẤT

Nguyên tắc	Thực hiện tại An Gia
<b>(1)</b> <b>THIẾT LẬP RÕ VAI TRÒ, TRÁCH NHIỆM VÀ CAM KẾT CỦA HĐQT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoạt động của HĐQT An Gia luôn đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, đồng thời các quyền hạn và trách nhiệm được quy định rõ ràng và nhất quán trong các văn bản của Công ty như Điều lệ, Quy chế nội bộ về QTCT, Quy chế tổ chức, hoạt động của HĐQT. Mọi hoạt động của HĐQT đều được thực hiện một cách minh bạch, vì lợi ích cao nhất của Công ty và cổ đông, quan tâm đến các bên liên quan. Hoạt động đào tạo luôn được HĐQT chú trọng để vừa tạo ra một đội ngũ có đủ phẩm chất, năng lực vừa đảm bảo lực lượng kế thừa, giúp Công ty phát triển bền vững.</li> </ul>
<b>(2)</b> <b>THIẾT LẬP HĐQT CÓ NĂNG LỰC VÀ CHUYÊN NGHIỆP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hiện tại, HĐQT của An Gia có 03 thành viên độc lập trong tổng số 05 thành viên. Các thành viên HĐQT đều có kinh nghiệm sâu rộng trong lĩnh vực bất động sản, quản trị điều hành doanh nghiệp, tài chính, kinh doanh.</li> <li>Sự đa dạng của thành phần, kiến thức và kinh nghiệm giúp HĐQT có quan điểm đa dạng, giúp có thể thảo luận và đưa ra các quyết định hiệu quả. Công ty có Người phụ trách QTCT nhằm theo dõi, cập nhật và đánh giá hiệu quả công tác QTCT cũng như đảm bảo việc tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật trong lĩnh vực này.</li> </ul>
<b>(3)</b> <b>BẢO ĐẢM VAI TRÒ LÃNH ĐẠO HIỆU QUẢ VÀ TÍNH ĐỘC LẬP CỦA HĐQT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quy chế nội bộ QTCT và Điều lệ Công ty đã quy định rõ về quyền hạn và trách nhiệm của HĐQT nhằm đảm bảo vai trò lãnh đạo một cách hiệu quả nhất. Thực tế cho thấy HĐQT đã phối hợp hỗ trợ Ban Điều hành trong mọi hoạt động kinh doanh, đồng thời đảm bảo lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan.</li> <li>HĐQT hiện có 03 thành viên độc lập có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, tài chính-đầu tư, là tiếng nói tham mưu quan trọng trong các quyết định.</li> </ul>
<b>(4)</b> <b>THÀNH LẬP CÁC ỦY BAN THUỘC HĐQT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Công ty đã thành lập Ủy ban Kiểm toán và Ủy ban Chiến lược trực thuộc HĐQT. Ủy ban Kiểm toán có nhiệm vụ giúp HĐQT thực hiện chức năng giám sát các vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính, Quản lý rủi ro, Kiểm soát nội bộ, Kiểm toán nội bộ, Kiểm toán độc lập, Tuân thủ và Phòng chống gian lận. Ủy ban Chiến lược có chức năng dự báo chiến lược, tư vấn hoạch định chiến lược và phát triển kinh doanh.</li> <li>Các thành viên Ủy ban Kiểm toán và Ủy ban Chiến lược đều các chuyên gia dày dặn kinh nghiệm, trưởng Ủy ban đều là các thành viên độc lập HĐQT.</li> </ul>
<b>(5)</b> <b>BẢO ĐẢM HOẠT ĐỘNG HIỆU QUẢ CỦA HĐQT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hàng năm, HĐQT đều đánh giá hoạt động của mình dựa trên các thông lệ tốt nhất và đặc biệt là mức độ hoàn thành kế hoạch kinh doanh do ĐHCĐ phê duyệt.</li> <li>Mức chi trả thù lao của các thành viên được căn cứ một cách khách quan, khoa học, minh bạch dựa trên năng lực, hiệu quả đóng góp vào công việc chung.</li> </ul>







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

NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN TIẾP TỤC ĐỐI MẶT VỚI NHIỀU KHÓ KHĂN DO ẢNH HƯỞNG KÉP TỪ TÌNH HÌNH RÀ SOÁT PHÁP LÝ CHUNG TẠI KHU VỰC, ĐỒNG THỜI ĐỐI MẶT VỚI SỰ THIẾU HỤT NGUỒN VỐN. NĂM 2023, AN GIA ĐÃ XUẤT SẮC HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN ĐƯỢC ĐỀ RA BỞI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2023, VỚI DOANH THU GHI NHẬN CHỦ YẾU ĐẾN TỪ VIỆC BÀN GIAO DỰ ÁN WESTGATE TẠI BÌNH CHÁNH.

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

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

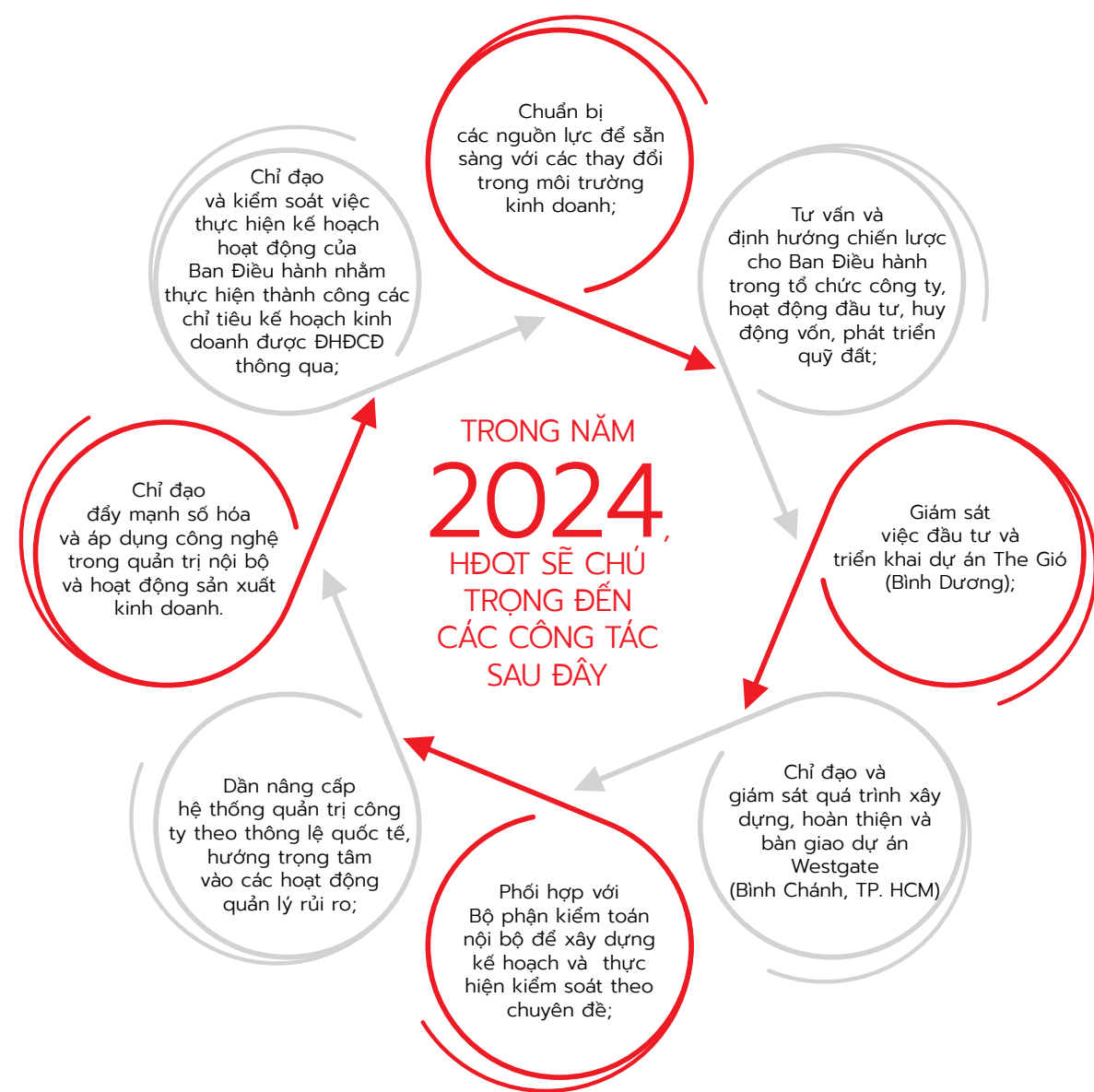


Tỷ đồng  
**11.099**  
Tổng tài sản

Tỷ đồng  
**97**  
Lợi nhuận sau thuế

# KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2023

Trong bối cảnh tình hình kinh tế được dự báo sẽ khó khăn trong thời gian dài, lãi suất có nhiều biến động khó lường, quỹ đất để phát triển dự án ngày càng khan hiếm và nhiều bất lợi khác, HĐQT đánh giá những mục tiêu kinh doanh năm 2024 sẽ là thách thức thực sự đối với Công ty.



Năm 2023, HĐQT, Ban Điều hành và tập thể nhân viên Công ty sẽ tiếp tục nỗ lực xây dựng An Gia phát triển ổn định, hiệu quả và bền vững nhằm tạo ra và bảo vệ tốt nhất lợi ích của cổ đông và các bên liên quan, đối tác.

# BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

## THÀNH PHẦN, CƠ CẤU ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT An Gia gồm có 3 thành viên, trong đó:

STT	Bên liên quan	Chức vụ	Vị trí	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	Trưởng Ủy ban Kiểm toán	03/03	100%
2	Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập HĐQT	Thành viên	03/03	100%
3	Masakazu Yamaguchi	Thành viên HĐQT	Thành viên	03/03	100%

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG

Trong năm 2023, Ủy ban Kiểm toán đã tổ chức 03 cuộc họp với sự tham gia trực tiếp và đầy đủ của cả 3 thành viên. Việc giám sát của Tiểu ban Kiểm toán được thực hiện thông qua:

- Trực tiếp theo dõi hoạt động của HĐQT thông qua các cuộc họp, trao đổi, cách thức đưa ra Nghị quyết của HĐQT.
- Giám sát hoạt động của BĐH thông qua việc chấp hành các Nghị quyết của HĐQT cũng như cơ chế phân quyền giữa HĐQT và TGD.
- Tiếp xúc trực tiếp với thành viên BĐH để nắm được tình hình sản xuất kinh doanh của công ty.
- Giám sát thông qua kênh báo cáo và tiếp xúc với Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng, Trưởng Kiểm toán nội bộ, Kiểm soát nội bộ và QLRR, Trưởng Bộ phận Pháp chế...
- Giám sát thông qua kênh báo cáo và tiếp xúc với Kiểm toán độc lập.

## SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA ỦY BAN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

- Ủy ban Kiểm toán luôn phối hợp tốt với các thành viên HĐQT, thành viên BĐH và các cán bộ quản lý liên quan trong khuôn khổ thực hiện nhiệm vụ giám sát của mình.
- Ban điều hành luôn tạo điều kiện thuận lợi và đáp ứng kịp thời các yêu cầu giám sát của Ủy ban Kiểm toán.
- Ủy ban Kiểm toán báo cáo định kỳ kết quả giám sát lên HĐQT.

# BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

KẾT QUẢ GIÁM SÁT  
CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

## 1 BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

Ủy ban Kiểm toán đã xem xét và nhất trí với BCTC năm 2023 đã được kiểm toán, theo đó:

- ♦ Báo cáo tài chính 2023 được lập và trình bày trung thực, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (VAS) và các quy định hiện hành.
- ♦ Không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, ước tính kế toán.
- ♦ Các nghiệp vụ trọng yếu như sáp nhập, thoái vốn, mua lại cổ phần, thay đổi quyền kiểm soát... đã được Kiểm toán độc lập và Ủy ban Kiểm toán xem xét cẩn trọng.
- ♦ Giao dịch với các bên liên quan được theo dõi, báo cáo và kiểm soát theo quy định; không phát hiện bất thường đối với các giao dịch bên liên quan. Qua xem xét, phần lớn các giao dịch này liên quan đến hoạt động bình thường, cốt lõi phù hợp với cấu trúc tài chính của công ty.
- ♦ Không phát hiện gian lận, sai sót trọng yếu có thể ảnh hưởng đến tính trung thực của BCTC.
- ♦ Tiểu ban Kiểm toán ghi nhận các phát hiện và khuyến nghị của Kiểm toán độc lập trong Thư quản lý 2023 cũng như phản hồi tiếp thu của Ban điều hành. Đề nghị Ban điều hành có kế hoạch thực hiện chi tiết các khuyến nghị này.

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

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

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

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

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

Trong năm 2024 các hoạt động KSNB ưu tiên cho việc rà soát hệ thống quy trình chuẩn (SOP) với trọng tâm là quản lý và giám sát chất lượng xây dựng dự án, các hoạt động tài chính, kế toán, thiết lập và giám sát ngân sách, kế hoạch và kiểm soát dòng tiền, các báo cáo quản trị...

