

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT  
TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA  
AN GIA REAL ESTATE INVESTMENT AND  
DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số: 17/2026/CV-AGI-IR  
No.: 17/2026/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 17 tháng 04 năm 2026  
HCMC, 17<sup>th</sup> April, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG  
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh  
To: - The State Securities Commission  
- Ho Chi Minh City Stock Exchange

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA  
Organization: AN GIA REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Mã chứng khoán/ Stock ID : AGG

Địa chỉ : 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

Address : 60 Nguyen Dinh Chieu, Tan Dinh Ward, HCMC

Điện thoại liên hệ/Phone : 028 3930 3366

Email : [ir@angia.com.vn](mailto:ir@angia.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố/ Disclosure Content: Báo cáo thường niên năm 2025 / Annual report 2025  
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/04/2026 tại đường dẫn  
<https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.  
This information was published on the Company's website on 17/04/2026 at the following link:  
<https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

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

We hereby certify that the information provided above is true and assume full legal responsibility for the content of the disclosed information.

Đại diện tổ chức  
Người UQ CBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)  
Organization Representative Authorized  
Representative for Information Disclosure  
(Signed, full name, and stamped)  
NGUYỄN THÀNH CHÂU

**ANGIA**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025**

**20**

**NĂM**

*BETTER  
AND  
MORE*

# THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Thông điệp hướng tới các điểm chính:

1. Phát triển bền vững
2. Đảm bảo tiến độ xây dựng The Gió
3. Chuẩn bị ra mắt dự án River Collection
4. Mở rộng quỹ đất mới
5. Ra mắt An Gia Services



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

“

**Kính thưa Quý vị Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, Quý Cư dân, Quý Khách hàng và Đối tác thân mến!**

Năm 2026, An Gia tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển bền vững trên nền tảng quản trị tài chính thận trọng. Công ty duy trì cơ cấu tài sản, nguồn vốn lành mạnh, kiểm soát dòng tiền hiệu quả và cải thiện biên lợi nhuận.

Trong bối cảnh thị trường đang tái cân bằng và chi phí đầu vào có xu hướng điều chỉnh, An Gia ưu tiên triển khai dự án The Gió Riverside đúng tiến độ, bảo đảm hiệu quả đầu tư và chất lượng sản phẩm. Đồng thời, chủ động theo dõi và “lắng nghe” thị trường để tối ưu thời điểm ra mắt dự án mới River Collection. Dự án trọng điểm của công ty với quy mô khoảng 900 sản phẩm tại “trái tim” thành phố trực thuộc trung ương Đồng Nai trong tương lai.

Bên cạnh đó, công ty tiếp tục đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý các dự án The Lá Village và Westgate 2 nhằm chuẩn bị nguồn cung cho các giai đoạn tiếp theo. Đồng thời, tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất sạch, đầy đủ pháp lý tại TP.HCM, Đồng Nai và các khu vực giáp ranh.

Đặc biệt, năm 2026 ghi nhận bước tiến trong chiến lược kinh doanh với việc ra mắt An Gia Services, cung cấp giải pháp phát triển bất động sản toàn diện, từ nghiên cứu thị trường, định hướng sản phẩm, tư vấn pháp lý, thiết kế, quản lý đầu tư đến các hoạt động kinh doanh - tiếp thị, quản lý và vận hành dự án.

Trên cơ sở năng lực đã được kiểm chứng qua hơn 20 năm và danh mục 10 dự án đã triển khai, An Gia mở rộng chuỗi giá trị, tối ưu hiệu quả khai thác nguồn lực và gia tăng dư địa doanh thu. Đồng thời tạo thêm kênh hợp tác linh hoạt, giúp tối đa hóa lợi nhuận và xây dựng uy tín thương hiệu cho các chủ đầu tư, chủ đất.

**Trân trọng.**

**NGUYỄN BÁ SÁNG**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

”

## CÁC CHỈ SỐ NỔI BẬT NĂM 2025



Tổng tài sản tại  
31/12/2025

**5.477** tỷ đồng



Vốn chủ sở hữu tại  
31/12/2025

**3.515** tỷ đồng



Vốn điều lệ tại  
31/12/2025

**1.625** tỷ đồng



Doanh thu thuần  
năm 2025

**829** tỷ đồng



Lợi nhuận sau thuế  
năm 2025

**379** tỷ đồng



Dự án đã bàn giao tính  
đến năm 2025

**11** dự án



Dự án đang triển khai

**5** dự án



Căn hộ đã bán tính đến  
năm 2025

**14.500+** căn hộ



Căn hộ sắp mở bán trong  
giai đoạn 2026-2030

**6.000+** căn hộ

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 5 NĂM (2021 – 2025)

ĐVT: Tỷ đồng

Tình hình tài chính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>Cân đối kế toán</b>					
Tổng tài sản	12.565	11.099	9.293	7.035	5.477
Tài sản ngắn hạn	11.090	8.701	8.302	5.819	1.610
Tài sản dài hạn	1.475	2.398	991	1.216	3.867
Nợ phải trả	9.889	8.373	6.417	3.898	1.962
Vốn chủ sở hữu	2.676	2.726	2.876	3.137	3.515
Vốn điều lệ	828	1.251	1.251	1.625	1.625
<b>Kết quả kinh doanh</b>					
Doanh thu thuần	1.808	6.189	3.891	1.913	829
Lợi nhuận gộp	399	1.047	977	593	583
Lợi nhuận trước thuế	494	219	582	302	360
Lợi nhuận sau thuế	421	97	460	261	379
<b>Lưu chuyển tiền tệ</b>					
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	872	2.815	121	(945)	(244)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(375)	(1.451)	234	645	601
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(618)	(1.039)	(306)	(306)	(434)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	519	398	723	772	167
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	398	723	772	167	91
<b>Chỉ số tài chính</b>					
Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) (đồng/cổ phiếu)	5.068	159	1.402	1.830	2.333
Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu (BVPS) (đồng/cổ phiếu)	25.502	18.825	22.368	19.050	21.626
Biên lợi nhuận gộp	22,05%	16,92%	25,11%	31,02%	70,36%
Biên LNST	23,29%	1,56%	11,83%	13,64%	45,67%
ROEA	16,86%	3,58%	16,44%	8,68%	11,38%
ROAA	3,77%	0,82%	4,52%	3,20%	6,05%
Nợ/Tổng tài sản	78,71%	75,44%	69,05%	55,41%	35,82%
Nợ vay/VCSH	92,46%	56,29%	50,77%	45,17%	28,55%

# MỤC LỤC

## Chương 01

### GIỚI THIỆU AN GIA

Mã cổ phiếu: AGG (HOSE)

1. Thông tin khái quát
2. Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi – Triết lý kinh doanh
3. Ngành nghề – Địa bàn kinh doanh
4. Quá trình hình thành và phát triển
5. Giải thưởng tiêu biểu
6. Cơ cấu cổ đông và quá trình tăng vốn điều lệ
7. Cơ cấu tổ chức - Cơ cấu Bộ máy quản lý
8. Công ty con, Công ty liên kết
9. Danh mục dự án
10. Giới thiệu nhân sự chủ chốt

## Chương 02

### BỐI CẢNH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

1. Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2025 và triển vọng kinh tế năm 2026
2. Định hướng chiến lược
3. Các rủi ro trọng yếu và phương thức quản trị

## Chương 03

### HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Tổng quan tài chính 2021 – 2025
2. Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban điều hành
3. Kế hoạch kinh doanh và Định hướng hoạt động năm 2026

## Chương 04

### BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị và Quản trị doanh nghiệp
2. Đánh giá hoạt động của Ban điều hành và hoạt động kinh doanh của công ty
3. Kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026
4. Hoạt động của Ủy Ban Kiểm toán
5. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty
6. Giao dịch các bên có liên quan

## Chương 05

### BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Tổng quan về Báo cáo phát triển bền vững
2. Định hướng chiến lược phát triển bền vững của An Gia
3. Khung phát triển bền vững và các chủ đề trọng yếu
4. Quản trị phát triển bền vững
5. Thực hành phát triển bền vững năm 2025
6. Định hướng hoàn thiện trong thời gian tới

## Chương 06

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN 2025

# 01

## GIỚI THIỆU AN GIA



1. Thông tin khái quát
2. Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi - Triết lý kinh doanh
3. Ngành nghề - Địa bàn kinh doanh
4. Quá trình hình thành và phát triển
5. Giải thưởng tiêu biểu
6. Cơ cấu cổ đông và quá trình tăng vốn điều lệ
7. Cơ cấu tổ chức - Cơ cấu Bộ máy quản lý
8. Công ty con, Công ty liên kết
9. Danh mục dự án
10. Giới thiệu nhân sự chủ chốt

# 01 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 đáng tin cậy trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền và trung cấp với chất lượng xây dựng và thiết kế vượt trội.



<b>Tên giao dịch:</b>	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
<b>Tên viết tắt:</b>	An Gia
<b>Mã cổ phiếu:</b>	AGG (HoSE)
<b>Giấy chứng nhận ĐKDN số:</b>	0311500196
<b>Vốn điều lệ:</b>	1.625.280.810.000 đồng
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu:</b>	1.625.280.810.000 đồng
<b>Số cổ phiếu đã phát hành:</b>	162.528.081 cổ phiếu
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành:</b>	162.528.081 cổ phiếu
<b>Số cổ phiếu quỹ:</b>	0 cổ phiếu
<b>Mệnh giá cổ phần:</b>	10.000 đồng/Cổ phiếu - Cổ phiếu phổ thông
<b>Đại diện pháp luật:</b>	Nguyễn Bá Sáng
<b>Website:</b>	<a href="https://angia.com.vn/">https://angia.com.vn/</a>
<b>Các trang mạng xã hội:</b>	<a href="https://www.youtube.com/@angiagroup_official">https://www.youtube.com/@angiagroup_official</a> <a href="https://www.facebook.com/@angiagroup.official">https://www.facebook.com/@angiagroup.official</a>
<b>Số điện thoại:</b>	028 3930 3366
<b>Địa chỉ:</b>	60 Nguyễn Đình Chiểu - Phường Tân Định - Thành phố Hồ Chí Minh

ANGIA 20 Years

## 02 TÂM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI - TRIẾT LÝ KINH DOANH



### TÂM 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

ANGIA

# 03 NGÀNH NGHỀ - ĐỊA BÀN KINH DOANH

## » NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

6810

(theo Khoản 1 Điều 10 6810 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

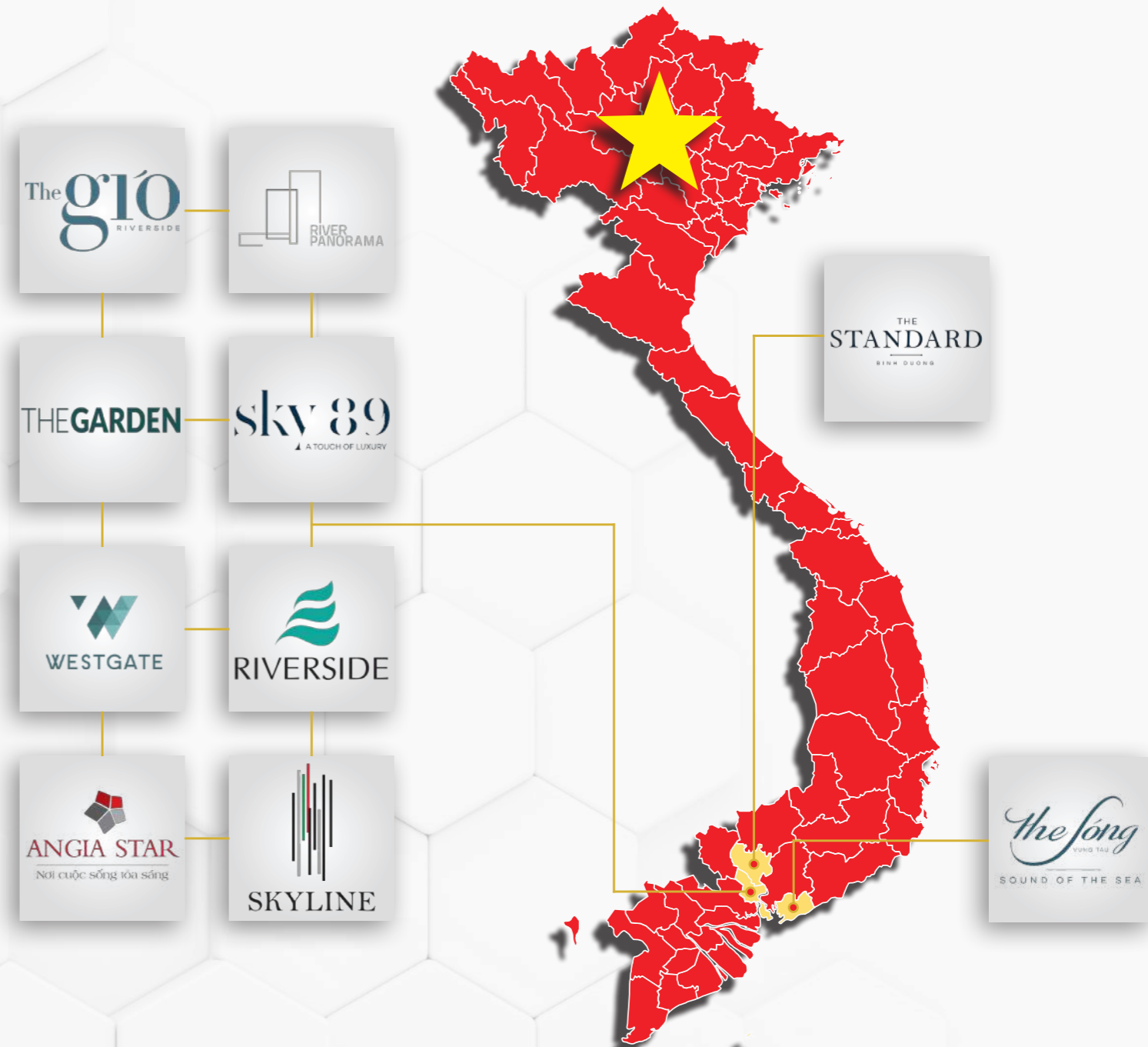
(trừ tư vấn tài chính kế toán - CPC: 865)