Cùng với sự trưởng thành của Kiểm toán nội bộ, hệ thống KSNB và QLRR sẽ được đánh giá lại và đánh giá liên tục. Trong năm 2024, Ủy ban Kiểm toán sẽ tiếp tục giám sát cụ thể hơn và có khuyến nghị để nâng cao và cải thiện hệ thống KSNB và QLRR, phù hợp với quy mô và yêu cầu phát triển của Công ty.

## 3 KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

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

Ủy ban Kiểm toán đánh giá Kiểm toán nội bộ đã hoàn thành kế hoạch KTNB 2023 trong thời gian và nguồn lực đã dự kiến. Các khuyến nghị KTNB đã được Ban điều hành ghi nhận và có kế hoạch thực hiện chi tiết.

## 4 CÁC VẤN ĐỀ VỀ PHÁP LÝ

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

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

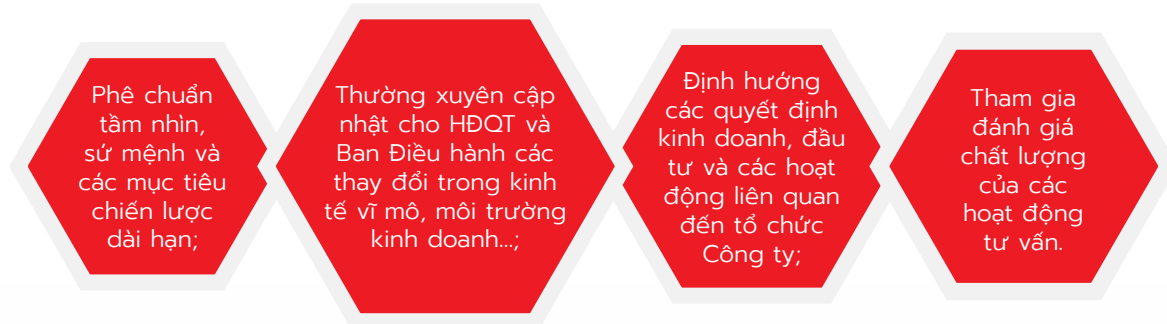
## 5 DỊCH VỤ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Ủy ban Kiểm toán đánh giá đề xuất kế hoạch và việc thực hiện kế hoạch kiểm toán 2023 của công ty kiểm toán độc lập Ernst & Young là phù hợp với yêu cầu của An Gia về phạm vi, đối tượng, phương pháp, thời gian cũng như các yêu cầu đảm bảo chất lượng, tính độc lập, chống xung đột lợi ích của kiểm toán độc lập.

Đối với việc thực hiện hợp đồng và kế hoạch kiểm toán 2023, Ernst & Young đã hoàn thành và đáp ứng được kỳ vọng của Tiểu ban Kiểm toán trên cả 3 tiêu chí: Độ tin cậy của báo cáo kiểm toán, đáp ứng thời hạn báo cáo kiểm toán, và đóng góp cải thiện hệ thống KSNB.

## BÁO CÁO CỦA ỦY BAN CHIẾN LƯỢC

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



## THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

STT	Họ tên	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
01	Nguyễn Bá Sáng	500.066	0,6	8.635.185	0,69	Mua, ESOP 2021
02	Masakazu Yamaguchi	98.918	0,11	119.689	0,1	Mua
03	Nguyễn Thành Châu	4.776	0	220.239	0,19	ESOP 2021
04	Hồ Thị Nguyệt Anh	111.155	0,13	406.492	0,34	ESOP 2021
05	Nguyễn Hương Giang	37.790	0,05	263.715	0,23	ESOP 2021
06	Nguyễn Mai Giang	57.600	0,07	506.055	0,44	ESOP 2021
07	Nguyễn Thành Danh	4.010	0	12	0	Bán
08	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	34.579.046	41,78	51.349.882	41,04	Mua
09	Hourai Consulting LTD	453	0	0	0	Bán





*Ông Nguyễn Bá Sáng*

*Bà Nguyễn Hương Giang*

*Ông Lê Nhật Thanh*

*Ông Nhan Tuấn Huy*



*Bà Nguyễn Quỳnh Giang*

*Ông Nguyễn Thành Châu*

*Bà Nguyễn Mai Giang*



*Ông Phạm Việt Bách*

*Bà Huỳnh Thị Kim Ánh*



# GIẢI PHÁP ĐIỀU HÀNH VƯỢT QUA GIAI ĐOẠN NHIỀU THÁCH THỨC

NĂM 2023 AN GIA BÀN GIAO

## 2 DỰ ÁN

TẠI BÌNH CHÁNH, TP. HCM

VỚI HƠN

## 2,000 SẢN PHẨM

### MỞ RỘNG QUỸ ĐẤT, PHÁT TRIỂN DỰ ÁN WESTGATE VÀ THÚC ĐẨY BÁN HÀNG

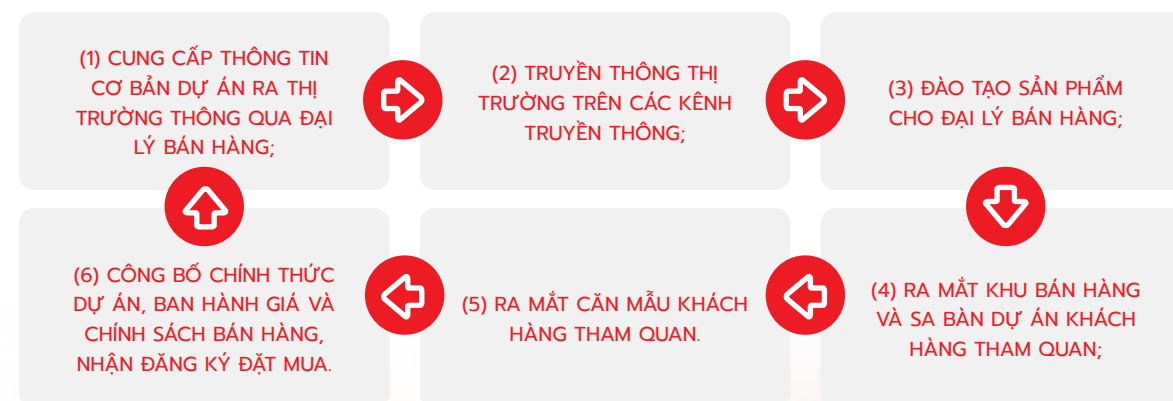
Trong bối cảnh thị trường bất động sản TP. HCM gặp khó khăn về pháp lý, Ban lãnh đạo An Gia vẫn luôn linh hoạt trong chiến lược.

Bên cạnh đó, trong năm 2023, công tác bàn giao tại dự án Westgate đã diễn ra vô cùng thuận lợi. Dự án được đánh giá rất cao bởi cư dân nhờ vào chất lượng hoàn thiện với không gian sống vô cùng hiện đại, tiện ích đầy đủ và được bàn giao đúng như đã cam kết với khách hàng.

Điểm đặc trưng trong các dự án của An Gia là vị trí tốt, thiết kế đẹp, giá trung cấp nhưng chất lượng tiệm cận cao cấp, cùng tiềm năng tăng giá luôn cao hơn 15 - 20% so với khu vực xung quanh. Do đó, các dự án như Westgate hay The Standard khi giới thiệu ra thị trường đều nhận được sự quan tâm của khách hàng.

Bên cạnh chất lượng sản phẩm và định giá phù hợp phân khúc mục tiêu, hoạt động bán hàng của An Gia được thiết kế một cách bài bản, theo quy trình chuyên nghiệp với sự hỗ trợ của các đại lý uy tín hàng đầu trên thị trường hiện nay.

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



### ĐẢM BẢO TIẾN ĐỘ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN NHƯ CAM KẾT

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

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



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



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

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

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

Với tình hình thị trường tín dụng gặp nhiều khó khăn trong năm 2023, An Gia đã và đang làm việc với nhiều đối tác trong và ngoài nước, đa dạng hoá nguồn vốn huy động, để chủ động hơn trong chiến lược vận hành và phát triển, đảm bảo lợi ích của khách hàng và quý nhà đầu tư.

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

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





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

## QUẢN TRỊ CHI PHÍ, DÒNG TIỀN

Với diễn biến thị trường tiêu cực, tín dụng thắt chặt và pháp lý bất động sản còn nhiều trở ngại, hoạt động quản trị chi phí và đảm bảo cân đối dòng tiền được Ban Lãnh đạo quan tâm sát sao. Theo đó, ưu tiên kiểm soát chặt chẽ giá thành, giá vốn nhưng vẫn đảm bảo chất lượng, gia tăng hiệu quả và khả năng cạnh tranh của Công ty trên thị trường.

Sử dụng hiệu quả nguồn lực tài chính của Công ty thông qua việc tăng cường công tác kiểm soát công nợ không để tình trạng nợ quá hạn. Phân tích, xây dựng cơ cấu tài sản - nguồn vốn hợp lý để đảm bảo sự an toàn trong hoạt động, cũng như giảm thiểu chi phí tài chính. Năm qua, Công ty đã tiếp tục làm việc với nhiều đối tác vốn để đa dạng hoá các kênh huy động vốn, bổ sung dòng tiền cần thiết cho hoạt động phát triển dự án trong tương lai.

Song song đó, Công ty tiếp tục rà soát các khoản mục không cần thiết để giảm thiểu chi phí, gia tăng hiệu quả hoạt động. Vui lòng xem thêm phân tích trong phần Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023.



## XÂY DỰNG NGUỒN NHÂN LỰC, VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

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

Trong năm 2023, số lượng CBNV là 99 người, ghi nhận giảm 32% so với năm 2022 trong giai đoạn Công ty triển khai chiến lược tinh gọn bộ máy, tối đa hoá tính hiệu quả của từng phòng ban. Các vấn đề liên quan tới người lao động như: việc làm, chế độ chính sách, lương thưởng, bảo hiểm, phúc lợi, hợp đồng lao động,... được thực hiện tốt, đảm bảo nâng cao đời sống vật chất cũng như tinh thần cho người lao động trong giai đoạn kinh tế biến động khó lường, đây cũng là một dấu ấn trong văn hóa doanh nghiệp tại An Gia.

Công ty còn tập trung xây dựng văn hóa doanh nghiệp thông qua tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện, giúp người lao động phát huy tối đa khả năng chuyên môn, tính sáng tạo. Công ty thường xuyên tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng, huấn luyện kỹ năng cho người lao động, đặc biệt là các khóa đào tạo hội nhập cho nhân viên mới nhằm giúp người lao động nhanh chóng làm quen với môi trường làm việc và văn hóa doanh nghiệp của An Gia. Cùng với việc đào tạo, các bộ phận đều có chính sách khuyến khích nhân viên chia sẻ kinh nghiệm trong quá trình hoạt động kinh doanh thông qua các buổi trao đổi/thảo luận vấn đề. Nguồn nhân lực được đào tạo bài bản vẫn sẽ là tài sản quý giá trên hành trình chinh phục mục tiêu chiến lược của Công ty trong thời gian tới.

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

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

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

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

TRONG MỘT NĂM NHIỀU THÁCH THỨC DO NHỮNG YẾU TỐ VĨ MÔ TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC TIÊU CỰC, TÍN DỤNG THẮT CHẶT VÀ PHÁP LÝ BẤT ĐỘNG SẢN CÒN NHIỀU VƯỚNG MẮC, BẰNG CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ LINH HOẠT, AN GIA ĐÃ GHI NHẬN ĐƯỢC MỨC DOANH THU VƯỢT KẾ HOẠCH TRONG NĂM 2023.