**Hoạt động tư vấn quản lý**

## » ĐỊA BÀN KINH DOANH

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...



# 04 QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

**2012**

## Vốn điều lệ 100 tỷ đồng

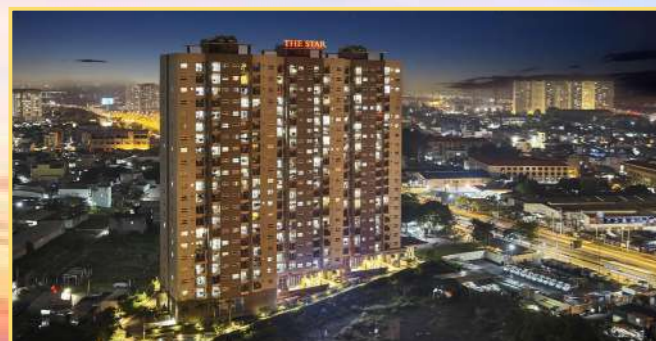
Thành lập Công ty Cổ phần và hoạt động trong lĩnh vực bất động sản - An Gia hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần, vốn điều lệ: 100 tỷ đồng. Mạng kinh doanh chính: môi giới, mua sỉ và phân phối bất động sản.



**2014**

## 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.



Khởi nghiệp thành lập

**2015**

## Ra mắt 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.



**2016**

## Ra mắt 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.



**2017**

## Hợp tác chiến lược với Hoosiers (Nhật Bản); Ra mắt dự án River Panorama

Ra mắt dự án River Panorama. Tổng sản phẩm 1.006 căn hộ. Tăng vốn lên 105,2 tỷ đồng.



**2018**

## Ra mắt dự án Sky89, và hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 450 tỷ đồng

- Ra mắt dự án Sky89.
- Tổng sản phẩm 430 căn hộ.
- Tăng vốn lên 450 tỷ đồng.



**2019**

## Ra mắt dự án The Sóng, tăng vốn điều lệ lên 750 tỷ đồng

Ra mắt dự án The Sóng, tổng sản phẩm 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 Coteccon.

Hợp tác chiến lược

## 2020

### Niêm yết 75 triệu cổ phiếu AGG trên HOSE, ra mắt dự án Westgate và 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 sản phẩm gần 2.000 căn hộ. Ra mắt dự án The Standard - khu dân cư biệt lập đầu tiên tại Bình Dương.



## 2022

### Tăng vốn điều lệ lên 1.251 tỷ đồng, thực hiện bàn giao dự án The Standard & The Sóng

- 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.



## 2023

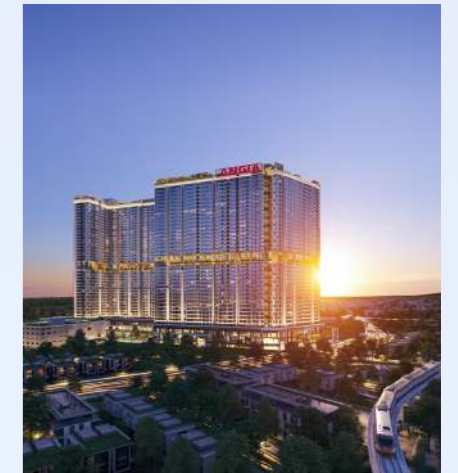
### Bàn giao dự án Westgate và hoàn thành bàn giao chứng nhận QSDĐ dự án The Standard (Bình Dương)

- Hoàn thành bàn giao dự án Westgate (Bình Chánh, TP.HCM)
- Hoàn thành bàn giao Chứng nhận QSDĐ dự án The Standard (Bình Dương).
- Ký kết MoU với Koterasu Partners về thỏa thuận đầu tư 10 triệu USD vào An Gia.

## 2024

### Giới thiệu dự án The Gió Riverside

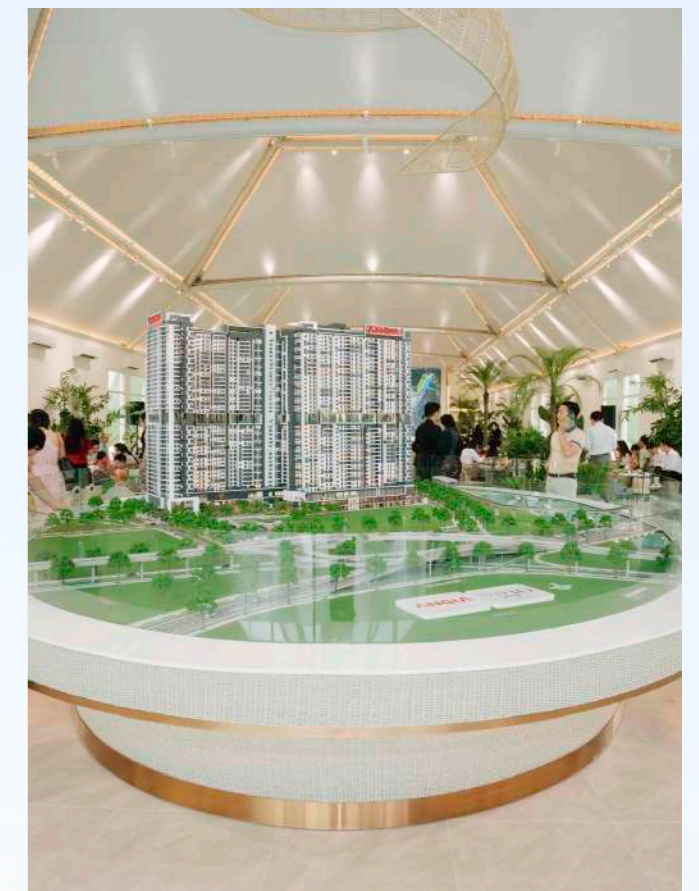
- VPBank ký kết hợp tác, tài trợ 1.000 tỷ đồng cho dự án The Gió Riverside (Bình Dương).
- Tổ chức Lễ khởi công xây dựng dự án The Gió Riverside (Bình Dương).
- Tổ chức bàn giao Chứng nhận quyền sử dụng đất dự án Westgate (Bình Chánh, TP.HCM).



## 2025

### Chính thức ra mắt dự án The Gió Riverside

- Ra mắt dự án The Gió Riverside với tổng sản phẩm 3.000 căn hộ và shophouse chia làm 2 block Gió Nam và Gió Đông.
- Tăng vốn điều lệ lên 1.625 tỷ đồng.



## 05 GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



### NĂM 2017 TOP CHỦ ĐẦU TƯ UY TÍN NHẤT

do Hiệp hội môi giới Việt Nam bình chọn



### NĂM 2018, AN GIA NHẬN GIẢI THƯỞNG CĂN HỘ PHÂN KHÚC TRUNG CẤP

Dự án An Gia Skyline của An Gia chính thức được vinh danh tại hạng mục Dự án phân khúc hạng trung tốt nhất (Best Mid-end Condo Development)

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 tại Châu Á. Giải thưởng là thước đo đáng tin cậy, tìm kiếm và vinh danh những nhà đầu tư uy tín, những dự án bất động sản chất lượng.



### NĂM 2019, THE SÓNG NHẬN CÚ ĐÚP 2 GIẢI THƯỞNG TẠI VIETNAM PROPERTY AWARDS 2019

BEST CONDO ARCHITECTURAL DESIGN

BEST CONDO INTERIOR DESIGN



### NĂM 2023, AN GIA ĐƯỢC VINH DANH TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN ẤN TƯỢNG

Sự kiện nằm trong khuôn khổ các Tọa đàm, diễn đàn Hội thảo năm 2024 về lĩnh vực bất động sản và tôn vinh các doanh nghiệp có hoạt động nổi bật, ấn tượng trong năm 2023, do Báo Xây dựng phối hợp Hiệp hội Bất động sản Việt Nam và Group Review Bất động sản tổ chức.



### NĂM 2025, AN GIA ĐƯỢC VINH DANH LÀ NHÀ TUYỂN DỤNG YÊU THÍCH, TOP BĐS HÀNG ĐẦU VÀ NƠI LÀM VIỆC

- Tháng 10: Nhà Tuyển dụng yêu thích năm 2025 do CareerViet phối hợp cùng Công ty Nghiên cứu thị trường Amco Việt Nam bình chọn.
- Tháng 11: Top 10 doanh nghiệp bất động sản tạo giá trị hàng đầu Việt Nam năm 2025 và Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam năm 2025



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

## » CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Stt	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn	42.508.891	26,15%	1	0	1
	- Trong nước	42.508.891	26,15%	1	0	1
	- Nước ngoài	0	0%	0	0	0
2	Cổ đông khác	120.019.190	73,85%	6.603	24	6.579
	- Trong nước	118.973.068	73,20%	6.563	14	6.549
	- Nước ngoài	1.046.122	0,64%	40	10	30
	<b>Tổng cộng</b>	<b>162.528.081</b>	<b>100%</b>	<b>6.604</b>	<b>24</b>	<b>6.580</b>
	- Trong nước	161.481.959	99,36%	6.564	14	6.550
	- Nước ngoài	1.046.122	0,64%	40	10	30

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 06/01/2026

## » GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Công ty không có cổ phiếu quỹ.

## » CỔ ĐÔNG LỚN

Chủ tịch Hội đồng quản trị - Ông Nguyễn Bá Sáng nắm giữ 42.508.891 cổ phần, tương đương 26,15% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.



## » QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN

Thời gian	Giá trị tăng (VND)	Vốn điều lệ sau khi tăng (VND)	Phương thức tăng vốn
18/01/2012	100.000.000.000	100.000.000.000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần
18/07/2017	5.263.160.000	105.263.160.000	Phát hành riêng lẻ cho Hoosiers VN-1 LTD
19/02/2018	26.315.790.000	131.578.950.000	Phát hành riêng lẻ để huy động khoản vay của Creed Investment
12/10/2018	78.421.050.000	210.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để trả nợ từ nguồn vốn chủ sở hữu và từ nguồn vốn huy động khác
28/12/2018	240.000.000.000	450.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên
28/03/2019	18.000.000.000	468.200.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên
23/09/2019	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 cổ phiếu từ Quỹ Đầu tư tài chính Vietnam IPO balanced fund, KM Vietnam IPO Private Fund
02/10/2020	74.925.170.000	824.925.170.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2019
24/02/2021	2.580.000.000	827.505.770.000	Phát hành ESOP 2020
07/04/2022	289.626.180.000	1.117.131.950.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
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
14/08/2024	312.789.130.000	1.563.972.810.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2023
22/10/2024	61.308.000.000	1.625.280.810.000	Phát hành ESOP 2023

# 07 CƠ CẤU TỔ CHỨC - CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

## » MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Mô hình quản trị của An Gia bao gồm các tầng quản trị theo thông 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 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 cũng như đảm bảo lợi ích bền vững cho cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.