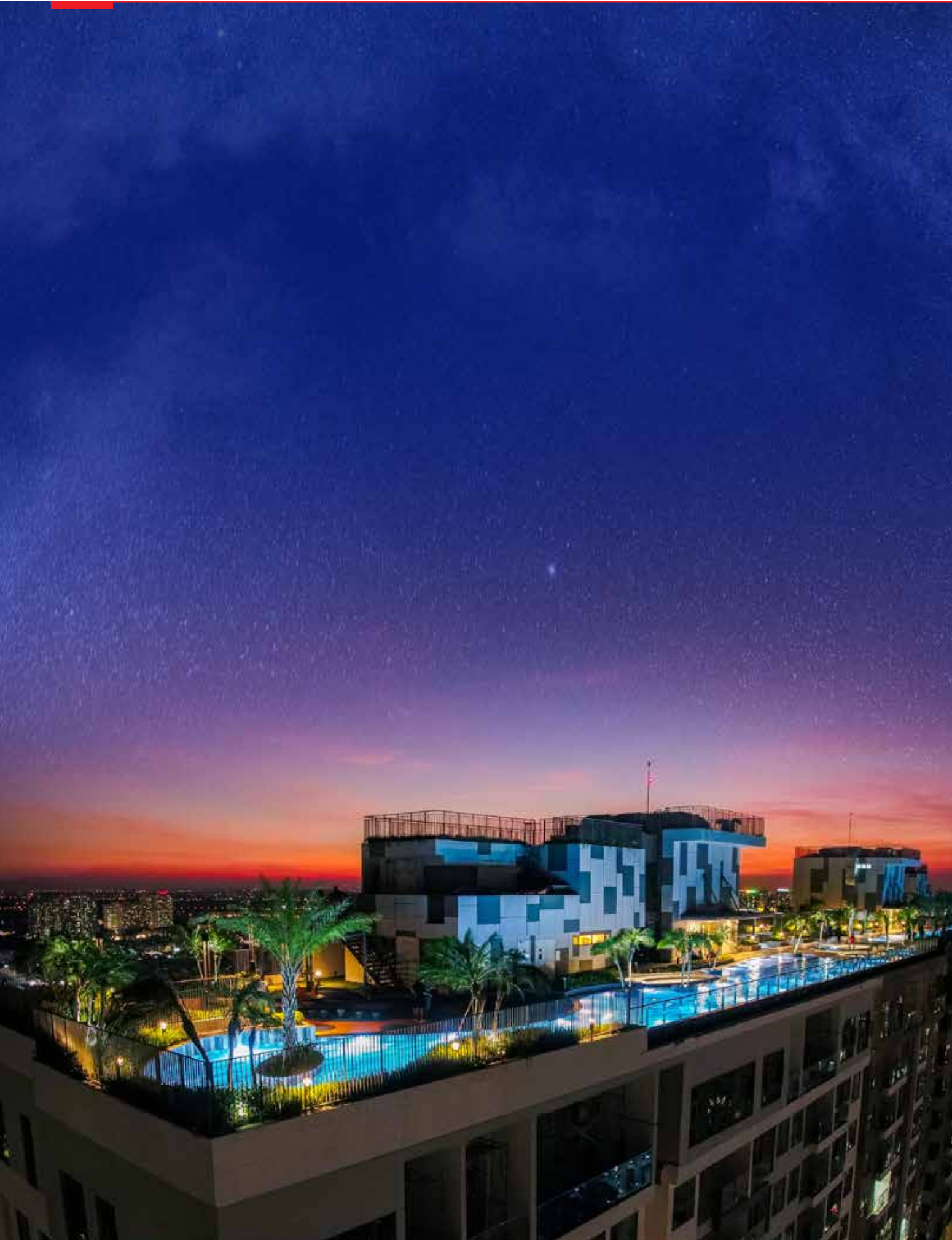
DOANH THU THUẦN NĂM 2023 ĐẠT TỔNG CỘNG 3.891 TỶ ĐỒNG, LNST CỦA CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY MẸ GHI NHẬN MỨC CAO 175 TỶ ĐỒNG.

Tỷ đồng

# 175

Lợi nhuận sau thuế

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023



# KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

## KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

Trên cơ sở dự báo môi trường kinh doanh như trên, đánh giá các cơ hội và thách thức đối với hoạt động của An Gia, Ban Điều hành xây dựng kế hoạch doanh năm 2024 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (tỷ đồng)	Chờ ĐHCĐ phê duyệt
2	Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ (tỷ đồng)	Chờ ĐHCĐ phê duyệt

## GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

- Bàn giao và ghi nhận doanh thu các sản phẩm cuối cùng của dự án Westgate (Bình Chánh);
- Tập trung các nguồn lực hiện có vào năng lực cốt lõi của An Gia với trọng tâm là các sản phẩm nhà ở (căn hộ, khu compound) trong phân khúc trung cấp;
- Đẩy mạnh mở rộng quỹ đất sạch tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận;
- Đầu tư thận trọng. Đa dạng nguồn vốn để tài trợ phát triển dự án;
- Đầu tư và phát triển dự án The Gió (3.1ha) tại Bình Dương với quy mô lên đến 3.000 sản phẩm.

**TÓM LẠI NĂM 2023, AN GIA ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC NHIỀU THÀNH TỰU TRONG TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH. BƯỚC SANG NĂM 2023, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ NHÂN VIÊN TIẾP TỤC NỖ LỰC XÂY DỰNG AN GIA PHÁT TRIỂN ỔN ĐỊNH, HIỆU QUẢ VÀ BỀN VỮNG NHẪM TẠO RA VÀ BẢO VỆ TỐT NHẤT LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG VÀ CÁC ĐỐI TÁC.**

# 05 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## CHIA SẺ NHIỀU HƠN TRẢI NGHIỆM TỐT HƠN

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





# THÔNG TIN CHUNG

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

BCPTBV được lập cho niên độ tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, được lập định kỳ hàng năm. Thông tin và dữ liệu trình bày trong báo cáo này được thu thập và phân tích cho niên độ tài chính 2023 trong phạm vi toàn Công ty và các công ty con. An Gia Group đã tham khảo bộ Tiêu chuẩn GRI để lập BCPTBV năm 2024, nhằm chuyển tải những thông tin chính xác và hữu ích đến các bên liên quan quan trọng.



Chúng tôi mong nhận được các ý kiến đóng góp để ngày càng cải thiện chất lượng báo cáo. Mọi ý kiến xin gửi về:

## PHÒNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ – AN GIA GROUP



Địa chỉ:  
60 Nguyễn Đình Chiểu,  
Phường Đa Kao, Quận 1,  
TP. HCM



Điện thoại:  
(84-28) 3930 3366



Fax:  
(84-28) 3930 9595



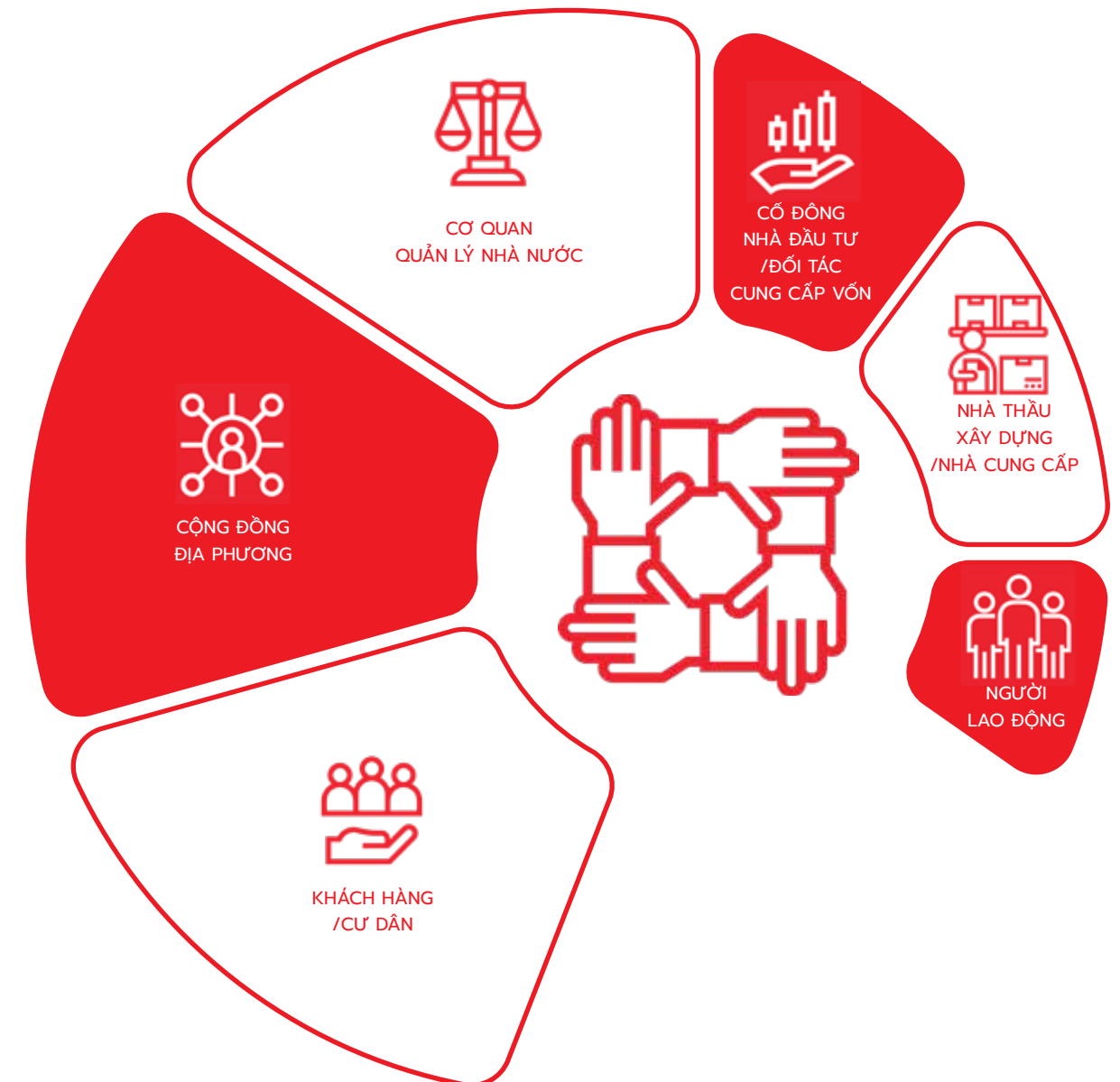
Email:  
ir@angia.com.vn

## GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN QUAN TRỌNG

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

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





SAU QUÁ TRÌNH PHÂN TÍCH VÀ ĐÁNH GIÁ, CÔNG TY XÁC ĐỊNH ĐƯỢC CÁC BÊN LIÊN QUAN QUAN TRỌNG CỦA CÔNG TY CẦN TẬP TRUNG, ĐÓ LÀ:





# THÔNG TIN CHUNG (TIẾP THEO)

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

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

Bên liên quan	Mối quan tâm và kỳ vọng của các bên liên quan	Kênh tham vấn để đáp ứng kỳ vọng của An Gia Group
 Khách hàng/Cư dân	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sự thỏa mãn về chất lượng, giá cả sản phẩm, dịch vụ</li> <li>Điều khoản và điều kiện hợp đồng/thỏa thuận mua bán</li> <li>Tài chính vững mạnh, hoạt động ổn định liên tục, vận hành an toàn, chất lượng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hội nghị khách hàng; Hội nghị cư dân; Chương trình giao lưu</li> <li>Khảo sát, đánh giá sự thỏa mãn của khách hàng</li> <li>Gặp gỡ, thương lượng trực tiếp</li> </ul>
 Người lao động	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chế độ lao động: quyền lợi lương thưởng, bảo hiểm,...</li> <li>Môi trường làm việc và cơ hội thăng tiến</li> <li>Thành tích và uy tín của Công ty về kinh tế, môi trường, xã hội</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đánh giá khen thưởng định kỳ</li> <li>Chương trình huấn luyện, đào tạo</li> </ul>
 Nhà đầu tư/Đối tác góp vốn/Ngân hàng - Định chế tài chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thành quả hoạt động của Công ty trên nhiều lĩnh vực: kinh tế tài chính, xã hội và môi trường</li> <li>Hoạt động quan hệ nhà đầu tư, công bố thông tin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gặp gỡ trực tiếp, company visit</li> <li>Đại hội đồng cổ đông</li> <li>Website công ty và các kênh truyền thông</li> </ul>
 Nhà thầu xây dựng /Nhà cung cấp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thấu hiểu các yêu cầu, tiêu chuẩn về an toàn, chất lượng, môi trường... để việc hợp tác đạt hiệu quả cao</li> <li>Hợp tác, chia sẻ lợi ích đảm bảo cung cấp dịch vụ cạnh tranh</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đàm phán các thỏa thuận với nhà thầu/nhà cung cấp</li> <li>Xây dựng quan hệ đối tác và duy trì kênh liên lạc thường xuyên</li> </ul>

Bên liên quan	Mối quan tâm và kỳ vọng của các bên liên quan	Kênh tham vấn để đáp ứng kỳ vọng của An Gia Group
 Cơ quan quản lý Nhà nước	<ul style="list-style-type: none"> <li>Việc tuân thủ các quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đảm bảo chất lượng...</li> <li>Môi trường làm việc, chăm sóc về sức khỏe và an toàn lao động</li> <li>Đóng góp vào cộng đồng địa phương</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tham gia các hội nghị, hội thảo do Chính phủ, các Bộ/Ban/Ngành tổ chức</li> <li>Tham gia các tổ chức, hiệp hội</li> </ul>
 Cộng đồng địa phương	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đóng góp vào cộng đồng địa phương</li> <li>Môi trường, an toàn và quyền lợi cho người lao động địa phương</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gặp mặt trực tiếp, phối hợp với chính quyền địa phương, cơ quan quản lý để tìm hiểu các tâm tư, nguyện vọng của cộng đồng địa phương</li> </ul>

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

### CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU TRONG BÁO CÁO

Trên cơ sở phân tích, đánh giá tầm quan trọng của các bên liên quan, phân tích các kỳ vọng thông qua tham vấn, phản hồi, chúng tôi xác định các vấn đề trọng yếu được đề cập đến trong BCPTBV này bao gồm:



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

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



Sự Kiện "Mừng Tân Gia, Đón Tân Niên" chào đón cư dân trở về tổ ấm mới tại dự án Sky89 nhìn chung tăng khá mạnh. Với sự quán triệt từ Ban lãnh đạo, chất lượng sản phẩm được kiểm soát nghiêm ngặt thể hiện qua số lần khiếu nại giảm mạnh so với năm trước. Đa số các phản hồi đều hài lòng với các sản phẩm của Công ty. Công ty cũng đã ban hành Quy trình giải quyết khiếu nại, kiến nghị của khách hàng/cư dân. Thông tin phản hồi đánh giá thỏa mãn, khiếu nại, kiến nghị của khách hàng đã được Công ty thu thập và đánh giá, phân tích để đưa ra những biện pháp khắc phục phòng ngừa, cải thiện hoạt động kinh doanh trong tương lai.

## CHƯƠNG TRÌNH CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG THÂN THIẾT

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

Một số chính sách nổi bật trong năm 2023 có thể kể đến như:

Trước sức ép lãi suất tăng cao đột biến, An Gia công bố chính sách thanh toán linh hoạt cho người mua căn hộ Westgate (Bình Chánh)

Chính sách lãi suất cố định 5%/năm trong hai năm hỗ trợ người mua nhà tại dự án The Standard (Bình Dương)

Sự kiện chào đón cư dân đến an cư tại dự án Westgate (Bình Chánh)

Sự Kiện "Mừng Tân Gia, Đón Tân Niên" chào đón cư dân trở về tổ ấm mới tại dự án Sky89.

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

# VIỆC LÀM VÀ SINH KẾ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

## TÌNH HÌNH NHÂN SỰ TRONG NĂM 2023

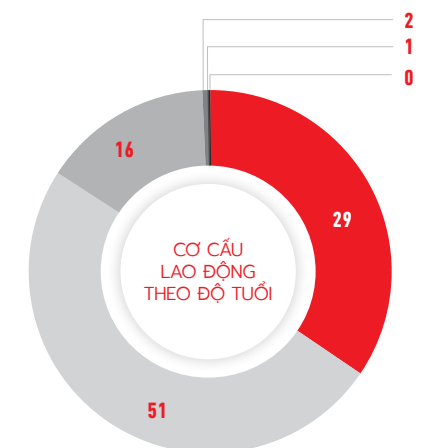
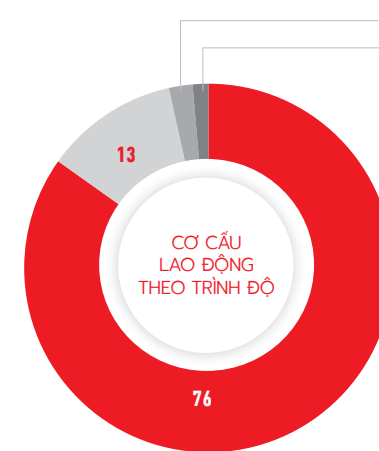
Trong năm 2023, số lượng CBNV trong Công ty tính tại thời điểm cuối năm là 99 người, với cơ cấu lao động cụ thể như trong bảng dưới. Năm 2023 tiếp tục là một năm đầy thử thách khi những khó khăn về mặt pháp lý bất động sản tiếp tục kéo dài và thắt chặt tín dụng từ nửa cuối năm đã gây nhiều khó khăn cho ngành bất động sản. An Gia cũng tiến hành tinh gọn bộ máy và tập trung tối đa hoá chất lượng công việc của từng cá nhân và từng phòng ban theo các chỉ tiêu cụ thể. Nhân sự của An Gia cho thấy năng lực chuyên môn rất cao khi có tới 85% có bằng Đại học trở lên. Nếu tính gộp cùng với cấp độ Cao đẳng, số lượng nhân sự trình độ cao chiếm tổng cộng tới 97% số lượng nhân sự toàn Công ty.

An Gia cũng là một tập thể trẻ trung, năng động, phù hợp với một ngành có sức cạnh tranh cao như bất động sản. Cụ thể, có 34% tổng nhân sự có tuổi đời dưới 30, và 50% nhân sự tuổi từ 31-39 tuổi. Tổng cộng, lượng nhân viên dưới 40 tuổi chiếm tới 84% toàn Công ty. Với lực lượng lao động chủ yếu là trẻ tuổi, Công ty từ đó cũng đã ban hành nhiều chính sách làm việc phù hợp với độ tuổi, nhằm giữ chân và thu hút nhân tài, phục vụ chiến lược phát triển bền vững trong tương lai.



TẠI AN GIA, BAN LÃNH ĐẠO XÁC ĐỊNH NGUỒN NHÂN LỰC LÀ YẾU TỐ SỐNG CÒN ĐỂ ĐẢM BẢO ĐỘNG LỰC CHO SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY. CÔNG TY LUÔN ĐẶT ƯU TIÊN CÁC CHÍNH SÁCH ĐỂ THU HÚT NHÂN TÀI, VÀ DUY TRÌ NGUỒN NHÂN LỰC CHUYÊN NGHIỆP, TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN CAO, TINH THẦN LÀM VIỆC HĂNG SAY VÀ GẮN BÓ LÂU DÀI. NGOÀI VIỆC ĐẢM BẢO THỂ MẠNH CẠNH TRANH TRONG KINH DOANH, AN GIA CŨNG XEM VIỆC TẠO DỰNG VIỆC LÀM VÀ SINH KẾ ỔN ĐỊNH CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG LÀ MỘT TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI CỦA MÌNH.

Cơ cấu lao động theo trình độ	2020	2021	2022	2023
Đại học trở lên	163	171	123	76
Cao đẳng	30	27	17	13
Trung cấp	6	5	3	7
Lao động phổ thông	2	2	2	3
<b>Tổng cộng</b>	<b>201</b>	<b>205</b>	<b>145</b>	<b>99</b>



- Đại học trở lên
- Cao đẳng
- 21 tuổi - 30 tuổi
- 31 tuổi - 39 tuổi
- 40 tuổi - 49 tuổi
- Trung cấp
- Lao động phổ thông
- 50 tuổi - 55 tuổi
- 56 tuổi - 60 tuổi
- 61 tuổi trở lên



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

## MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC

An Gia luôn nỗ lực nhằm mang lại điều kiện làm việc tốt nhất có thể, tạo tâm lý thoải mái, từ đó nâng cao năng suất lao động cũng như giúp người lao động gắn bó lâu dài với Công ty. 100% người lao động được bố trí việc làm đúng theo năng lực chuyên môn và không xảy ra trường hợp mất việc, ngừng việc, góp phần giúp Công ty khai thác tối đa sức mạnh cạnh tranh từ nguồn nhân lực. Môi trường làm việc luôn đảm bảo các quy định về an toàn, vệ sinh lao động... Trong trường hợp làm thêm giờ, người lao động sẽ được tính lương theo chế độ ngoài giờ hoặc bố trí nghỉ bù tùy từng bộ phận.

An Gia chủ trương xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, bình đẳng và cạnh tranh, tất cả nhân viên trong Công ty đều được đối xử công bằng, không phân biệt giới tính, tuổi tác, chủng tộc, thân thể, ... Số liệu từ bảng Cơ cấu lao động theo giới tính cho thấy tỷ lệ lao động nữ chiếm đến 54% trong toàn công ty, trong đó lao động nữ chiếm 38% trong Ban Giám đốc, là một tỷ lệ rất cao trong các công ty niêm yết trên sàn chứng khoán hiện nay.

STT	Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023
1	Hợp đồng lao động	201	205	145	99
a	Không xác định thời hạn	60	92	55	37
b	Xác định thời hạn 1 – 3 năm	92	102	88	61
c	Thời hạn ngắn hơn 1 năm	31	11	2	1
2	Tỷ lệ nhân viên được ký hợp đồng lao động	100%	100%	100%	100%
3	Biến động về nhân sự				
a	Tuyển dụng mới	72	-	-	11
b	Nghỉ việc	83	-	-	58

Cơ cấu lao động theo giới tính	Nữ	Nam	Tỷ trọng Nữ
Hội đồng Quản trị	0	5	0%
Ban Giám đốc	1	1	50%
Ban Kiểm toán Nội bộ	2	0	100%
<b>Tổng lực lượng lao động</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>33%</b>



## QUY CHẾ LƯƠNG THƯỞNG MINH BẠCH, KHOA HỌC

Bên cạnh xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, bình đẳng, đáp ứng các tiêu chuẩn cao, Công ty còn:

- 1 Thực hiện quy chế lương thưởng minh bạch và khoa học
- 2 Đầu tư đẩy mạnh công tác tuyển dụng, đào tạo, thu hút nhân tài
- 3 Tổ chức các hoạt động khác nhằm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động

Các mức lương thưởng cho người lao động được Công ty quy định cụ thể và rõ ràng tại Quy chế trả lương thưởng. Theo đó, chế độ tiền lương cho nhân viên bao gồm lương cơ bản và lương hiệu quả kinh doanh. Tiền lương của người lao động gắn liền với năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc theo chức danh công việc cụ thể được đảm nhận.

Hàng năm, Công ty đều tổ chức xét nâng lương theo quy định cho người lao động. Việc đánh giá nâng lương cũng như khen thưởng được căn cứ vào xếp loại đánh giá theo hệ thống các KPI khoa học, dựa trên các chỉ tiêu định tính và định lượng. Ban lãnh đạo Công ty cũng sẵn sàng lắng nghe các chia sẻ tâm tư, nguyện vọng của người lao động theo cơ chế bottom-up để không ngừng cải thiện các chính sách phúc lợi qua từng năm.

Bên cạnh tiền lương, Công ty còn quan tâm đến đời sống vật chất của người lao động thông

qua việc xét thưởng trong các dịp lễ, tết, kỷ niệm của Công ty. Tiền thưởng được trích từ các quỹ và được xem xét, phân chia một cách hợp lý và công bằng. An Gia cũng tặng thưởng cho các tư vấn viên xuất sắc, nhân viên có các sáng kiến, các gương điển hình trong hoạt động kinh doanh nhằm đẩy mạnh phong trào thi đua, nâng cao tính chủ động sáng tạo cũng như ghi nhận những nỗ lực đóng góp của người lao động.

Mặc dù năm 2023 tiếp tục là một năm cực kỳ khó khăn với ngành bất động sản, nhưng An Gia vẫn đảm bảo thu nhập ổn định và tiếp tục tăng cao so với các năm trước. Cụ thể, mức lương bình quân của người lao động trong Công ty đạt 31,3 triệu đồng/tháng. Tổng quỹ lương của Công ty giảm hơn 47% so với năm 2022 xuống còn 52,0 tỷ đồng. Quỹ khen thưởng phúc lợi duy trì ở mức 9 tỷ đồng. Đây là một nỗ lực rất lớn của Ban Lãnh đạo nhằm đảm bảo đời sống của nhân viên và duy trì chất lượng của nguồn nhân lực.

Tỷ đồng

**52,0**

Tổng quỹ lương  
 ↓ 47%  
 so với năm 2023

Tỷ đồng

**12,5**

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

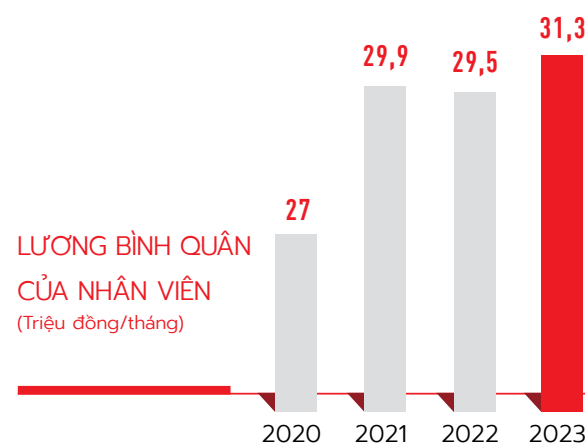
## QUY CHẾ LƯƠNG THƯỞNG MINH BẠCH, KHOA HỌC (TIẾP THEO)

Chế độ phúc lợi	ĐVT	2020	2021	2022	2023
Quỹ lương	Tỷ đồng	69,5	85,4	99,9	52,0
Lương bình quân	Triệu đồng	27,0	29,9	29,5	31,3
Quỹ khen thưởng phúc lợi	Tỷ đồng	16,8	18	12,5	9,0

## CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI KHÁC

Hàng năm, Công ty thường xuyên tổ chức các sự kiện để người lao động toàn Công ty tham gia giao lưu, xây dựng tinh thần đồng đội. Sau khi nền kinh tế trở lại từ đợt dịch Covid-19, Công ty đã tổ chức ngày hội thể thao "An Gia Sport Day" nhằm giúp người lao động gắn kết và giao lưu. Ngoài ra, Công ty tổ chức các sự kiện quy mô nhỏ hơn như Tổ chức sinh nhật cho nhân viên hàng tháng, Chương trình chào mừng Ngày Quốc tế Phụ Nữ, Ngày Phụ Nữ Việt Nam, Tiệc tất niên (Year-end Party)...

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



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

Công ty ưu tiên việc bổ nhiệm và đề bạt nguồn nhân lực nội bộ trước, chỉ tuyển mới khi nhu cầu công việc gia tăng hoặc cần nguồn nhân lực mới có chuyên môn đặc biệt đáp ứng nhu cầu phát triển mở rộng của Công ty. Trong năm 2023, Công ty đã đề bạt thăng chức cho 7 nhân viên và tuyển mới 11 người.