Hiện tại, mô hình quản trị của An Gia được xây dựng theo điểm b khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp, hoạt động theo mô hình có Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị. Ủy ban này đóng vai trò hỗ trợ trong công tác giám sát, đảm bảo hoạt động quản trị tuân thủ đúng quy định và phù hợp với các thông lệ tốt.



### Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần và có thể họp bất thường. Đại hội đồng cổ đông quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ công ty quy định

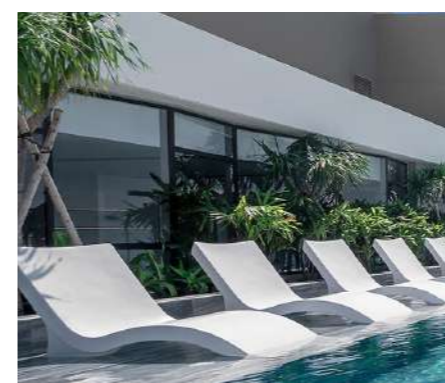
như thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, Đại hội đồng cổ đông có thẩm quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị của công ty.



### Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị công ty có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến chiến lược phát triển của Công ty, kế hoạch sản xuất kinh doanh, và các vấn đề quan trọng khác. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị do Pháp luật, Điều lệ công ty, Quy chế Quản trị nội bộ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2024 - 2029 của Công ty bao gồm: 04 thành viên, mỗi nhiệm kỳ của từng Thành viên là 05 năm. Hội đồng quản trị tổ chức họp định kỳ hàng quý nhằm đánh giá kết quả hoạt động từng quý của Công ty và thảo luận những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng Quản trị. Các cuộc họp bất thường của Hội đồng quản trị sẽ được tổ chức trong các trường hợp cần thiết.



### Các Ủy ban trực thuộc Hội đồng quản trị

Công ty lựa chọn mô hình công ty không có Ban kiểm soát theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp; thay cho Ban kiểm soát là Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị.

Ủy ban Kiểm toán: Có nhiệm vụ giúp Hội đồng Quản trị thực hiện chức năng giám sát các vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính, Quản lý rủi ro, Kiểm soát nội bộ, Kiểm toán nội bộ, Kiểm toán độc lập, Tuân thủ và Phòng chống gian lận với Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán là ông Đỗ Lê Hùng.

### Ban điều hành

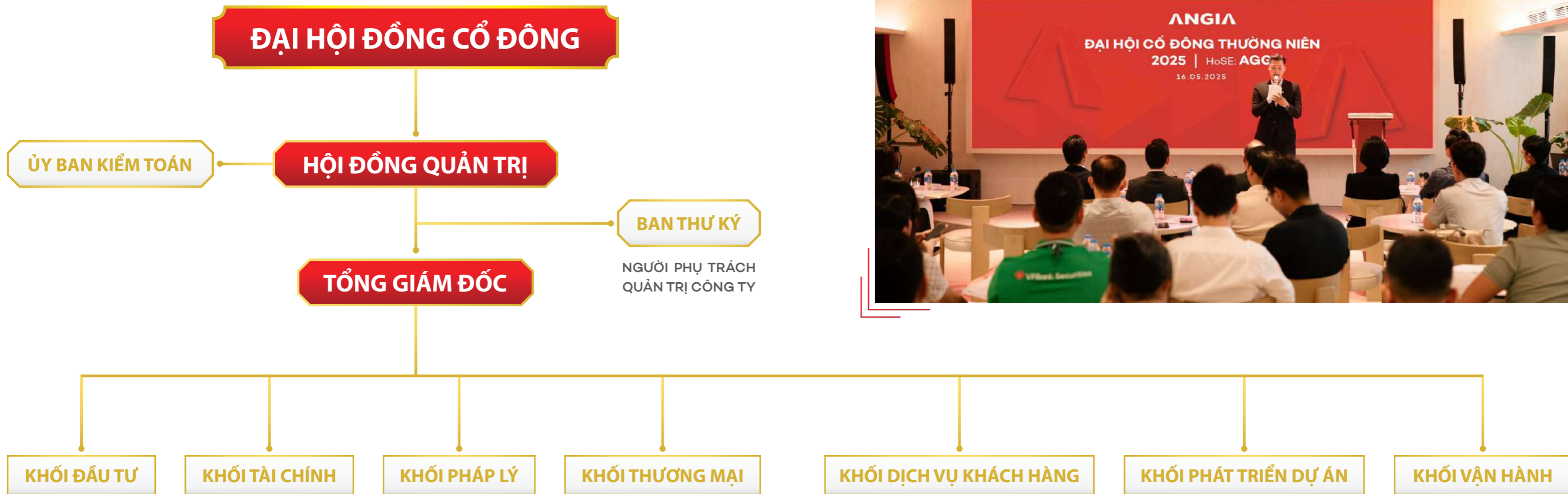
Ban Điều hành của Công ty hiện nay gồm có 01 Phó Tổng giám đốc. Ban Điều hành hiện nay là người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, vận hành, kinh doanh và tài chính.

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.



# 07 CƠ CẤU TỔ CHỨC - CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

An Gia được tổ chức bài bản, chuyên nghiệp với hệ thống các phòng ban được phân chia rõ ràng theo từng chức năng cụ thể. Mỗi bộ phận đều có trách nhiệm và KPI cụ thể, minh bạch, giúp Công ty vận hành một cách nhịp nhàng, đồng bộ, gắn kết và đạt hiệu quả cao.



## 08 CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính	Vốn điều lệ (đồng)	Vốn điều lệ AGG đã góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu của AGG (%)	Ghi chú
<b>I Công ty con trực tiếp</b>							
1	CTCP Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc (i)	Số 28 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	20.000.000.000	21.384.897.585	99,96	AGG mua lại của Hoàng Ân, nên giá cao hơn vốn
2	CTCP Xây dựng Lan Minh (i)	28 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	280.056.000.000	299.448.253.100	99,96	-
3	CTCP Đầu tư Bất động sản Lê Gia	Thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 09, khu phố Khánh Hội, Phường Tân Khánh, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	225.004.500.000	224.981.600.000	99,99	AGG mua lại với giá cao hơn
4	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận	60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	20.000.000.000	18.920.000.000	100,00	AGG mua lại của cổ đông khác với giá thấp hơn
5	Công ty TNHH Western City	60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	718.633.561.500	703.523.061.000	99,99	AGG mua lại của cổ đông khác với giá thấp hơn
6	CTCP Tư vấn AGI & HSR (ii)	60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh	Tư vấn quản lý và đầu tư	201.800.000.000	201.759.640.000	50,09	-
<b>II Công ty con gián tiếp</b>							
1	CTCP An Gia Phú Thịnh (ii)	60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	350.000.000.000	-	-	An Gia Phú Thịnh là công ty con gián tiếp của AGG
<b>III Công ty liên kết</b>							
1	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	132.249.550.000 (4.500.000.000 CP phổ thông và 127.749.550.000 CP ưu đãi)	90.370.000.000 (Vốn phổ thông: 945.300.000; CP ưu đãi hoàn lại: 89.424.700.000)	21,01 (tính trên CP phổ thông)	-
2	CTCP Bất Động sản Gia Linh	60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	997.000.000.000	-	21,01	AGG chỉ đầu tư gián tiếp; AGG đầu tư vào AGI & GLC; AGI & GLC đầu tư vào Gia Linh
3	CTCP Quản lý và Phát triển Lộc Phát	60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	180.080.000.000	72.000.000.000	40,00	-
4	Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam	60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	1.135.000.000.000	-	-	AGG chỉ đầu tư gián tiếp; AGG đầu tư vào Lộc Phát; Lộc Phát đầu tư vào Đông Nam

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc được tách ra thành 2 công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc (“Phước Lộc”) và Công ty Cổ phần Xây dựng Lan Minh (“Lan Minh”) theo Nghị quyết số 04/2025/NQ-AGI-PL ngày 03 tháng 03 năm 2025. Việc tách thành 2 công ty đã được phê duyệt, Sở tài chính Sở tài chính Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp GCNĐKDN cho 2 công ty Phước Lộc và Lan Minh lần lượt là 18/3/2025 và 26/3/2025.

(ii) Ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 74.850 cổ phần của Nhóm công ty AGI & HSR và chuyển nhượng 15 cổ phần cho ông Nguyễn Văn Giáo theo Nghị quyết số 14/2025/BBH-AGG-PL ngày 25 tháng 6 năm 2025. Theo Quyết định số 19/2025/QĐ-AGI-PL ngày 26 tháng 12 năm 2025, Công ty đã mua 20.025.994 cổ phần do AGI & HSR phát hành thêm với giá trị đầu tư 200.259.940.000 đồng, qua đó nâng tổng giá trị đầu tư vào AGI & HSR lên 201.759.640.000 đồng. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Nhóm công ty AGI & HSR tăng từ 50,09% lên 99,99%.

# 09 DANH MỤC DỰ ÁN

## » CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Dự án trọng điểm năm 2025 của An Gia, The Gió Riverside có diện tích khoảng 2,9 ha, khởi công xây dựng từ tháng 6/2024. Dự án tọa lạc tại ngã ba sông Đông Nai và sông Ngọc, liền kề trục Xa lộ Hà Nội, nút giao Tân Vạn, Vòng đai 3, ga Bến xe Suối Tiên của tuyến Metro số 1

### Lấy cảm hứng từ ngôn ngữ của gió.

The Gió Riverside được định vị trở thành khu phức hợp hiện đại, đầy đủ các tiện ích, thương mại - dịch vụ, nhằm đáp ứng tốt nhu cầu sống, làm việc, học tập, giải trí, hứa hẹn mang đến cho những chủ nhân tương lai không gian sống lý tưởng bên sông, từ đó góp phần kiến tạo một "làn gió mới" - một phong cách sống mới tại phía Đông Sài Gòn.

### Thông tin dự án

Tổng số tầng: 40

Tổng số sản phẩm: 3.000

Tổng quy mô dự án: 29.257 m<sup>2</sup>

The **g10**  
RIVERSIDE



## Vị trí dự án

The Gió Riverside tọa lạc tại vị trí ngã ba sông Đồng Nai và sông Ngọc, liền kề trục Xa lộ Hà Nội, nút giao Tân Vạn, Vành đai 3, ga Bến xe Suối Tiên (Metro số 1). Xung quanh dự án tập hợp nhiều công trình tiện ích như Aeon Mall Biên Hòa, Trung tâm Hành chính Đồng Nai, Làng Đại học Thủ Đức, Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai, Bến xe Miền Đông mới, KCN Biên Hòa, KCN Amata, Ga Dĩ An - Bình Dương...



## Xây dựng dự án

Ngày 11/3, Tập đoàn Bất động sản An Gia đã tổ chức ký kết hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons. Theo đó, Ricons chính thức trở thành tổng thầu thi công xây dựng dự án The Gió Riverside, quy mô 3.000 căn hộ.



## Tiện ích ngoại khu

 Kết nối giao thông thuận tiện từ vị trí The Gió Riverside

## Tiện ích dự án

Tiện ích khu căn hộ The Gió Riverside sở hữu hệ thống tiện ích vượt trội, với 51 tiện ích đầy đủ từ hệ thống hồ bơi rộng 800m, đường chạy bộ, khu thương mại thỏa sức đáp ứng nhu cầu ẩm thực – mua sắm của cư dân, khu BBQ, phòng Gym cũng như công viên, mảng xanh rộng lớn... Vì hầu hết các dự án từ nhà phố đến căn hộ chung cư chủ đầu tư An Gia luôn đặt tiện ích phục vụ cho cư dân lên hàng đầu.



## Hoạt động giới thiệu dự án The Gió Riverside

Sáng 11/03/2025, Tập đoàn BĐS An Gia (AGG) đã tổ chức sự kiện Khai trương Sa bàn dự án The Gió Riverside, thu hút đông đảo khách hàng, đối tác và các chuyên viên tư vấn dự án.



## 09 DANH MỤC DỰ ÁN

### » CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

River Collection là dự án trọng điểm của An Gia Group trong năm 2026, mang đến cho thị trường cơ hội an cư & đầu tư lý tưởng với nguồn cung giá trị tại vị trí tiềm năng.