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

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



# AN TOÀN LAO ĐỘNG, SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

Hàng năm, Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBNV có ký hợp đồng lao động chính thức. An Gia luôn lựa chọn những đơn vị khám có uy tín, chất lượng, tăng cường các hạng mục tầm soát, sớm phát hiện để ngừa bệnh cho người lao động.

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

Đặc biệt, người lao động tại các dự án thi công được trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động/bảo vệ cá nhân, bồi dưỡng bằng hiện vật và các chế độ về an toàn lao động, vệ sinh lao động theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và Công ty. Định kỳ hàng quý tổ chức khảo sát ATVSLĐ và giám sát môi trường để đưa ra các biện pháp phòng ngừa như tăng cường nhận thức, biện pháp khắc phục nhằm đảm bảo điều kiện ATVSLĐ nơi làm việc.

Tổng chi phí chăm sóc sức khỏe nghề nghiệp cho CBNV toàn Công ty trong năm 2023 đạt hơn 481 triệu đồng, bao gồm 360 triệu đồng Chi phí bảo hiểm sức khỏe và tai nạn và 121 triệu đồng chi phí khám sức khỏe định kỳ.

Triệu đồng

**481**

Tổng chi phí chăm sóc sức khỏe nghề nghiệp

**360**

Chi phí bảo hiểm Sức khỏe và tai nạn

**121**

Chi phí cho hoạt động khám sức khỏe định kỳ

STT	Chương trình	% CBNV
1	Khám sức khỏe định kỳ	100%
2	Bảo hiểm tai nạn	100%
3	Bảo hiểm sức khỏe	99%
4	Bảo hiểm xã hội	99%
5	Bảo hiểm y tế	99%
6	Bảo hiểm thất nghiệp, tai nạn lao động bệnh nghề nghiệp	99%

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

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

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



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

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



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



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



# QUẢN LÝ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

An Gia thấu hiểu tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường và luôn nỗ lực để tránh và giảm thiểu tối đa các tác động từ hoạt động sản xuất kinh doanh đến môi trường xung quanh, đặc biệt trong bối cảnh bất động sản xanh là một xu hướng toàn cầu như hiện nay. Trong năm 2023, An Gia không có hành vi vi phạm pháp luật nào liên quan đến vấn đề môi trường.

Với tầm nhìn và chiến lược nhất quán, Ban lãnh đạo quán triệt tinh thần tuân thủ các quy định pháp luật bảo vệ môi trường, nâng cao ý thức nhân viên trong việc sử dụng tiết kiệm năng lượng – nước, vật liệu xây dựng, định kỳ giám sát môi trường để có các giải pháp phù hợp.

Thông qua các biện pháp quản lý tác động môi trường, Công ty không chỉ thể hiện trách nhiệm trước cộng đồng và còn là một chiến lược đúng đắn để gia tăng uy tín cho thương hiệu, tạo thiện cảm và gắn bó của khách hàng, qua đó không ngừng cải thiện kết quả kinh doanh.

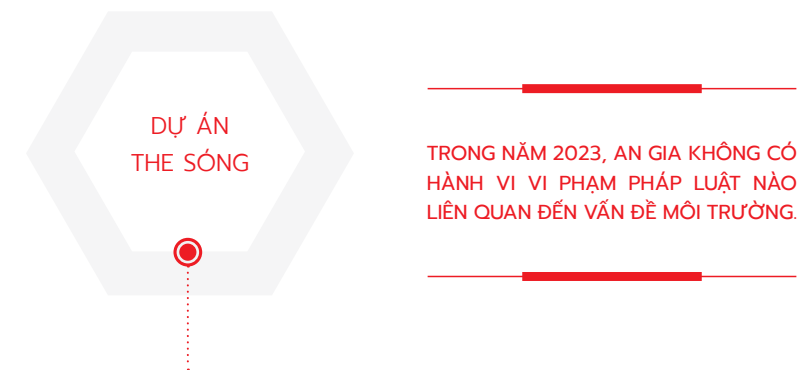
**Trong hoạt động phát triển dự án:** An Gia hướng tới “chiến lược phủ xanh các tòa nhà”. Đề bài cho đội ngũ thiết kế trong quá trình phát triển sản phẩm luôn là ưu tiên tạo dựng môi trường sống trong lành bằng những mảng không gian xanh thích hợp, diện tích mặt nước lớn (như hồ bơi, hồ thư giãn, thác nước...) nhằm mang đến môi trường sống trong lành không chỉ cho cư dân mà còn tác động tích cực đến cộng đồng xung quanh. Vì vậy,

những căn hộ của An Gia đều được bố trí dựa trên nghiên cứu kỹ lưỡng về hướng nắng, hướng gió nhằm đảm bảo không gian sống mát mẻ, thoáng mát, an lành cho cư dân.

Điều đó được hiện diện ở tất cả các dự án do An Gia phát triển, có thể kể đến như The Garden, River Panorama, hay mới nhất là Westgate tại trung tâm hành chính huyện Bình Chánh với công viên nội khu lên đến 1,9ha, diện tích mặt nước 1.500m<sup>2</sup>, nằm cạnh kề công viên ngoại khu rộng 2ha.

**Trong hoạt động triển khai, thi công:** An Gia đặt tiêu chuẩn rõ ràng cho việc đánh giá chọn lựa đơn vị xây dựng. An Gia ưu tiên các đối tác có áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng phù hợp với từng dự án, có phương án sử dụng hiệu quả và tiết kiệm các nguồn tài nguyên như năng lượng, nước, vật liệu xây dựng, sử dụng các vật liệu không nung, tái chế, vật liệu nhẹ; giảm thiểu ô nhiễm môi trường như không khí, tiếng ồn và môi trường nước trong quá trình thi công; quản lý thu gom, phân loại và xử lý chất thải, nước thải xây dựng trong quá trình thi công tại các dự án, tuân thủ các quy định của các cơ quan chức năng trong hoạt động xây dựng.

**Làm việc tại văn phòng:** An Gia luôn khuyến khích tiết kiệm giấy, tiết kiệm năng lượng (điện, nước), phân loại rác và sử dụng các công cụ, dụng cụ, vật dụng theo hướng tái sử dụng, tái chế hoặc từ các vật liệu không gây hại cho môi trường.



Nhiên liệu và Nước sinh hoạt	ĐVT	Số lượng	
		2020	2021
Dầu Diesel	lít	0	0
Xăng Mogas A92	lít	100	200
Điện sử dụng	Kwh	177.400	509.100
Nước sinh hoạt	m <sup>3</sup>	2.850	9.145

Chất thải và Nước thải		2020	2021
Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh thường xuyên	Chất thải rắn	5	30
	Chất thải lỏng	0	0
Nước thải sinh hoạt (m <sup>3</sup> )		500	1604,4



# ĐÓNG GÓP VÀO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ BỀN VỮNG

## GIÁ TRỊ KINH TẾ TẠO LẬP

An Gia vẫn duy trì đà tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh với doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt hơn 3.891 tỷ đồng trong năm 2023, chủ yếu đến từ việc bàn giao dự án Westgate (Bình Chánh) và dự án The Standard (Bình Dương).

Tỷ đồng  
**3.891**  
Tổng giá trị kinh tế tạo lập

Chỉ tiêu	Giá trị kinh tế tạo lập (tỷ đồng)	
	2022	2023
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh	6.118,6	3.891,0
Doanh thu tài chính	321,6	376,4
Doanh thu khác	29,4	97,9
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.539,6</b>	<b>4.365,3</b>

## TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

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



# 06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

## MINH BẠCH CHUẨN MỰC TƯƠNG LAI VỮNG BỀN

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





## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 16 tháng 6 năm 2023.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 60 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên

### ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đỗ Lê Hùng	Trưởng ban
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên
Ông Masakazu Yamaguchi	Thành viên

### BAN ĐIỀU HÀNH

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

Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2023 miễn nhiệm ngày 28 tháng 12 năm 2023
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 1 năm 2024
Bà Nguyễn Mai Giang Phó	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



NGUYỄN BÁ SÁNG

Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2024



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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”) được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

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

### **Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

  
Hàng Nhật Quang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1772-2023-004-1

Ngô Trần Quang  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 5629-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2024





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.302.397.978.032</b>	<b>8.700.817.389.038</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>772.407.784.627</b>	<b>722.795.598.674</b>
111	1. Tiền		172.357.784.627	417.713.598.674
112	2. Các khoản tương đương tiền		600.050.000.000	305.082.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>54.530.326.729</b>	<b>68.150.409.402</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	54.530.326.729	68.150.409.402
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.194.930.666.104</b>	<b>3.641.293.200.101</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	436.015.687.564	324.470.653.356
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	308.137.800	2.073.664.448
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.931.399.916.000	1.758.739.692.715
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.854.206.924.740	1.583.009.189.582
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>2.014.477.764.028</b>	<b>3.722.765.386.283</b>
141	1. Hàng tồn kho	11	2.014.477.764.028	3.722.765.386.283
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>266.051.436.544</b>	<b>545.812.794.578</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	260.358.616.329	539.545.964.959
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.110.764.348	3.231.885.156
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.582.055.867	3.034.944.463

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>991.000.098.732</b>	<b>2.397.710.918.151</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		730.620.581.628	2.089.187.209.142
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	118.139.200.000	1.148.416.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	612.481.381.628	940.771.209.142
220	II. Tài sản cố định		29.895.584.284	20.768.103.149
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	14.271.186.568	18.633.018.502
222	Nguyên giá		28.058.531.773	29.892.622.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.787.345.205)	(11.259.604.180)
227	2. Tài sản cố định vô hình		15.624.397.716	2.135.084.647
228	Nguyên giá		19.238.448.082	4.524.673.888
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.614.050.366)	(2.389.589.241)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	40.647.198.989	17.824.181.636
231	1. Nguyên giá		46.604.986.031	23.319.073.596
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.957.787.042)	(5.494.891.960)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	13.105.955.358
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	13.105.955.358
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		89.424.700.000	161.032.395.982
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	-	71.607.695.982
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	-	639.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	-	(639.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	89.424.700.000	89.424.700.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		100.412.033.831	95.793.072.884
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.488.899.173	3.491.793.440
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	313	93.923.134.658	92.301.279.444
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.293.398.076.764</b>	<b>11.098.528.307.189</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

B01-DN/HN

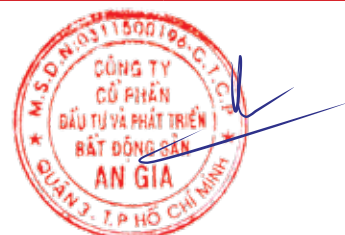
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.417.276.635.123</b>	<b>8.372.909.599.435</b>
310	I. Nợ ngắn hạn		5.284.699.369.902	6.015.500.152.502
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	476.963.425.669	862.438.087.318
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.899.203.601.957	3.106.002.299.788
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	233.642.368.646	460.935.473.926
314	3. Phải trả nhân viên		20.000.000	-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	539.673.834.231	461.224.226.247
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		303.200.000	11.737.075.174
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	1.345.628.782.646	152.922.966.317
320	7. Vay ngắn hạn	22	769.264.156.753	940.240.023.732
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.15	20.000.000.000	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		1.132.577.265.221	2.357.409.446.933
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	110.362.302.259	1.093.155.193.436
338	2. Vay dài hạn	22	691.055.000.000	593.930.579.470
340	3. Cổ phần ưu đãi		-	279.000.200.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	265.757.731.326	342.789.402.238
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	23	65.402.231.636	48.534.071.789
<b>400</b>	<b>D. D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.876.121.441.641</b>	<b>2.725.618.707.754</b>
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.876.121.441.641	2.725.618.707.754
411	1. Vốn cổ phần		1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.251.183.680.000	1.251.183.680.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.039.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.368.363.028.841	925.126.930.749
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.193.004.923.583	906.161.204.630
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		175.358.105.258	18.965.726.119
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		77.535.544.600	370.268.908.805
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.293.398.076.764</b>	<b>11.098.528.307.189</b>

NGUYỄN THỊ Ý NHI  
Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU  
Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

B02-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.891.046.850.177	6.188.634.735.154
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.891.046.850.177	6.188.634.735.154
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25.1	(2.914.160.760.231)	(5.141.340.731.721)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	976.886.089.946	1.047.294.003.433
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính		370.780.013.174	321.610.340.832
22	6. Chi phí tài chính	25.2	(203.969.933.320)	(321.236.566.429)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	27	(118.811.087.379)	(159.571.398.701)
24	7. Phần lỗ trong công ty liên kết		(71.607.695.982)	(68.322.109.174)
25	8. Chi phí bán hàng	16.1	(509.964.135.698)	(666.803.874.993)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(60.714.514.227)	(104.648.466.433)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	28	501.409.823.893	207.893.327.236
31	11. Thu nhập khác		97.930.665.965	29.357.171.858
32	12. Chi phí khác	29	(17.297.078.535)	(18.334.724.409)
40	13. Lợi nhuận khác	29	80.633.587.430	11.022.447.449
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29	582.043.411.323	218.915.774.685
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(200.312.881.602)	(281.916.777.137)
52	16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	31.1	78.653.526.126	159.555.363.866
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	31.1	460.384.055.847	96.554.361.414
61	18. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		175.358.105.258	18.965.726.119
62	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.1	285.025.950.588	77.588.635.295
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	1.402	159
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	1.402	159

NGUYỄN THỊ Ý NHI  
Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU  
Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 3 năm 2024





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0311500196, do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 1 năm 2012 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 7 ngày 16 tháng 6 năm 2023. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“SGDCKHCM”) với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019. Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng. Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 60 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 99 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 146).