River Collection chính thức động thổ vào ngày 30/03/2026. Dự án sở hữu vị thế đắc địa liền kề sông Đồng Nai, hứa hẹn trở thành một biểu tượng mới trên bản đồ địa ốc trong thời gian tới.

### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Tên thương mại:** RIVER COLLECTION

**Loại hình đầu tư:** Căn hộ chung cư cao cấp, Shophouse,...

**Vị trí dự án:** 962 Đường Bùi Hữu Nghĩa, TP Biên Hòa, Đồng Nai

**Quy mô dự án:** 1000 căn hộ

**Chủ đầu tư:** An Gia Group

**Khởi công xây dựng:** Năm 2026

**Diện tích sử dụng đất:** 9.300 m<sup>2</sup>

**Dự kiến bàn giao:** Đang cập nhật

**Tổng sàn xây dựng:** 77.000 m<sup>2</sup>



## » CÁC DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI



### Dự án The Lá Village (27 ha)

Tọa lạc tại khu vực có tiềm năng phát triển lớn, The Lá Village là một trong những dự án chiến lược của AGG trong tương lai. Năm 2026, AGG sẽ làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại, từ giấy phép xây dựng đến quy hoạch chi tiết, nhằm đảm bảo dự án sẵn sàng triển khai trong giai đoạn tiếp theo.

### Dự án Westgate 2 (Trung tâm Bình Chánh)

Là dự án tiếp nối thành công của Westgate, Westgate 2 sở hữu vị trí trung tâm tại Bình Chánh, khu vực đang phát triển mạnh mẽ về hạ tầng và dân cư. AGG sẽ đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý, bao gồm các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất và phê duyệt quy hoạch, để dự án có thể sớm khởi công và mở bán trong năm tới.

### Dự án The Gió 2

Dự án trọng điểm của công ty trong năm 2026 tại “trái tim” thành phố trực thuộc trung ương Đồng Nai trong tương lai với quy mô 2 tòa tháp và 900 sản phẩm. Dự án được khởi công xây dựng từ năm 2026 và dự kiến bàn giao trong năm 2028.

## » CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

### THE GARDEN

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

#### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Địa chỉ:** 295 Tân Kỳ Tân Quý, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, TP.HCM

**Phát triển dự án:** Tập đoàn An Gia

**Tổng quy mô dự án:** 37.959 m<sup>2</sup>

**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

**Tổng số căn hộ:** 390 căn

và 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...

“*Tận hưởng cuộc sống thượng lưu ở đẳng cấp hoàn toàn mới*”



Tọa lạc ngay trung tâm quận Bình Tân, 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. Thiết kế căn hộ chuẩn 5 sao đầu tiên xuất hiện tại Bình Tân trong phân khúc tầm trung, tạo nên một không gian sống chất lượng và xứng tầm. The Star mang đến cho cư dân một 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...

#### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Địa chỉ:** KDC Tân Mai, QL - 1A, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP.HCM

**Tổng quy mô dự án:** 35.335 m<sup>2</sup>

**Loại dự án:** Khu căn hộ phức hợp

**Thời hạn sở hữu:** Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

**Tổng số căn hộ:** 480 căn

**Thời gian hoàn thành:** Năm 2017

“*Không gian sống chất lượng với căn hộ đa năng, tiện nghi và hiện đại nhất trong phân khúc*”



ANGIA STAR

Nơi cuộc sống tỏa sáng

» CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH



“ Khu căn hộ ven sông quận 7 với vị trí vàng, thừa hưởng ngàn tiện ích ”

Khu căn hộ đẳng cấp với tầm nhìn đắt giá trực diện sông Sài Gòn, mang lại một không gian sống thoáng đãng và trong lành cho cư dân. Dự án được bao quanh bởi khúc quanh lớn nhất của sông Sài Gòn, mang đến không gian thoáng đãng, khí hậu mát mẻ quanh năm. Liền kề Phú Mỹ Hưng, khu căn hộ cao cấp Riverside hội tụ đầy đủ tiêu chuẩn cho một cuộc sống hiện đại: sảnh đón thác nước sang trọng 5 sao, khu vui chơi trẻ em, hồ bơi tràn bờ view sông...

**THÔNG TIN DỰ ÁN**

**Địa chỉ:** 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

**Phát triển dự án:** Tập đoàn An Gia

**Tổng diện tích sàn (GFA):** 26.020 m<sup>2</sup>

**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 số căn hộ:** 246 căn hộ

**Thời gian hoàn thành:** Năm 2017



“ Không gian nghỉ dưỡng đẳng cấp ngay trung tâm thành phố ”

An Gia Skyline sở hữu những tiện ích nổi bật nhất mà chỉ dành riêng cho khu căn cư đẳng cấp. Quy mô dự án hơn 6,3 ha, nhưng mật độ xây dựng chỉ 27%, phần còn lại là diện tích khuôn viên cây xanh, công trình công cộng. Căn hộ An gia Skyline với ý tưởng mang tiện ích của resort hạng sang về nhà như sảnh đón resort đẳng cấp, khu làm đẹp, spa, khu café tự phục vụ. Những cư dân tương lai của Angia Skyline có thể tận hưởng những phút yên bình, thư giãn ngay tại nhà với hồ bơi Aqua Gym, khu Sauna và Spa, khu trò chơi trẻ em trong nhà... Căn hộ Angia Skyline được thiết kế theo xu hướng mở, liên kết thống nhất giữa phòng khách, phòng bếp và phòng ăn mang đến không gian sinh hoạt rộng rãi. Đặc biệt, tất cả phòng khách tại Khu căn hộ Angia Skyline đều liên thông trực tiếp với ban công rộng, trang bị sàn gỗ và mặt kính cường lực, tận hưởng tối đa tầm nhìn ra mặt sông Sài Gòn hoặc mặt hồ Sky Pearl. Tổng thể chi tiết được Chủ đầu tư xây dựng với cảm hứng biến căn hộ thành nơi nghỉ dưỡng đích thực, điều vô cùng cần thiết với cuộc sống hiện đại ngày nay.

**THÔNG TIN DỰ ÁN**

**Địa chỉ:** 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

**Phát triển dự án:** Tập đoàn An Gia và Creed Group (Nhật Bản)

**Nhà thầu đơn vị thi công:** Ricons – Cotecons Group

**Tổng diện tích sàn (GFA):** 49.446 m<sup>2</sup>

**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 số căn hộ:** Gần 471 căn hộ

**Thời gian hoàn thành:** Năm 2017



» CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

River Panorama được bao bọc bởi khúc quanh lớn nhất của nhánh sông Sài Gòn, có chiều rộng hai bờ lên đến 1,5km cho không gian thoáng đãng, khí hậu mát mẻ quanh năm nên toàn khu căn hộ xứng tầm cả về vị trí và vị thế chủ nhân. Là dự án sở hữu ba mặt giáp sông còn sót lại của Nam Sài Gòn, cùng hàng loạt tiện ích nổi bật như sảnh đón resort 5 sao, hồ bơi vô cực trên không cao 120m duy nhất tại Việt Nam, café,



khu vườn nghệ thuật, khu vui chơi trẻ em, công viên kênh đào, quảng trường thác nước... River Panorama còn mang cả hệ sinh thái “kép” đến với những cư dân tương lai. Từng mảng xanh được thiết kế hài hòa, hợp lý giúp

dự án trở thành một tấm thảm thiên nhiên khổng lồ. Không những vậy, các cư dân của River Panorama còn may mắn sở hữu thêm “lá phổi xanh” Cầu Giờ trong lành và thanh mát. River Panorama là một trong những dự án tiên phong áp dụng công nghệ UF - lọc nước uống tại vòi của Singapore, điều này cho thấy chủ đầu tư đã chú trọng đến việc chăm sóc sức khỏe cho cư dân thông qua môi trường sống xanh – sạch, trong lành và gần gũi thiên nhiên.



“Tuyệt tác ven sông, xanh trong tầm mắt”



THÔNG TIN DỰ ÁN

**Địa chỉ:** 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

**Phát triển dự án:** Tập đoàn An Gia

**Tổng diện tích sàn (GFA):** 89.660 m<sup>2</sup>

**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 số căn hộ:** 1.006 căn hộ

**Thời gian hoàn thành:** Bàn giao từ quý IV/2020



sky 89  
A TOUCH OF LUXURY



“Nơi chốn ở hòa quyện tinh tế cùng chuỗi tiện ích giải trí, nghỉ dưỡng khép kín”

Sky 89 A touch of luxury tạo dựng trải nghiệm sống thượng lưu đáng tự hào cho mỗi cư dân với cụm tiện ích riêng đẳng cấp, cộng hưởng hài hòa với quần thể tiện ích toàn khu vực. Địa thế đắt giá trực diện biển sông, không gian sống thuận phong thủy và sự kết nối linh hoạt đến những khu vực trọng điểm của thành phố, Sky 89 trở thành sự lựa chọn không thể bỏ lỡ của giới tinh hoa. Với vị trí được ví như trái tim Nam Sài Gòn, Sky89 chỉ cách “nửa bước chân” để kết nối đến khu đô thị Phú Mỹ Hưng, trung tâm thành phố và khu đô thị mới Thủ Thiêm. Sky89 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. Sky 89 mang những tiện ích được tái định nghĩa và nâng tầm, được “đo ni đóng giày” tinh tế để mang lại trải nghiệm sang trọng khác biệt mà không phải nơi nào cũng có. Tại Sky 89, thiên nhiên hiện diện trong từng ngách nhỏ thông qua lối kiến trúc phóng khoáng dưới bàn tay thiết kế tài ba của Chủ đầu tư An Gia.

THÔNG TIN DỰ ÁN

**Địa chỉ:** 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

**Phát triển dự án:** Tập đoàn An Gia và Creed Group (Nhật Bản)

**Nhà thầu đơn vị thi công:** Ricons – Coteccons Group

**Tổng diện tích sàn (GFA):** 43.823 m<sup>2</sup>

**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 số căn hộ:** Gần 430 căn hộ

**Thời gian hoàn thành:** Năm 2021

## » CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH



“Second Home” đích thực dành cho những chuyến đi đầy ngẫu hứng tìm về với bình yên”



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 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 đắc địa, The Sóng còn sở hữu kiến trúc độc đáo được lấy cảm hứng từ những con sóng uốn lượn của biển cả. 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.

### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Địa chỉ:** 28 Thi Sách, phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

**Phát triển dự án:** Tập đoàn An Gia và quỹ đầu tư Creed Group (Nhật Bản)

**Nhà thầu đơn vị thi công:** Newtecons

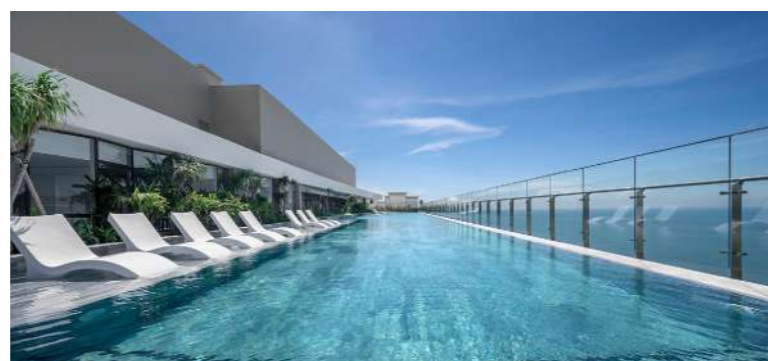
**Tổng diện tích sàn (GFA):** 123.424 m<sup>2</sup>

**Loại dự án:** Căn hộ chung cư cao cấp – thương mại – dịch vụ, văn phòng, shophouse, officetel, condotel...

**Thời hạn sở hữu:** Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

**Quy mô:** Tòa nhà 37 tầng và 02 tầng hầm

**Thời gian hoàn thành:** Bàn giao từ Quý II/2022



Khu phức hợp cao cấp trung tâm hành chính Tây Sài Gòn



Westgate tọa lạc ngay trung tâm hành chính Tây Sài Gòn với 5 mặt tiền đất 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...



### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Địa chỉ:** Số 349 Đường Tân Túc, Bình Chánh, TP.HCM

**Phát triển dự án:** Tập đoàn An Gia và quỹ đầu tư Creed Group (Nhật Bản)

**Nhà thầu đơn vị thi công:** Ricons

**Tổng diện tích sàn (GFA):** 185.914 m<sup>2</sup>

**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

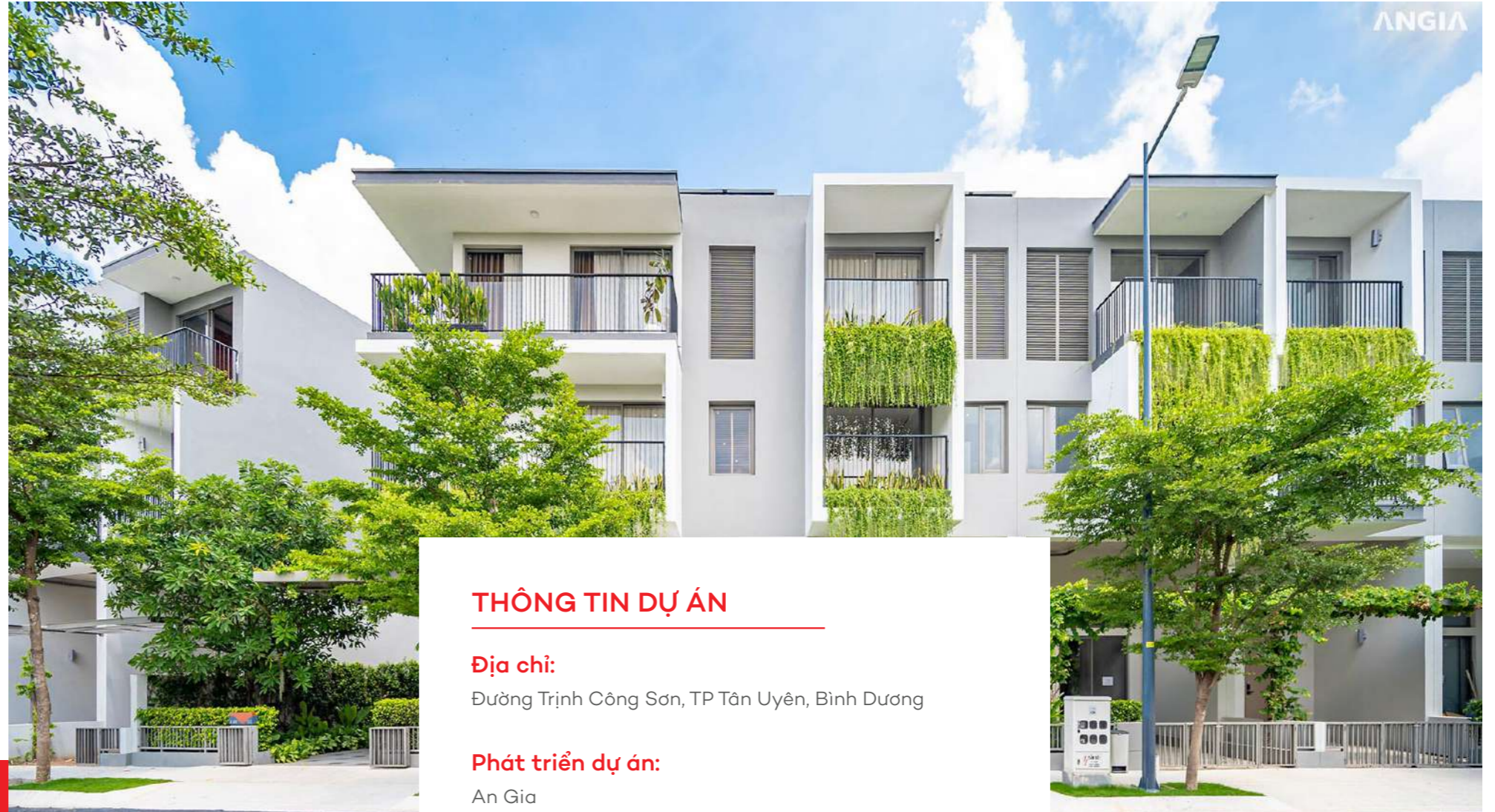
**Tổng số căn hộ:** Gần 2.056 căn hộ

**Thời gian hoàn thành:** Bàn giao từ Quý II/2023

» CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

THE  
STANDARD  
BINH DUONG

“ Khu biệt lập phong cách  
Resort hàng đầu Bình Dương ”



THÔNG TIN DỰ ÁN

Địa chỉ:

Đường Trịnh Công Sơn, TP Tân Uyên, Bình Dương

Phát triển dự án:

An Gia

Nhà thầu đơn vị thi công:

Ricons

Tổng diện tích sàn (GFA):

82.778 m<sup>2</sup>

Loại dự án:

Nhà ở liên kết khép kín

Thời hạn sở hữu:

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

Tổng số căn hộ:

374 sản phẩm nhà thấp tầng (nhà liên kết, shophouse)

Thời gian hoàn thành:

Bàn giao từ Quý I/2022

Định vị là khu biệt lập đẳng cấp hàng đầu Bình Dương. Standard mang đến chuẩn mực sống khác biệt dựa trên triết lý 3W của tập đoàn An Gia trong thiết kế và thi công dự án, bao gồm Wealthy: kiến tạo cộng đồng thịnh vượng, khẳng định - nâng tầm đẳng cấp trong phong cách sống của chủ nhân; Wellbeing: chốn đi về ngập tràn thiên nhiên đánh thức các giác quan, nuôi dưỡng cơ thể và tâm hồn con người; Wisdom: không gian sống lý tưởng, ươm mầm cho những ý tưởng sáng tạo và lựa chọn đầu tư thông minh. Sản phẩm đánh vào nhu cầu nâng tầm chất lượng cuộc sống cùng với mức độ an ninh chuẩn chỉnh, Standard sẽ là ưu tiên lựa chọn của các chuyên gia. Đặc biệt, đường Vành đai 3 đi gần qua trục của



Standard sẽ là cơ hội cho việc kéo gần khoảng cách giá giữa các bất động sản trong khu vực. Một khu compound được thiết kế với nhiều tiện ích sang trọng, tọa lạc tại trung tâm thủ phủ công nghiệp và là top 3 về tỷ suất tăng giá của BĐS cả nước.



# 10 GIỚI THIỆU NHÂN SỰ CHỦ CHỐT

## » HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



### 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 không ngừng 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 LÊ DUY BÌNH

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập  
Thành viên Ủy ban Kiểm toán

Ông Lê Duy Bình là một chuyên gia giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế, marketing và quản lý doanh nghiệp. Ông từng giữ vị trí Trưởng phòng Thiết kế tại Công ty TNHH Nhà Đạt, Giám đốc Marketing tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và hiện là Giám đốc Công ty TNHH Dịch vụ Loove. Với bề dày kinh nghiệm trong quản lý và phát triển kinh doanh, ông đã nhận được sự tin nhiệm của các cổ đông và được bầu làm Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập của An Gia từ ngày 14/05/2024.

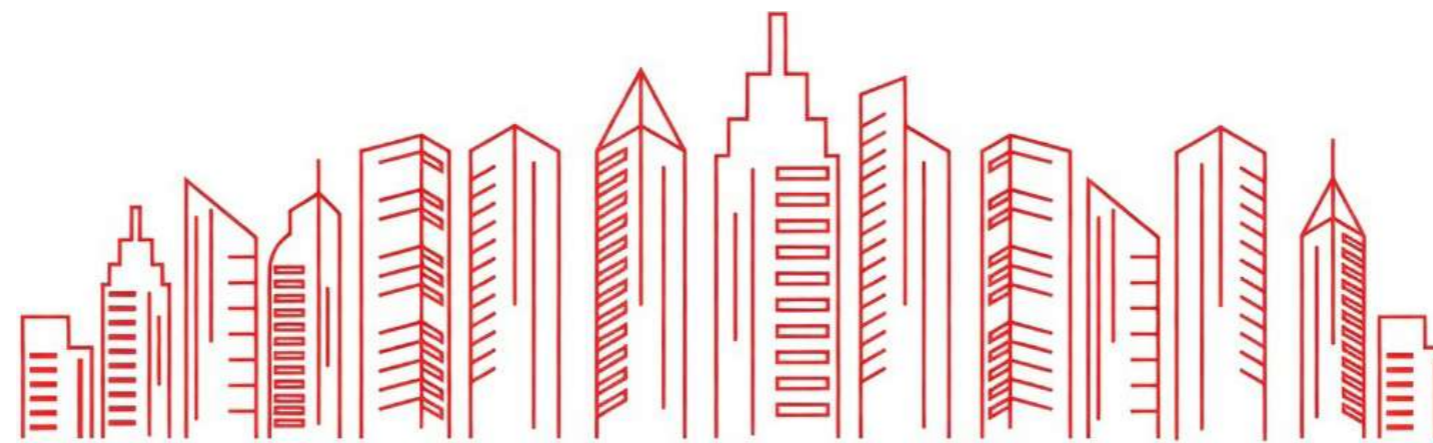


### Ông ĐỖ LÊ HÙNG

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập  
Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

Ông Đỗ Lê Hùng được các cổ đông tín nhiệm và bầu làm thành viên Hội đồng quản trị độc lập lần đầu từ tháng 09/2019 (nhiệm kỳ 2019 – 2024). Trong nhiệm kỳ đầu tiên, ông đã đóng góp quan trọng vào định hướng chiến lược, giám sát quản trị và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả kinh doanh, quản lý rủi ro. Với kinh nghiệm sâu rộng, ông đã góp phần củng cố hệ thống quản trị theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp, phù hợp với thông lệ quốc tế. Ngày 18/10/2024, tiếp tục nhận được sự tin tưởng của các cổ đông, ông được tái bầu vào vị trí Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập cho nhiệm kỳ 2024 – 2029. Trong nhiệm kỳ mới, ông cam kết sẽ tiếp tục phát huy vai trò giám sát, tư vấn chiến lược, đồng hành cùng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành để đưa công ty phát triển bền vững, gia tăng giá trị cho cổ đông và các bên liên quan. Hiện nay ngoài giữ chức vụ Thành viên HĐQT độc lập đồng thời là Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán của An Gia Group, ông còn đang nắm giữ chức vụ Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch UBKT của nhiều Công ty niêm yết danh tiếng như:

- Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam – Vinamilk (VNM)
- Công ty Cổ phần Dược Hậu Giang – DHG Pharma (DHG).
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh – REE Corp (REE)
- Công ty Cổ phần Kho vận Miền Nam – Sotrans Group (STG)



# 10 GIỚI THIỆU NHÂN SỰ CHỦ CHỐT

## » 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 việc xây dựng và bồi dưỡng đội ngũ, để cao sự năng động, nhiệt huyết là ưu tiên hàng đầu.

### 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 chuyên môn sâu rộng và kinh nghiệm dày dặn, ông Châu đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả quản lý, tối ưu hóa hệ thống tài chính và đưa ra các giải pháp tư vấn chiến lược, giúp An Gia phát triển bền vững và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.

ANGIA



# 02

## BỐI CẢNH VÀ ĐỊNH HƯỚNG

1. Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2025 và triển vọng kinh tế năm 2026
2. Định hướng chiến lược
3. Các rủi ro trọng yếu và phương thức quản trị

# 01 TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2025 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2026

## » TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NĂM 2025

### Tăng Trưởng Kinh Tế

Thương mại phục hồi kể từ sau thuế quan tháng 4 là động lực tăng trưởng cho Việt Nam 2025, mặc dù mức độ phụ thuộc vào khu vực FDI và sức cạnh tranh của doanh nghiệp nội vẫn cần theo dõi. Sản xuất công nghiệp và chế biến chế tạo duy trì vai trò động lực, đóng góp lớn nhất vào đà tăng chung, nhờ nhu cầu bên ngoài và đơn hàng cải thiện. Chỉ số PMI cho thấy chu kỳ hồi phục của nhà máy 5 tháng liên tiếp, phản ánh điều kiện kinh doanh cải thiện dù có gián đoạn thời tiết.



### Chính Sách Tài Khóa

Bức tranh tài khóa 2025 cho thấy thu ngân sách tốt tạo đệm cho điều hành nhưng điểm nghẽn về giải ngân và cấu trúc chi chưa đạt như kỳ vọng. Trên thực tế, đầu tư công là điểm sáng khi kế hoạch được giao tăng hơn 30% so với 2024 nhưng tốc độ giải ngân vẫn là điểm nghẽn lớn (82,7% kế hoạch năm 2025), khiến tác động lan tỏa tới tổng cầu và khu vực xây dựng-vật liệu chưa đạt kỳ vọng.