### CƠ CẤU TỔ CHỨC

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có năm (5) công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6) và có một (1) công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2) như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR (“AGI & HSR”)		50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI (“CRE & AGI”) (**)	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	99,80	-	99,80
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh (“Gia Khánh”) (*)		-	50,01	-	50,01
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận (“Phú Thuận”)		100	100	100	100
Công ty TNHH Western City (“Western City”) (*)	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc (“Phước Lộc”)		99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia (“Lê Gia”)		99,99	99,99	99,99	99,99
<b>Công ty con gián tiếp</b>					
Western City	Kinh doanh bất động sản	-	99,99	-	99,99
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (“Phú Thịnh”)		50,09	50,09	99,998	99,99

(\*) Theo Nghị quyết số 22/2023/NQ-AGI-PL ngày 6 tháng 12 năm 2023 và số 25/2023/NQ-AGI-PL ngày 13 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại Gia Khánh từ 50,01% lên 99,99%, đồng thời sáp nhập Gia Khánh vào Western City. Việc sáp nhập đã được phê duyệt, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 ngày 22 tháng 12 năm 2023 cho Western City.

(\*\*) Theo Nghị quyết số 14/2023/NQ-AGI-PL ngày 11 tháng 9 năm 2023, Tập đoàn đã thanh lý toàn bộ cổ phần trong CRE & AGI.

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

#### 2.2 HÌNH THỨC SỐ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Hình thức số kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

#### 2.3 KỶ KẾ TOÁN NĂM

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

#### 2.4 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ TRONG KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

#### 2.5 CƠ SỞ HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

##### 3.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

##### 3.2 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

##### 3.3 HÀNG TỒN KHO

###### Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

###### Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

##### 3.4 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

##### 3.5 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

##### 3.6 KHẤU HAO VÀ HAO MÒN

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

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

##### 3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản. Căn hộ cho thuê được khấu hao 40 năm. Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 3.17, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

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

#### 3.8 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Thuê văn phòng; và
- Nhà mẫu;

#### 3.10 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán kế toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thể thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thể thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thể thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong mười (10) năm, là thời gian thu hồi lợi ích kinh tế có thể mang lại cho Tập đoàn. Định kỳ, Tập đoàn phải đánh giá tổn thất lợi thể thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thể thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thể thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

#### 3.11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

##### Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thể thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thể thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thể thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

##### Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

##### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

#### 3.12 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ TRÍCH TRƯỚC

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

#### 3.13 CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG

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

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

#### 3.14 CÁC NGHIỆP VỤ BẰNG NGOẠI TỆ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

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

#### 3.15 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

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

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội

đồng cổ đông thường niên.

##### Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.16 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.17 GHI NHẬN DOANH THU

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

##### Doanh thu bất động sản

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

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

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

##### Doanh thu từ cho thuê

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

##### Tiền lãi

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

##### Cổ tức

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

#### 3.18 THUẾ

##### Thuế thu nhập hiện hành

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



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

##### 3.18 THUẾ (tiếp theo)

###### Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

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

###### Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

##### 3.19 THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

##### 3.20 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

#### 4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM

##### 4.1 SÁP NHẬP GIA KHÁNH VÀO WESTERN CITY

Theo Nghị quyết số 22/2023/NQ-AGI-PL ngày 6 tháng 12 năm 2023 và số 25/2023/NQ-AGI-PL ngày 13 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại Gia Khánh từ 50,01% lên 99,99%, đồng thời sáp nhập Gia Khánh và Western City. Việc sáp nhập đã được phê duyệt, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 ngày 22 tháng 12 năm 2023 cho Western City.

##### 4.2 THANH LÝ CRE & AGI

Theo Nghị quyết số 14/2023/NQ-AGI-PL ngày 11 tháng 9 năm 2023, Tập đoàn đã thanh lý toàn bộ cổ phần trong CRE & AGI.





## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	364.466.151	1.449.927.026
Tiền gửi ngân hàng (*)	171.993.318.476	416.263.671.648
Các khoản tương đương tiền (**)	600.050.000.000	305.082.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>772.407.784.627</b>	<b>722.795.598.674</b>

(\*) Trong đó số tiền 3.000.000.000 VND đang bị phong tỏa theo Quyết định thi hành án chủ động số 1440/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(\*\*) Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

#### 6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>54.530.326.729</b>	<b>68.150.409.402</b>
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 6.1)	54.530.326.729	68.150.409.402
<b>Dài hạn</b>	<b>89.424.700.000</b>	<b>89.424.700.000</b>
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 6.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>143.955.026.729</b>	<b>157.575.109.402</b>

##### 6.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

##### 6.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN DÀI HẠN

Khoản này thể hiện các khoản đầu tư vào các CPUĐHL do các công ty liên quan phát hành ("Các công ty phát hành"). Chi tiết như sau:

VND

Bên phát hành	Số cuối năm		Thời gian mua lại CPUĐHL
	SL cổ phần	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000	Không trễ hơn tháng 4 năm 2026
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	2.508.432	25.084.320.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>89.424.700.000</b>	

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

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

#### 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	425.726.375.537	295.834.526.245
Trong đó:		
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	424.603.886.810	294.216.408.768
Khách hàng khác	1.122.488.727	1.618.117.477
Phải thu bên liên quan (TM số 32)	10.289.312.027	28.636.127.111
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>436.015.687.564</b>	<b>324.470.653.356</b>



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng DP Plus	-	1.965.964.448
Người bán khác	308.137.800	107.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>308.137.800</b>	<b>2.073.664.448</b>

#### 9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
Đối tượng	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.931.399.916.000</b>	<b>1.758.739.692.715</b>
Cho vay bên liên quan (TM số 32)	2.929.799.916.000	1.372.009.116.000
Cho vay bên khác	1.600.000.000	386.730.576.715
<b>Dài hạn</b>	<b>118.139.200.000</b>	<b>1.148.416.000.000</b>
Cho vay bên liên quan (TM số 32)	118.139.200.000	1.148.416.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.049.539.116.000</b>	<b>2.907.155.692.715</b>

Chi tiết các khoản cho vay và hưởng lãi suất thỏa thuận được trình bày như sau:

Bên vay	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.931.399.916.000</b>	
Cho các bên liên quan vay		
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	1.505.912.916.000	Từ ngày 7 tháng 2 năm 2024 đến ngày 22 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (ii)	1.136.787.000.000	Từ ngày 22 tháng 3 năm 2024 đến ngày 1 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vinh Nguyên ("Vinh Nguyên") (iii)	230.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Đông Nam ("Đông Nam") (iv)	57.100.000.000	Từ ngày 17 tháng 8 năm 2024 đến ngày 13 tháng 9 năm 2024
Cho các bên khác vay		
Công ty TNHH Kinh Doanh An Gia Homes	1.600.000.000	Ngày 3 tháng 7 năm 2024
<b>Dài hạn</b>	<b>118.139.200.000</b>	
Cho bên liên quan vay		
Gia Linh (i)	83.831.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đông Nam (ii)	34.308.200.000	Từ ngày 20 tháng 12 năm 2025 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.049.539.116.000</b>	

(i) Tập đoàn cho Gia Linh vay để công ty này đầu tư vào dự án BC27.  
(ii) Tập đoàn cho Nhà An Gia vay để công ty này bổ sung vốn lưu động với hợp đồng thế chấp trị giá 2.109.247.720.000 VND.  
(iii) Tập đoàn cho Vinh Nguyên vay để công ty này đầu tư vào dự án BC32.  
(iv) Tập đoàn cho Đông Nam vay để công ty này đầu tư vào dự án The Gió.



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 10. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1854.206.924.740</b>	<b>1583.009.189.582</b>
Vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD") với bên liên quan (TM số 32)	954.729.060.000	331.110.060.000
Phải thu tiền lãi với bên liên quan (TM số 32)	498.236.618.475	184.245.715.979
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	274.736.531.138	274.457.329.883
<i>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</i>	<i>274.456.379.883</i>	<i>274.456.379.883</i>
<i>Khác</i>	<i>280.151.255</i>	<i>950.000</i>
Phải thu tiền lãi với bên khác	36.045.455.165	30.164.117.253
Tạm ứng cho Ban Quản lý dự án (TM số 32)	60.995.589.572	129.290.195.729
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	27.000.000.000	39.879.000.000
Vốn góp theo HDHTKD	-	313.280.000.000
Phải thu khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	-	214.720.000.000
Khác	2.463.670.390	65.862.770.738
<b>Dài hạn</b>	<b>612.481.381.628</b>	<b>940.771.209.142</b>
Vốn góp HDHTKD với bên liên quan (TM số 32)	595.300.000.000	775.300.000.000
Phải thu tiền lãi với bên liên quan (TM số 32)	17.108.381.628	6.242.254.159
Vốn góp theo HDHTKD	-	157.679.747.914
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	73.000.000	1.549.207.069
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.466.688.306.368</b>	<b>2.523.780.398.724</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.439.688.306.368</b>	<b>2.496.780.398.724</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác từ bên liên quan (TM số 32)	2.126.369.649.675	1.427.422.919.020
- Ngắn hạn	1.513.961.268.047	645.880.664.861
- Dài hạn	612.408.381.628	781.542.254.159
Phải thu từ bên khác	340.318.656.693	1.096.357.479.704

#### 11. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	1.993.022.207.833	3.701.277.323.041
<i>Dự án West Gate</i>	<i>1.379.252.338.532</i>	<i>2.736.892.467.867</i>
<i>Dự án The Standard</i>	<i>304.366.766.168</i>	<i>418.378.727.055</i>
<i>Dự án Signal</i>	<i>233.644.281.969</i>	<i>376.254.321.786</i>
<i>Dự án The Sóng</i>	<i>56.762.145.771</i>	<i>75.534.778.965</i>
<i>Dự án Sky 89</i>	<i>8.701.464.513</i>	<i>48.351.452.364</i>
<i>Dự án River Panorama 1</i>	<i>5.233.996.881</i>	<i>5.458.268.540</i>
<i>Dự án River Panorama 2</i>	<i>5.061.213.999</i>	<i>40.407.306.464</i>
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	16.943.500.000	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	4.272.883.695	3.853.654.151
Hàng hóa	239.172.500	690.909.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.014.477.764.028</b>	<b>3.722.765.386.283</b>

(\*) Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào giá trị của các dự án bất động sản dở dang trong năm nay (Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 55.629.026.027 VND).

#### 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>260.358.616.329</b>	<b>539.545.964.959</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	246.756.510.348	475.624.038.447
Chi phí thuê văn phòng	12.227.752.344	2.016.071.483
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	55.930.677.982
Quà tặng khách hàng	-	4.448.845.540
Chi phí khác	1.374.353.637	1.526.331.507
<b>Dài hạn</b>	<b>6.488.899.173</b>	<b>3.491.793.440</b>
Chi phí cải tạo văn phòng	6.181.634.894	616.248.705
Chi phí thuê bảng quảng cáo	-	848.271.464
Nhà mẫu	-	714.665.982
Chi phí khác	307.264.279	1.312.607.289
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>266.847.515.502</b>	<b>543.037.758.399</b>



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số đầu năm	27.627.418.182	2.105.204.500	160.000.000	43.470.622.682
Mua mới	790.809.091	-	-	
Thanh lý	(2.624.900.000)	-	-	(13.578.000.000)
Số cuối năm	25.793.327.273	2.105.204.500	160.000.000	29.892.622.682
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	912.218.182	907.079.500	-	1.732.942.682
<b>GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ</b>				
Số đầu năm	(9.502.168.199)	(1.634.769.299)	(122.666.682)	(11.259.604.180)
Khấu hao trong năm	(3.158.233.981)	(403.872.707)	(31.999.995)	(3.594.106.683)
Thanh lý	1.066.365.659	-	-	1.066.365.659
Số cuối năm	(11.594.036.521)	(2.038.642.007)	(154.666.677)	(13.787.345.205)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số đầu năm	18.125.249.983	470.435.201	37.333.318	18.633.018.502
Số cuối năm	14.199.290.752	66.562.493	5.333.323	14.271.186.568
<i>Trong đó:</i>				
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 22.3)	13.500.742.687	-	-	13.500.742.687

#### 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Hệ thống phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số đầu năm	4.133.673.888	275.500.000	4.409.173.888
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	14.755.774.194	-	14.755.774.194
Số cuối năm	18.889.448.082	275.500.000	19.164.948.082
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	1.013.450.000	275.500.000	1.288.950.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số đầu năm	(2.033.589.231)	(240.500.010)	(2.274.089.241)
Hao mòn trong năm	(1.231.461.135)	(34.999.990)	(1.266.461.125)
Số cuối năm	(3.265.050.366)	(275.500.000)	(3.540.550.366)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số đầu năm	2.100.084.657	34.999.990	2.135.084.647
Số cuối năm	15.624.397.716	-	15.624.397.716