### Chính Sách Tiền Tệ

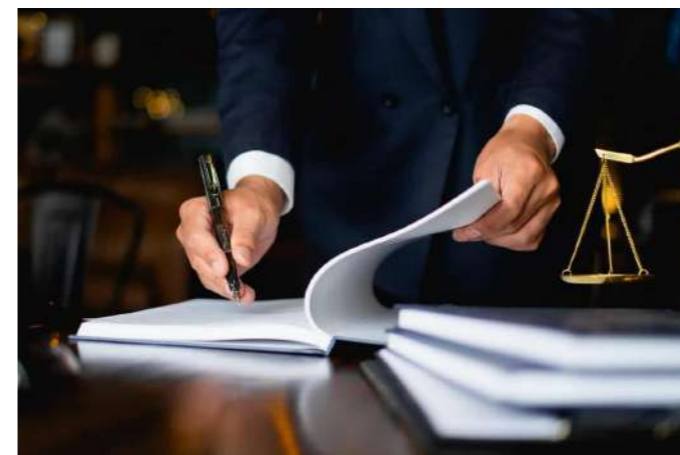
Thông điệp điều hành xuyên suốt của NHNN là linh hoạt hỗ trợ tăng trưởng nhưng phải giữ ổn định. Các biện pháp thực thi vào cuối năm của NHNN trên thị trường mở (tăng lãi suất OMO lên 4,5%/năm và mở rộng kỳ hạn OMO tối đa 105 ngày) và bán USD kỳ hạn cho thấy ưu tiên định hình mặt bằng lãi suất ngắn



hạn, nâng khả năng cung ứng thanh khoản có kỳ hạn cho hệ thống và đảm bảo tỷ giá trong tầm kiểm soát. Tín dụng toàn hệ thống tăng khoảng 19% so với cuối năm 2024, đủ để hỗ trợ tăng trưởng nhưng cũng đặt yêu cầu kiểm soát chất lượng tín dụng và phân bổ vào khu vực sản xuất. Với tỷ giá, áp lực vẫn hiện hữu, ghi nhận VND mất giá khoảng 3-4% kể từ đầu năm 2025.

### Môi Trường Chính Sách

Môi trường chính sách năm 2025 đẩy mạnh cải cách thể chế và giảm chi phí tuân thủ, thể hiện rõ qua Chương trình cắt giảm thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh giai đoạn 2025-2026 theo Nghị quyết 66/NQ-CP. Cuối năm, Công điện 220/CĐ-TTg yêu cầu hoàn thành các phương án đã phê duyệt và công bố các chỉ tiêu cắt giảm đáng kể liên quan hoạt động và điều kiện kinh doanh. Về thể chế, Chính phủ mở rộng phân cấp-phân quyền hơn sau khi sáp nhập chính quyền 2 cấp.



### Thị Trường Chứng Khoán

VN-Index đóng cửa ngày 31/12/2025 tại 1.784,49 điểm, tăng 40,86% so với đầu năm, ghi nhận mức tăng trưởng vượt trội so với phần lớn các thị trường khu vực. Thanh khoản bình quân trên sàn HOSE đạt 24.112 tỷ đồng/phiên (+47,7% so với 2024), phản ánh sự trở lại mạnh mẽ của dòng tiền đầu cơ, đặc biệt từ nhóm nhà đầu tư cá nhân và tổ chức. Tính chung cả năm, khối ngoại tiếp tục duy trì vị thế bán ròng mạnh mẽ, tổng giá trị bán ròng lên tới 247.451 tỷ đồng qua cả kênh khớp lệnh lẫn thỏa thuận, tập trung chủ yếu vào nhóm bất động sản, công nghệ. Động thái này chủ yếu xuất phát từ lo ngại bất định leo thang liên quan tới chính sách thương mại toàn cầu khiến cho triển vọng tăng trưởng toàn cầu chậm lại và rủi ro lạm phát có thể trở lại tại nhiều nền kinh tế lớn khiến dòng tiền ngoại chủ động cơ cấu lại danh mục, giảm tỷ trọng tại các thị trường cận biên, mới nổi như Việt Nam. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên sàn chứng khoán Việt Nam giảm về mức quanh 16%.



# 01 TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2025 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2026

## » TRIỂN VỌNG KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NĂM 2026

Năm 2026 nhiều khả năng là năm “ghi nhận” của những nỗ lực cải cách bắt đầu từ năm 2025, khi nền tảng thể chế minh bạch hơn và định hướng điều hành ổn định hơn bắt đầu chuyển hóa thành sự gia tăng đầu tư toàn xã hội và phục hồi tiêu dùng, trong bối cảnh tăng trưởng toàn cầu vẫn bền bỉ dù trật tự kinh tế tiếp tục phân mảnh.



### Bối Cảnh Toàn Cầu

Sức bền tăng trưởng đến từ (i) xu hướng kiểm chế trả đũa giúp thuế quan khó leo thang ngoài kiểm soát, (ii) chuỗi cung ứng thích nghi nhanh giúp thương mại duy trì, và (iii) làn sóng đầu tư liên quan đến AI (R&D, data center, năng lượng – tiện ích, phần cứng/phần mềm). Tuy nhiên, rủi ro sự kiện tại Mỹ có thể tăng quanh (1) khả năng thay đổi Chủ tịch Fed khi J. Powell hết nhiệm kỳ tháng 5/2026 và (2) bầu cử giữa nhiệm kỳ (03/11/2026). Dù cạnh tranh chiến lược tiếp diễn, duy trì kênh đối thoại cấp cao trong APEC/G20 2026 có thể giúp giảm sốc căng thẳng.



### Cải Cách Trong Nước - Động Lực Tăng Trưởng

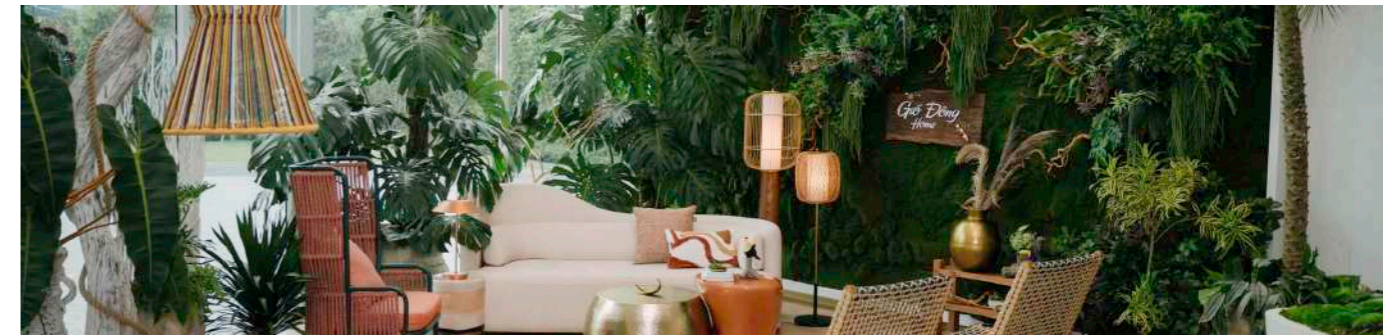
Năm 2025 là năm “xây dựng” chính sách với trọng tâm xử lý điểm nghẽn thể chế theo hướng minh bạch – kỷ cương – dựa trên nguyên tắc thị trường, với các trụ cột: tinh gọn hành chính và cải cách nhân sự khu vực công; đổi mới quy trình lập pháp; cải cách khung pháp lý đấu thầu/đầu tư nhằm giảm chi phí tuân thủ và cải thiện chất lượng thực thi.

## Đầu Tư 2026 Tăng Tốc Nhờ Thêm Động Lực Mới

Ngoài FDI và đầu tư công, trọng tâm chuyển sang khu vực tư nhân và doanh nghiệp nhà nước. Nghị quyết 198/2025/QH15 tạo cú hích môi trường kinh doanh thông qua giảm gánh nặng thanh tra/kiểm tra và rủi ro pháp lý; mở rộng tiếp cận đất đai & nguồn lực; thúc đẩy đổi mới sáng tạo/ứng dụng công nghệ; hỗ trợ vốn và thị trường cho SME; khuyến khích DN lớn tham gia dự án chiến lược và vươn ra thị trường quốc tế. Song song, Luật 68/2025/QH15 định vị lại vai trò DNNN tập trung vào lĩnh vực then chốt; Nghị định 248/2025/NĐ-CP cải cách lương-thưởng, nâng thu nhập (khoảng 1,5–2,0 lần) và thưởng gắn hiệu quả (tối đa ~4 lần lương cơ bản), qua đó nâng cao hiệu quả vận hành. Trong ngắn-trung hạn, hạ tầng và đô thị hóa tiếp tục dẫn dắt; mô hình tăng trưởng dựa trên KH-CN/đổi mới là xu hướng chiến lược nhưng cần độ trễ để hiện thực hóa.

## Tiêu Dùng Cải Thiện Theo 2 Kênh

(i) hiệu ứng lan tỏa từ phục hồi đầu tư và dịch chuyển lao động tại các dự án mới; (ii) chính sách củng cố thu nhập/niềm tin hộ gia đình (cải cách thuế TNCN, hỗ trợ giáo dục, tăng chi y tế, duy trì giảm VAT, điều chỉnh lương tối thiểu vùng, hoàn thiện chính sách vai trò nhà ở xã hội).



## Khung Vĩ Mô 2026

Lạm phát dự báo 3,7–4,0%; giá dầu khoảng 60–65 USD/thùng hỗ trợ ổn định chi phí. Kịch bản cơ sở: NHNN chưa tăng lãi suất điều hành ít nhất đến nửa đầu 2026, ưu tiên điều tiết qua thị trường mở; lãi suất huy động có thể tăng 50–100 bps; tín dụng định hướng quanh 18%/năm. Áp lực tỷ giá dự kiến dịu hơn 2024–2025; dự báo cuối 2026 khoảng 26.890–27.150 VND/USD. Tài khóa bước vào khung 2026–2030 với ưu tiên chi đầu tư phát triển: thu NSNN tăng khoảng 29%, chi tăng khoảng 24% so 2025; chi đầu tư phát triển khoảng 1.120 nghìn tỷ đồng (tăng khoảng 42%); bội chi khoảng 4,2%

GDP. Tăng trưởng 2026 được kỳ vọng cải thiện mạnh; kịch bản cơ sở tham chiếu mức khoảng 8,7% do độ trễ thực thi và chuyển dịch từ “tăng trưởng cơ sở” sang “tăng trưởng mục tiêu”.



## Điểm Nhấn

Trường hợp xếp hạng tín nhiệm đối với Việt Nam được nâng lên “Đầu tư - Investment Grade” trong kỳ đánh giá 2026, chi phí vốn quốc gia và doanh nghiệp có thể giảm đáng kể. Việc triển khai **Trung tâm tài chính quốc tế** (khung pháp lý, ưu đãi thuế, cơ chế ngoại hối, trọng tài quốc tế, hạ tầng thị trường) là chỉ báo quan trọng cho tiến trình tái cấu trúc thị trường vốn, dù năng lực cạnh tranh sẽ phụ thuộc vào tốc độ thực thi, nhân lực và hạ tầng số-logistics.

## » THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG VIỆT NAM NĂM 2025

### Thị Trường Cấp I: Lịch Pha Cung Cầu Tiếp Tục Hiện Hữu Khiến Giá Bán Sơ Cấp Ghi Nhận Mức Tăng Mạnh

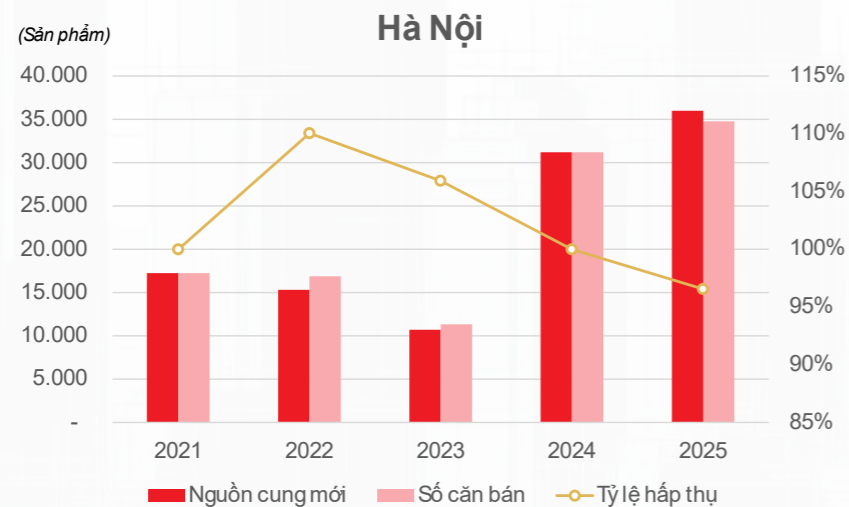
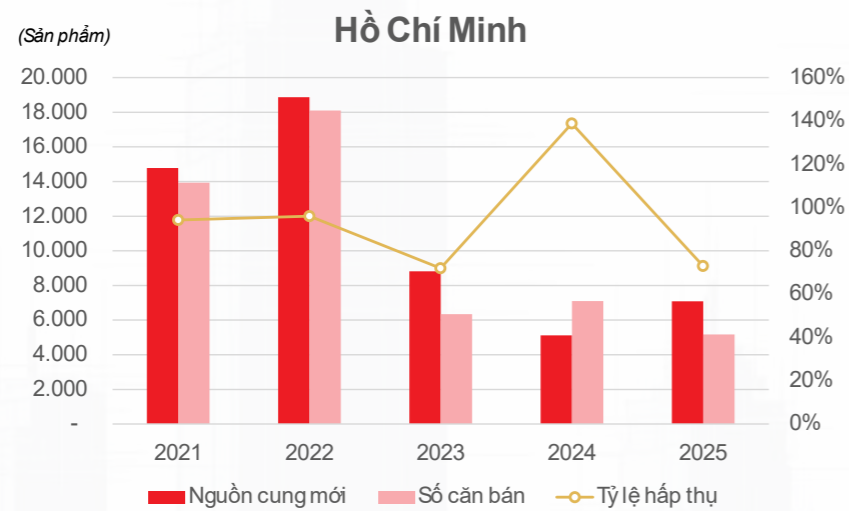
Năm 2025, thị trường căn hộ tại các đô thị cấp I ghi nhận sự cải thiện về nguồn cung mới, song cấu trúc nguồn cung tiếp tục lệch mạnh sang phân khúc cao cấp và hạng sang. Tại Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh, các dự án có mức giá ở phân khúc cao cấp (từ 60 - 120 triệu đồng/m<sup>2</sup>) chiếm tỷ trọng lớn nhất trên tổng nguồn cung mở bán trong năm.

Tỷ lệ hấp thụ toàn thị trường duy trì ở mức cao – cho thấy nhu cầu vẫn tương đối lớn tại các thị trường này; tỷ lệ hấp thụ tại Tp.HCM (cũ) và Hà Nội lần lượt là 73% và 96%, nhờ loạt dự án mới có vị trí gần trung tâm, quỹ đất mở rộng về phía Tây – Bắc (Hà Nội) và phía Đông (TP.HCM). Chính sách nới lỏng tín dụng và lãi suất thấp giúp các sản phẩm vẫn có thể tiếp cận đối với một bộ phận lớn người mua.

Giá bán sơ cấp tại hai thị trường cấp I tuy tăng chậm lại trong quý 4/2025, nhưng nhìn chung cả năm vẫn tăng mạnh so với năm 2024, khi phần lớn nguồn cung mới tập trung vào phân khúc cao cấp và hạng sang. Tại Hà Nội, giá sơ cấp trung bình đạt 78 triệu đồng/m<sup>2</sup> (tăng 9% so với cuối năm 2024). TP.HCM ghi nhận mức giá sơ cấp trung bình đạt 92 triệu đồng/m<sup>2</sup> (tăng 21% so với cuối năm 2024), với nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án cao tầng thuộc phân khúc trung – cao cấp.

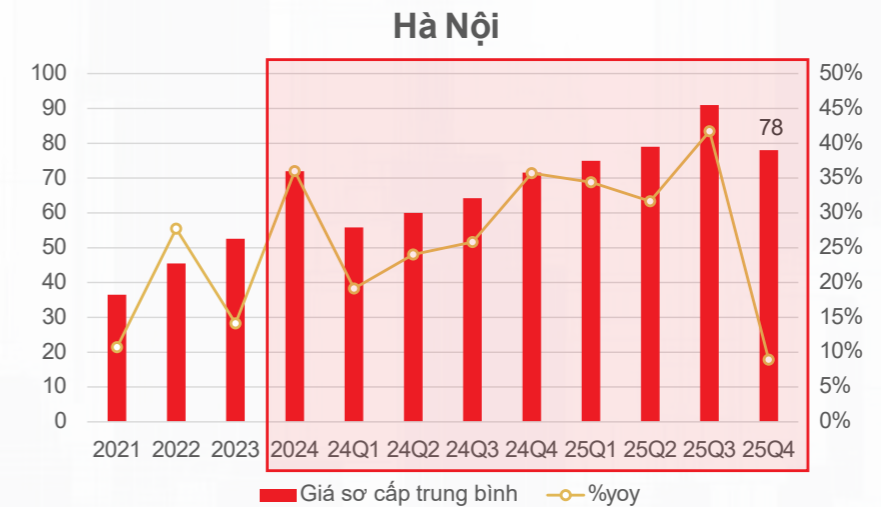
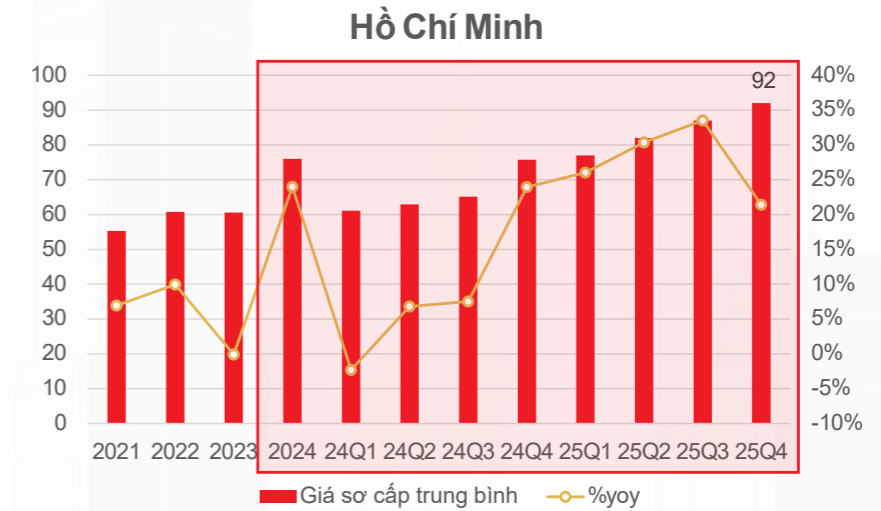
Sự gia tăng giá bán diễn ra trong bối cảnh thị trường thiếu hụt sản phẩm vừa túi tiền, khiến giá thứ cấp cũng tăng theo, dù tốc độ thấp hơn. Theo quan sát, các sản phẩm BĐS tại thị trường thứ cấp cũng đã ghi nhận mức tăng khoảng 20-30%/năm trong 2025 – phản ánh nhu cầu mua nhà của người dân tại các thành phố lớn vẫn còn tương đối cao, hỗ trợ bởi chính sách tín dụng nới lỏng cho việc mua BĐS.

Năm 2025, thị trường căn hộ tại các đô thị cấp I ghi nhận sự cải thiện về nguồn cung mới, song cấu trúc nguồn cung tiếp tục lệch mạnh sang phân khúc cao cấp và hạng sang.



Nguồn: CBRE, An Gia tổng hợp

Giá bán sơ cấp ghi nhận mức tăng đáng kể ở cả hai thị trường Hà Nội và Tp.Hồ Chí Minh (cũ) (triệu đồng/m<sup>2</sup>)



Nguồn: CBRE, An Gia tổng hợp

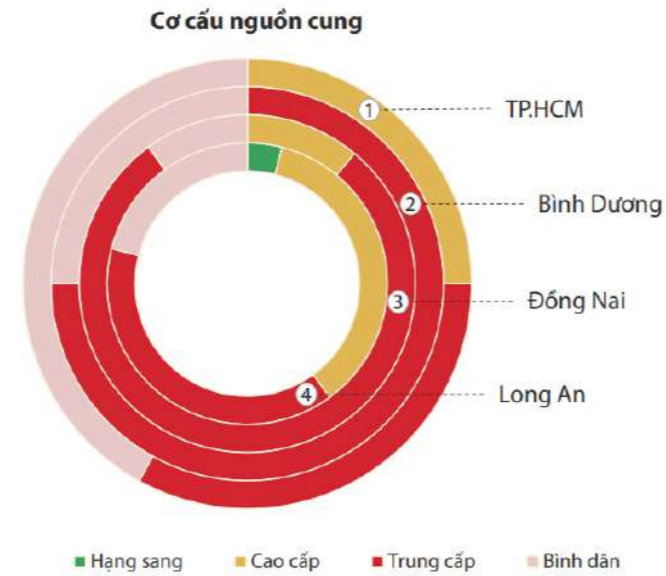
## » THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG VIỆT NAM NĂM 2025

### Thị Trường Cấp II Là Động Lực Dẫn Đầu Nguồn Cung Phía Nam

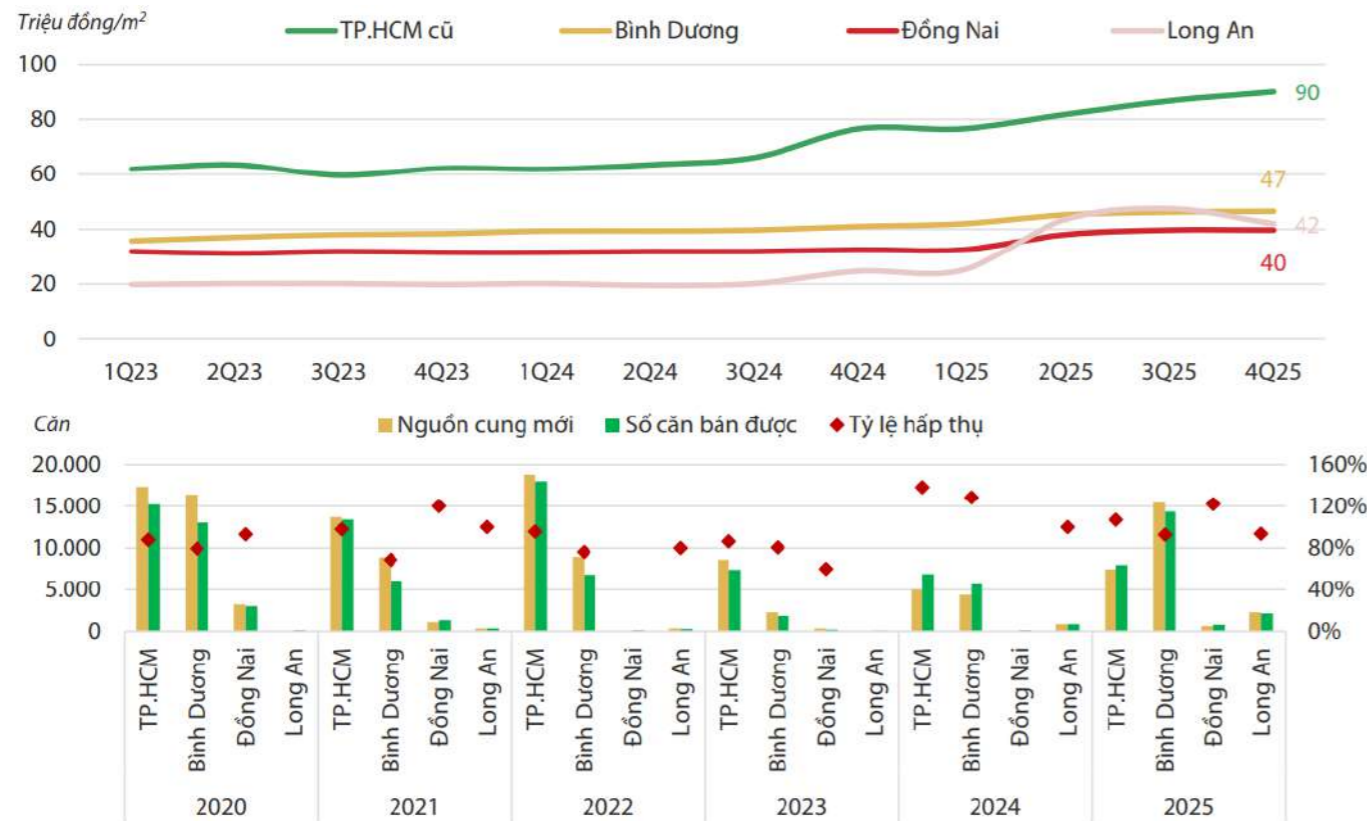
Bên cạnh thị trường cấp I, các thành phố vệ tinh như Bình Dương, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu đang nổi lên như những điểm dẫn dắt nguồn cung căn hộ mới trong năm 2025, đặc biệt ở phân khúc trung cấp. Riêng Bình Dương ghi nhận hơn 4.150 căn hộ mở bán, chiếm tỷ trọng lớn nhất toàn khu vực phía Nam với mức giá sơ cấp trung bình ở khoảng 46 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Sự sôi động của thị trường cấp II phản ánh xu hướng dịch chuyển nhu cầu ra các đô thị vệ tinh, với sự phát triển hạ tầng kết nối và có mức giá phù hợp hơn với khả năng chi trả của người mua ở thực.