#### 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số đầu năm	19.376.950.200	3.942.123.396	23.319.073.596
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	23.285.912.435	-	23.285.912.435
Số cuối năm	42.662.862.635	3.942.123.396	46.604.986.031
<b>GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ</b>			
Số đầu năm	(5.494.891.960)	-	(5.494.891.960)
Khấu hao trong năm	(462.895.082)	-	(462.895.082)
Số cuối năm	(5.957.787.042)	-	(5.957.787.042)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số đầu năm	13.882.058.240	3.942.123.396	17.824.181.636
Số cuối năm	36.705.075.593	3.942.123.396	40.647.198.989
<i>Trong đó:</i>			
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 22.4)	12.590.350.571	-	12.590.350.571



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.166.310.424	970.803.595
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(462.895.082)	(478.481.304)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 33.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

#### 16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 16.1)	-	71.607.695.982
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 16.2)	-	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 6.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.424.700.000</b>	<b>161.671.395.982</b>

##### 16.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VN'000)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VN'000)
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát Triển Lộc Phát	Tư vấn quản lý và đầu tư	40,00	72.000.000	40,00	72.000.000
AGI & HVC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & DDC		21,01	315.100	21,01	315.100
AGI & GLC		21,01	315.100	21,01	315.100
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>72.945.300</b>		<b>72.945.300</b>

##### 16.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

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

VND

	Giá trị
<b>GIÁ GỐC ĐẦU TƯ:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	72.945.300.000
<b>PHẦN LÃI (LỖ) LŨY KẾ SAU KHI MUA CÔNG TY LIÊN KẾT:</b>	
Số đầu năm	(1.337.604.018)
Phần lỗ từ công ty liên kết	(71.607.695.982)
Số cuối năm	(72.945.300.000)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI:</b>	
Số đầu năm	71.607.695.982
Số cuối năm	-

##### 16.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

VND

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VNĐ'000)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VNĐ'000)
Hoosiers Living	Tư vấn quản lý và đầu tư	-	-	15	639.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-	-	(639.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>					<b>-</b>

##### 17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	439.195.432.309	834.816.006.513
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	320.840.451.047	570.648.957.404
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức	53.026.678.807	120.086.755.693
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	14.150.432.204	84.653.713.011
Công ty TNHH Ricons E&C	-	43.818.424.063
Các bên khác	51.177.870.251	15.608.156.342
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	37.767.993.360	27.622.080.805
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>476.963.425.669</b>	<b>862.438.087.318</b>



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khách hàng	1.532.130.385.516	3.106.002.299.788
<i>Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án</i>	1.532.104.089.898	3.105.858.992.088
<i>Khác</i>	26.295.618	143.307.700
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	367.073.216.441	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.899.203.601.957</b>	<b>3.106.002.299.788</b>

#### 19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>266.350.846.391</b>	<b>200.312.881.602</b>	<b>(275.616.921.912)</b>	<b>191.046.806.081</b>
Thuế giá trị gia tăng	193.351.552.787	142.006.320.504	(294.282.035.002)	41.075.838.289
Thuế thu nhập cá nhân	1.233.074.748	5.635.036.521	(6.214.845.855)	653.265.414
Thuế khác	-	30.397.621.829	(29.531.162.967)	866.458.862
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>460.935.473.926</b>	<b>378.351.860.456</b>	<b>(605.644.965.736)</b>	<b>233.642.368.646</b>

#### 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án	474.812.456.089	284.554.119.525
Chi phí lãi vay	44.770.109.250	71.765.788.169
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Chi phí lãi HĐHTKD	2.456.289.023	63.051.333.332
Chi phí tư vấn và môi giới	79.692.884	11.625.848.139
Các khoản phải trả khác	6.168.184.248	18.840.034.345
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>539.673.834.231</b>	<b>461.224.226.247</b>
Trong đó:		
<i>Phải trả bên khác - ngắn hạn</i>	<i>501.627.562.576</i>	<i>356.210.419.457</i>
<i>Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 32)</i>	<i>38.046.271.655</i>	<i>105.013.806.790</i>

#### 21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.345.628.782.646</b>	<b>262.488.104.604</b>
Nhận góp vốn đầu tư vào HĐHTKD từ Gia Ân (i)	765.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	225.481.185.000	468.408.200
Phí bảo trì	216.279.038.627	77.560.516.393
Lãi vay phải trả	64.311.371.184	-
Chi phí thanh lý hợp đồng	61.156.366.642	47.263.730.420
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	12.480.978.669	21.941.094.035
Khác	919.842.524	5.689.217.269
<b>Dài hạn</b>	<b>110.362.302.259</b>	<b>1.093.155.193.436</b>
Phí bảo trì	108.581.472.283	102.971.106.686
Nhận ký quỹ, ký cược	1.780.829.976	225.184.086.750
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Gia Ân (i)	-	765.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.455.991.084.905</b>	<b>1.246.078.159.753</b>
Trong đó:		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 32)</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	<i>828.254.870.225</i>	<i>-</i>
<i>Dài hạn</i>	<i>1.138.853.961</i>	<i>765.000.000.000</i>
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>626.597.360.719</i>	<i>481.078.159.753</i>

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



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 22. VAY

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>769.264.156.753</b>	<b>940.240.023.732</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.1)	249.781.913.693	279.101.141.403
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 22.4)	314.689.793.060	197.501.136.368
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 32)	188.072.500.000	437.652.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 22.3)	16.719.950.000	3.385.745.961
Trái phiếu ngắn hạn (TM số 22.2)	-	22.600.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>691.055.000.000</b>	<b>1.126.834.122.512</b>
Vay dài hạn đơn vị khác (TM số 22.2)	561.775.000.000	593.930.579.470
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 22.3)	129.280.000.000	285.120.000.000
Trái phiếu dài hạn (TM số 22.4)	-	1.499.949.968
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.460.319.156.753</b>	<b>307.310.629.502</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.534.170.603.202	2.473.873.320.442
Vay trong năm	993.202.440.788	2.339.950.665.913
Trả nợ gốc vay	(1.103.448.414.427)	(3.678.676.941.022)
Phân bổ (phát sinh) chi phí phát hành trái phiếu	9.878.027.190	(5.912.405.504)
Phát hành trái phiếu dài hạn	-	398.305.463.373
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	70.000.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản vay gốc ngoại tệ	26.516.500.000	6.560.500.000
Số cuối năm	1.460.319.156.753	1.534.170.603.202

Các khoản vay và trái phiếu này chịu lãi suất theo thỏa thuận.

#### 22.1 VAY NGẮN HẠN NGÂN HÀNG

Tập đoàn thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động với mức lãi suất áp dụng tại từng thời điểm giải ngân. Chi tiết như sau:

VND

Ngân hàng	Số cuối năm VND	USD	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd	205.170.000.000	8.400.000	Ngày 2 tháng 4 năm 2024	Thư tín dụng dự phòng đảm bảo bằng tài sản của Công ty con
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	44.611.913.693		Từ ngày 26 tháng 1 năm 2024 đến ngày 25 tháng 6 năm 2024	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (TM số 6.1)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>249.781.913.693</b>			

#### 22.2 VAY BÊN KHÁC

VND

Bên cho vay	Số cuối năm VND	USD	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
<b>Dài hạn</b>				
Hatra Pte. Ltd.	561.775.000.000	23.000.000	Ngày 27 tháng 6 năm 2025	Tài sản thuộc sở hữu của bên khác

#### 22.3 VAY DÀI HẠN NGÂN HÀNG

VND

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	144.900.000.000	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2024 đến ngày 11 tháng 12 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 13)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt	960.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 18 tháng 8 năm 2023		
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	139.950.000	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2023 đến ngày 5 tháng 3 năm 2024		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.999.950.000</b>			
<b>Trong đó:</b>				
Đến hạn trả	16.719.950.000			
Dài hạn	129.280.000.000			



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 22. VAY (tiếp theo)

##### 22.4 TRÁI PHIẾU DÀI HẠN

Tập đoàn đã phát hành trái phiếu dài hạn nhằm tăng quy mô vốn hoạt động và hợp tác đầu tư vào dự án. Chi tiết như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm VND	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Ngày 12 tháng 5 năm 2024	297.087.121.262	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất của Tập đoàn (TM số 15) và các tài sản khác thuộc sở hữu của các bên khác
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)	Ngày 6 tháng 4 năm 2022	Ngày 6 tháng 4 năm 2024	17.602.671.798	Các tài sản thuộc sở hữu của bên khác
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>314.689.793.060</b>	
<i>Trong đó:</i>				
Đến hạn trả			314.689.793.060	
Dài hạn			-	

#### 23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với các căn hộ đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được trích lập từ 1% đến 2% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế của Ban Điều hành.

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VND	
	Vốn cổ phần	Tổng cộng
<b>NĂM TRƯỚC</b>		
<b>Số đầu năm</b>	<b>827.505.770.000</b>	<b>565.271.889.649</b>
Phát hành cổ phần	206.876.450.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	194.459.610.000	-
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên	22.341.850.000	-
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con (Thuyết minh số 4.1)	-	(999.800.000)
Cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	(271.591.816.139)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	96.554.361.414
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.251.183.680.000</b>	<b>2.725.618.707.754</b>
<b>NĂM NAY</b>		
<b>Số đầu năm</b>	<b>1.251.183.680.000</b>	<b>2.725.618.707.754</b>
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	(325.341.801.022)
Điều chỉnh do quyết toán lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	(46.299.829.068)
Thay đổi do sáp nhập công ty con (TM số 4.1)	-	14.092.139.000
Thanh lý công ty con (TM số 4.2)	-	1.368.340.063
Lợi nhuận thuần trong năm	-	460.384.055.846
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.790.039.188.200</b>	<b>2.876.121.441.641</b>









## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

##### 31.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>582.043.411.323</b>	<b>218.915.774.685</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	116.408.682.265	43.783.154.937
<b>Điều chỉnh:</b>		
Chi phí không được trừ	18.420.204.544	2.397.634.839
Lợi nhuận từ công ty liên kết	14.321.539.196	13.664.421.835
Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	30.419.939.480	26.624.194.546
(Thu nhập) chi phí từ thay đổi giá trị hợp lý của các khoản đầu tư	(28.925.897.189)	56.346.791.804
Thuế TNDN trích thiếu (thừa) từ các năm trước	1.734.200.779	(3.495.437.856)
Chuyển lỗ và chi phí lãi vay vượt ngưỡng	(30.719.313.599)	(16.959.346.834)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>121.659.355.476</b>	<b>122.361.413.271</b>

##### 31.2 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

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

#### 31.3 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả, cùng với với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	74.153.220.550	60.200.021.760	13.953.198.790	32.898.242.380
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	19.107.741.251	31.254.802.200	(12.147.060.949)	(2.518.621.876)
Lợi nhuận chưa thực hiện	662.172.857	846.455.484	(184.282.627)	(3.510.451.410)
	<b>93.923.134.658</b>	<b>92.301.279.444</b>	<b>162.185.214</b>	<b>26.869.169.094</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	203.224.287.710	186.846.225.410	(16.378.062.300)	243.478.733.002
Vốn hóa chi phí lãi vay	62.533.443.616	155.943.176.828	93.409.733.212	(110.792.538.230)
	<b>265.757.731.326</b>	<b>342.789.402.238</b>	<b>77.031.670.912</b>	<b>132.686.194.772</b>
<b>Thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>78.653.526.126</b>	<b>159.555.363.866</b>

##### 31.4 LỖ THUẾ CHUYỂN SANG CÁC NĂM TRƯỚC

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 392.404.825.601 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 240.305.128.200 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023
2018	2023 (*)	32.369.786.320	(599.987.147)	-	31.769.799.173
2019	2024 (*)	27.262.918.426	(7.255.149.402)	-	20.007.769.024
2020	2025 (*)	60.740.377.586	(37.751.014.374)	-	22.989.363.212
2021	2026 (*)	40.757.131.188	(14.876.171.449)	-	25.880.959.739
2022	2027 (*)	141.701.030.434	(2.043.793.382)	-	139.657.237.052
2023	2028 (**)	152.099.697.401	-	-	152.099.697.401
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>454.930.941.355</b>	<b>(62.526.115.754)</b>	<b>-</b>	<b>392.404.825.601</b>

(\*) Lỗ tính thuế theo biên bản quyết toán thuế

(\*\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

##### 31.5 CHI PHÍ LÃI VAY VƯỢT NGƯỠNG QUY ĐỊNH

Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2023
2019	2024	(i)	17.868.834.640	(17.868.834.640)	-
2020	2025	(i)	46.396.612.490	(46.396.612.490)	-
2021	2026	(i)	44.438.994.138	(44.438.994.138)	-
2022	2027	(i)	37.076.401.791	(37.076.401.791)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>145.780.843.059</b>	<b>(145.780.843.059)</b>	<b>-</b>

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm như sau:

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án BC27</b>			
Gia Linh	Cho vay	1.889.786.000.000	402.579.430.000
	Thu gốc cho vay	1.074.280.000.000	19.679.800.000
	Lãi cho vay	94.109.330.549	40.528.693.817
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	18.250.000.000

#### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm như sau:

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
<b>Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió</b>			
Đông Nam	Thu gốc cho vay	197.500.000.000	30.399.000.000
	Cho vay	47.961.000.000	192.997.200.000
	Lãi cho vay	16.158.760.853	6.275.989.406
Lộc Phát	Lãi từ HĐHTKD	36.781.499.998	9.371.724.657
	Thu gốc cho vay	560.000.000	-
	Lãi cho vay	23.934.246	30.612.605
	Góp vốn HĐHTKD	-	350.300.000.000
	Cho vay	-	560.000.000
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác</b>			
Nhà An Gia	Thu gốc cho vay	956.682.000.000	-
	Thu hồi từ HĐHTKD	300.000.000.000	-
	Hoàn trả vay	254.700.000.000	424.210.000.000
	Cho vay	591.789.000.000	-
	Lãi cho vay	133.883.613.283	-
	Thanh toán phí dịch vụ	83.497.046.668	-
	Mua dịch vụ	58.191.721.850	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.433.816.805	112.120.768.828
	Lãi vay	2.191.664.795	27.568.997.264
	Vay	-	588.610.000.000
Vinh Nguyễn	Cho vay	230.000.000.000	479.180.060.000
	Lãi từ HĐHTKD	17.841.816.143	4.797.590.000
	Góp vốn HTKD	1.000.000.000	293.730.000.000
	Lãi cho vay	151.232.877	23.249.753.347
	Thu hồi cho vay	-	293.580.000.000
	Thu hồi từ HTKD	-	293.730.000.000



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm như sau:

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
<b>Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác</b>			
Gia Ân	Góp vốn HĐHTKD	765.000.000.000	-
	Thu hồi từ HĐHTKD	765.000.000.000	-
	Lãi từ HĐHTKD	20.355.317.715	78.794.999.999
	Chi trả lãi hợp đồng HĐHTKD	20.151.780.822	-
Hoosiers	Trả lãi vay	34.031.850.000	-
	Lãi vay	9.388.067.667	9.126.265.743
	Chi trả cổ tức	-	49.900.000.000
An Gia Hưng Phát	Góp vốn HĐHTKD	622.619.000.000	-
	Lãi từ HĐHTKD	52.705.528.225	-
Gia Hưng	Góp vốn HĐHTKD	120.000.000.000	-

#### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)</b>			
Gia Linh	Cung cấp dịch vụ	6.745.000.000	6.745.000.000
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	3.544.312.027	21.891.127.111
		<b>10.289.312.027</b>	<b>28.636.127.111</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (TM số 9)</b>			
Gia Linh	Cho vay	1.505.912.916.000	475.561.916.000
Nhà An Gia	Cho vay	1.136.787.000.000	736.680.000.000
Vĩnh Nguyên	Cho vay	230.000.000.000	-
Đông Nam	Cho vay	57.100.000.000	159.207.200.000
Lộc Phát	Cho vay	-	560.000.000
		<b>2.929.799.916.000</b>	<b>1.372.009.116.000</b>
<b>Phải thu cho vay dài hạn (TM số 9)</b>			
Gia Linh	Cho vay	83.831.000.000	298.676.000.000
Đông Nam	Cho vay	34.308.200.000	84.740.000.000
Nhà An Gia	Cho vay	-	765.000.000.000
		<b>118.139.200.000</b>	<b>1.148.416.000.000</b>



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 10)</b>			
An Gia Hưng Phát (i)	Góp vốn HĐHTKD	622.619.000.000	-
	Lãi từ HĐHTKD	52.705.528.225	-
Vinh Nguyên (ii)	Góp vốn HĐHTKD	332.110.060.000	331.110.060.000
	Lãi cho vay	38.872.415.795	21.312.711.156
Nhà An Gia	Lãi cho vay	199.547.480.133	85.815.647.672
Gia Linh	Lãi cho vay	144.614.814.047	60.786.515.347
Lộc Phát	Phải thu lãi HĐHTKD	46.205.852.054	9.371.724.657
	Phải thu tiền lãi	-	28.693.153
Đông Nam	Lãi cho vay	16.290.528.221	6.959.117.147
Ban quản lý dự án	Tạm ứng	60.995.589.572	129.290.195.729
Các bên liên quan khác	Tạm ứng	-	1.206.000.000
		<b>1513.961.268.047</b>	<b>645.880.664.861</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (TM số 10)</b>			
Lộc Phát (iii)	Góp vốn HĐHTKD	350.300.000.000	350.300.000.000
Vinh Nguyên (ii)	Góp vốn HĐHTKD	125.000.000.000	125.000.000.000
Gia Hưng (iv)	Góp vốn HĐHTKD	120.000.000.000	-
Gia Linh	Lãi cho vay	10.281.031.849	2.837.388.254
Đông Nam	Lãi cho vay	6.827.349.779	3.404.865.905
Nhà An Gia	Góp vốn HĐHTKD	-	300.000.000.000
		<b>612.408.381.628</b>	<b>781.542.254.159</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 17)</b>			
Nhà An Gia	Dịch vụ môi giới	37.767.993.360	25.292.245.992
Gia Linh	Chi phí nhà mẫu	-	2.329.834.813
		<b>37.767.993.360</b>	<b>27.622.080.805</b>

(i) Tập đoàn và An Gia Hưng Phát đồng ý hợp tác để thực hiện dịch vụ phân phối, môi giới và marketing cho dự án The Gió trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 26 tháng 4 năm 2023.

(ii) Tập đoàn và Vinh Nguyên đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2023 và ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 17 tháng 8 năm 2022.

(iii) Tập đoàn và Lộc Phát đồng ý hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 14 tháng 9 năm 2022.

(iv) Tập đoàn và Gia Hưng hợp tác để đầu tư cải tạo Dự án The Sóng để vận hành cho thuê, kinh doanh và phân chia lợi nhuận thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2023.

#### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 20)</b>			
Hoosiers	Lãi vay	35.589.982.632	46.867.284.229
Gia Ân	Lãi vay	2.456.289.023	52.236.757.991
Nhà An Gia	Lãi vay	-	3.890.547.945
Hoosiers Living	Phí dịch vụ tư vấn	-	2.019.216.625
		<b>38.046.271.655</b>	<b>105.013.806.790</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 21)</b>			
Gia Ân	Góp vốn HĐHTKD	765.000.000.000	-
	Lãi hợp đồng HĐHTKD	63.254.870.225	-
		<b>828.254.870.225</b>	<b>-</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 18)</b>			
Cá nhân khác	Thanh toán trước căn hộ	367.073.216.441	-
<b>Phải trả dài hạn khác (TM số 21)</b>			
Nhà An Gia	Lãi vay	1.056.500.959	-
Gia Ân	Góp vốn HĐHTKD	-	765.000.000.000
Cá nhân khác	Chia cổ tức	82.353.002	-
		<b>1.138.853.961</b>	<b>765.000.000.000</b>
<b>Vay ngắn hạn (TM số 22)</b>			
Hoosiers (*)	Vay ngắn hạn	188.072.500.000	182.952.000.000
Nhà An Gia	Vay ngắn hạn	-	254.700.000.000
		<b>188.072.500.000</b>	<b>437.652.000.000</b>

(\*) Đây là các khoản vay nhằm mục đích tài trợ cho vốn lưu động của Tập đoàn cũng như để phát triển các dự án bất động sản và chịu lãi suất theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ		
Hoosiers - Khoản vay 1	188.072.500.000	7.700.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tín chấp



## THUYẾT MINH

B09-DN/HN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành:

VND

Tên	Thu nhập	
	Năm nay	Năm trước
<i>Hội đồng Quản trị:</i>		
Ông Nguyễn Bá Sáng	533.200.000	2.160.580.000
Ông Đỗ Lê Hùng	533.333.328	666.666.672
Ông Vũ Quang Thịnh	533.333.328	666.666.672
Ông Đào Thái Phúc	533.333.328	472.222.226
<i>Ban Điều hành:</i>		
Bà Huỳnh Thị Kim Ánh	1.222.700.000	-
Ông Nguyễn Thành Châu	1.059.154.000	1.253.616.000
Bà Nguyễn Mai Giang	954.033.333	1.582.880.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.369.087.317</b>	<b>6.802.631.570</b>

#### 33. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động (bên đi thuê)

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trên 1 - 5 năm	44.514.264.247	2.328.558.738
Đến 1 năm	13.450.527.578	4.657.117.476
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.964.791.825</b>	<b>6.985.676.214</b>

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

Tập đoàn hiện đang cho thuê khu thương mại theo các hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trên 1 - 5 năm	2.524.566.885	2.279.693.680
Đến 1 năm	1.785.615.462	848.922.200
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.310.182.347</b>	<b>3.128.615.880</b>

#### 34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

NGUYỄN THỊ Ý NHI  
Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU  
Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG  
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 3 năm 2024







## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

B01-DN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

MÃ SỐ	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.753.715.894.475</b>	<b>1.382.223.826.973</b>
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	1.753.715.894.475	1.382.223.826.973
411	1. Vốn cổ phần		1.251.183.680.000	827.505.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.251.183.680.000	827.505.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.314.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		323.493.026.275	375.403.868.773
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		180.944.258.773	120.214.252.805
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		142.548.767.502	255.189.615.968
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.456.114.288.229</b>	<b>3.022.506.208.325</b>

**NGUYỄN QUANG ANH**  
Người lập

**NGUYỄN THÀNH CHÂU**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN BÁ SÁNG**  
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2023

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

B02-DN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

				VND	
	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	133.925.123.671	197.317.854.990	
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	133.925.123.671	197.317.854.990	
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22, 26	(104.850.389.186)	(115.203.867.075)	
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		29.074.734.485	82.113.987.915	
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	467.953.664.997	442.840.079.765	
22	6. Chi phí tài chính	23	(254.249.715.538)	(144.663.484.741)	
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		(198.572.978.417)	(133.020.891.950)	
25	7. Chi phí bán hàng	26	(260.816.221)	(626.516.454)	
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24, 26	(98.474.314.890)	(89.681.923.594)	
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		144.043.552.833	289.982.142.891	
31	10. Thu nhập khác	25	413.118.331	972.617.701	
32	11. Chi phí khác	25	(2.884.719.642)	(442.761.968)	
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(2.471.601.311)	529.855.733	
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		141.571.951.522	290.511.998.624	
51	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hiện hành	27.1	976.815.980	(35.322.382.656)	
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		142.548.767.502	255.189.615.968	

**NGUYỄN QUANG ANH**  
Người lập

**NGUYỄN THÀNH CHÂU**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN BÁ SÁNG**  
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2023



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

B03-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND			
	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.860.022.892	195.261.378.460
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao và hao mòn	4.368.979.433	2.807.044.455
03	Các khoản dự phòng	7.224.081.072	(2.554.919.092)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(147.158.146)	(59.780.981)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(153.388.291.606)	(103.809.554.037)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	23 72.438.341.786	39.746.152.429
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lãi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>(69.080.444.420)</b>	<b>30.506.546.486</b>
09	Giảm các khoản phải thu	329.331.880.237	128.188.191.295
10	Giảm hàng tồn kho	13.082.612.676	1.646.331.103
11	Giảm các khoản phải trả	(17.459.547.069)	(24.705.290.398)
12	Giảm chi phí trả trước	4.991.347.039	18.853.554.943
14	Tiền lãi vay đã trả	(212.797.092.617)	(118.149.331.437)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 (34.108.515.587)	(7.137.411.142)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>13.960.240.259</b>	<b>29.202.590.850</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định	(6.091.024.112)	(10.294.290.134)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	5.877.436.091	-
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn	(2.257.120.474.956)	(710.172.279.494)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.777.252.458.550	594.799.541.635
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(2.333.659.449.284)	(108.495.600.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.260.302.750.685	109.778.286.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức	296.263.489.903	57.737.248.160
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>	<b>(1.257.174.813.123)</b>	<b>(66.647.093.833)</b>

VND			
	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	20.1 228.943.300.000	3.574.770.000
33	Tiền thu từ đi vay	3.676.857.860.674	287.413.778.996
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(2.365.161.746.503)	(239.910.334.343)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>1540.639.414.171</b>	<b>51.078.214.653</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>297.424.841.307</b>	<b>13.633.711.670</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>	<b>21.694.775.301</b>	<b>8.061.230.888</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	333.788	(167.257)
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>	<b>4 319.119.950.396</b>	<b>21.694.775.301</b>

**NGUYỄN QUANG ANH**  
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2023

**NGUYỄN THÀNH CHÂU**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN BÁ SÁNG**  
Người đại diện theo pháp luật



BETTER AND MORE



# ANGIA

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023**



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

30 Nguyễn Thị Diệu  
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM  
info@angia.com.vn - www.angia.com.vn - (+84 28 3930 3366)