Khi giá bán tại thị trường cấp I vượt ngưỡng chi trả, nguồn cung vừa túi tiền giúp thị trường cấp II trở thành tâm điểm hấp thụ chính



Nguồn: CBRE, An Gia tổng hợp



Nguồn: CBRE, An Gia tổng hợp

## » TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG NĂM 2026

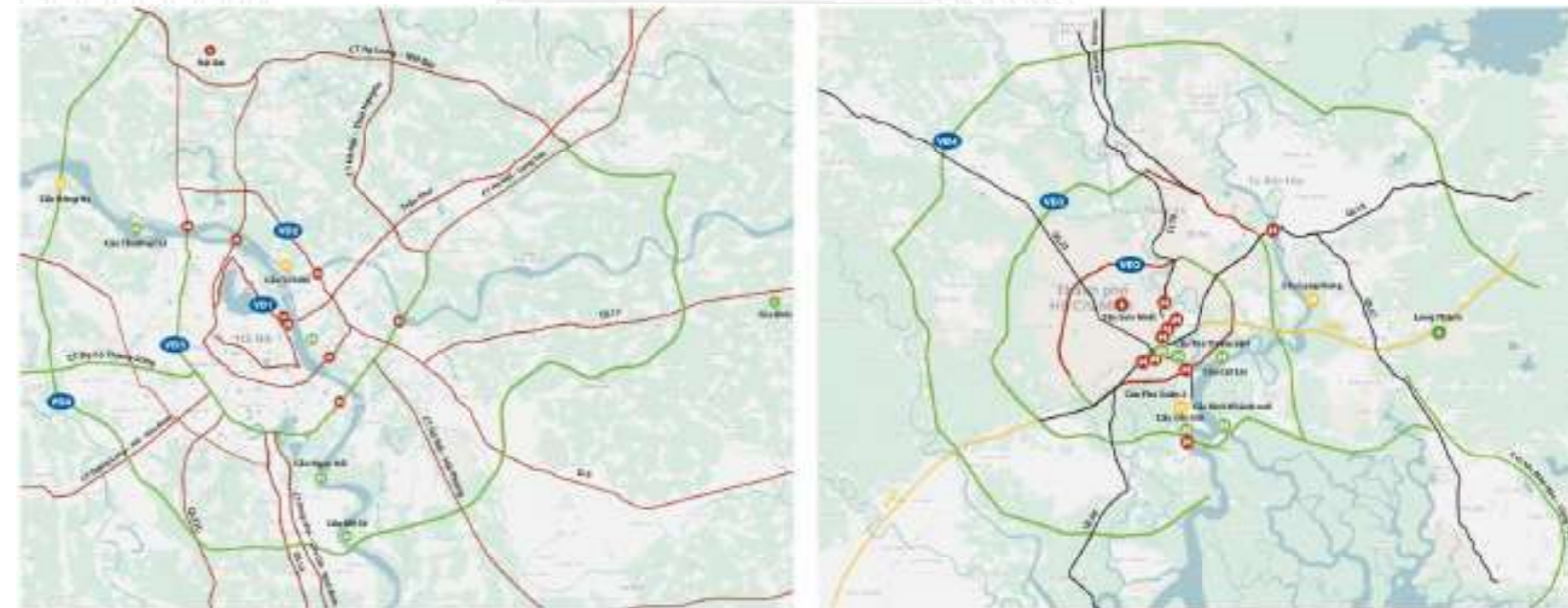
Sau chu kỳ điều chỉnh từ nửa cuối 2022 – 2024, năm 2025 được xem là năm tạo nền của thị trường BĐS dân dụng, khi các nút thắt pháp lý dần được tháo gỡ, hạ tầng liên vùng được đẩy nhanh và cấu trúc cung – cầu bắt đầu tái định hình. Năm 2026 được kỳ vọng là năm sẽ đánh dấu giai đoạn tái cân bằng của thị trường, trong bối cảnh:

- 1** Hạ tầng liên vùng tiếp tục được đẩy nhanh, giúp cải thiện khả năng kết nối và rút ngắn đáng kể thời gian di chuyển giữa TP.HCM và các khu đô thị vệ tinh;
- 2** Nguồn cung mới được kỳ vọng cải thiện và phân hóa cân bằng hơn; và
- 3** Mức độ hấp thụ có xu hướng chậm lại khi yếu tố lãi suất không còn đóng vai trò hỗ trợ mạnh, nhu cầu sẽ tập trung nhiều hơn vào phân khúc ở thực.

### Hạ Tầng Ngày Càng Được Hoàn Thiện

Các tỉnh/ thành phố vệ tinh đang được hưởng lợi trực tiếp từ tốc độ phát triển hạ tầng, bao gồm các đường vành đai, cao tốc liên vùng, cầu nối giúp mở rộng kết nối giữa TP.HCM, Hà Nội với các khu vực lân cận, kỳ vọng rút ngắn đáng kể thời gian di chuyển.

### Việc đẩy mạnh đầu tư hạ tầng liên vùng tại Hà Nội và Tp.HCM tạo điều kiện cho cung – cầu bất động sản dịch chuyển ra các đô thị vệ tinh



Nguồn: An Gia tổng hợp

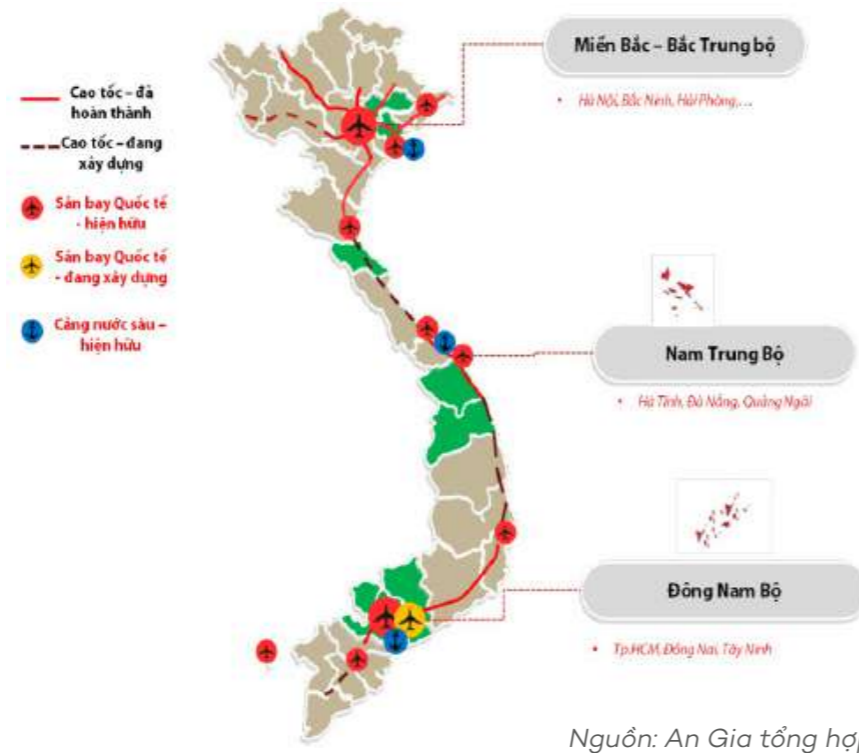
## » TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG NĂM 2026

### Dòng Tiền Tím Đến Các Thị Trường Tiềm Năng

Với định hướng phát triển lĩnh vực với giá trị gia tăng cao (công nghệ cao, công nghiệp phụ trợ, cơ khí,...), Việt Nam cũng đồng thời phát triển các Khu kinh tế lớn - với lợi thế về hạ tầng phát triển và được hưởng ưu đãi về thuế TNDN.

Đi cùng phát triển hệ thống hạ tầng và các Khu kinh tế lớn, là đẩy nhanh quá trình đô thị hóa và phát triển các dự án BĐS để thu hút người lao động và các chuyên gia. Qua đó, thị trường BĐS tại các địa phương này cũng sẽ thu hút dòng tiền của nhà đầu tư trong giai đoạn tới.

### Kế hoạch phát triển hạ tầng của Việt Nam giai đoạn 2025-2026, cùng với các vùng kinh tế trọng điểm



### Các Khu kinh tế lớn và định hướng phát triển

KHU KINH TẾ	ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
Đình Vũ - Cát Hải (Hải Phòng)	Ngành nghề chính: Dịch vụ cảng biển, logistics, công nghiệp và dịch vụ
Vũng Áng (Hà Tĩnh)	Công nghiệp nặng, năng lượng, khai khoáng
Chu Lai (Quảng Ngãi)	Ngành nghề chính: điện tử, dệt may, cơ khí ô tô
Các khu thương mại tự do (Đà Nẵng, Hải Phòng, Tp.HCM)	Ngành nghề chính: Thương mại, logistics, dịch vụ tài chính, khu công nghệ cao

Nguồn: An Gia tổng hợp

### Các Điểm Nghẽn Pháp Lý Dẫn Được Tháo Gỡ

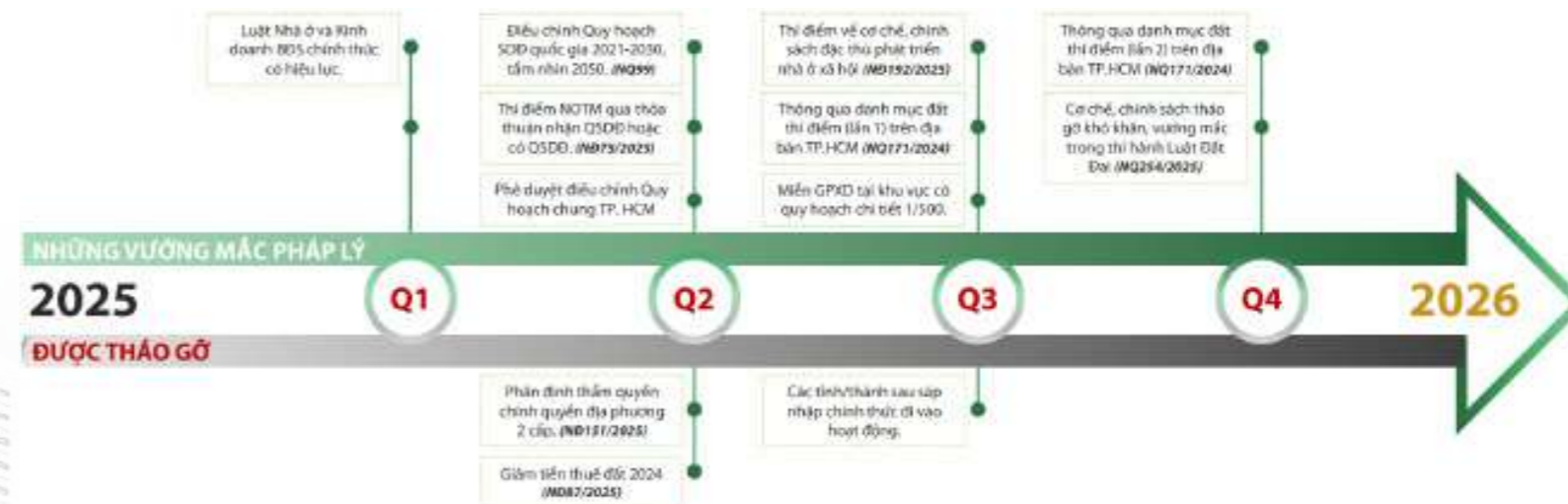


Năm 2025, Chính phủ đã liên tục ban hành và triển khai nhiều giải pháp quan trọng nhằm tháo gỡ điểm nghẽn pháp lý vốn kéo dài nhiều năm trong thị trường bất động sản. Nổi bật như:

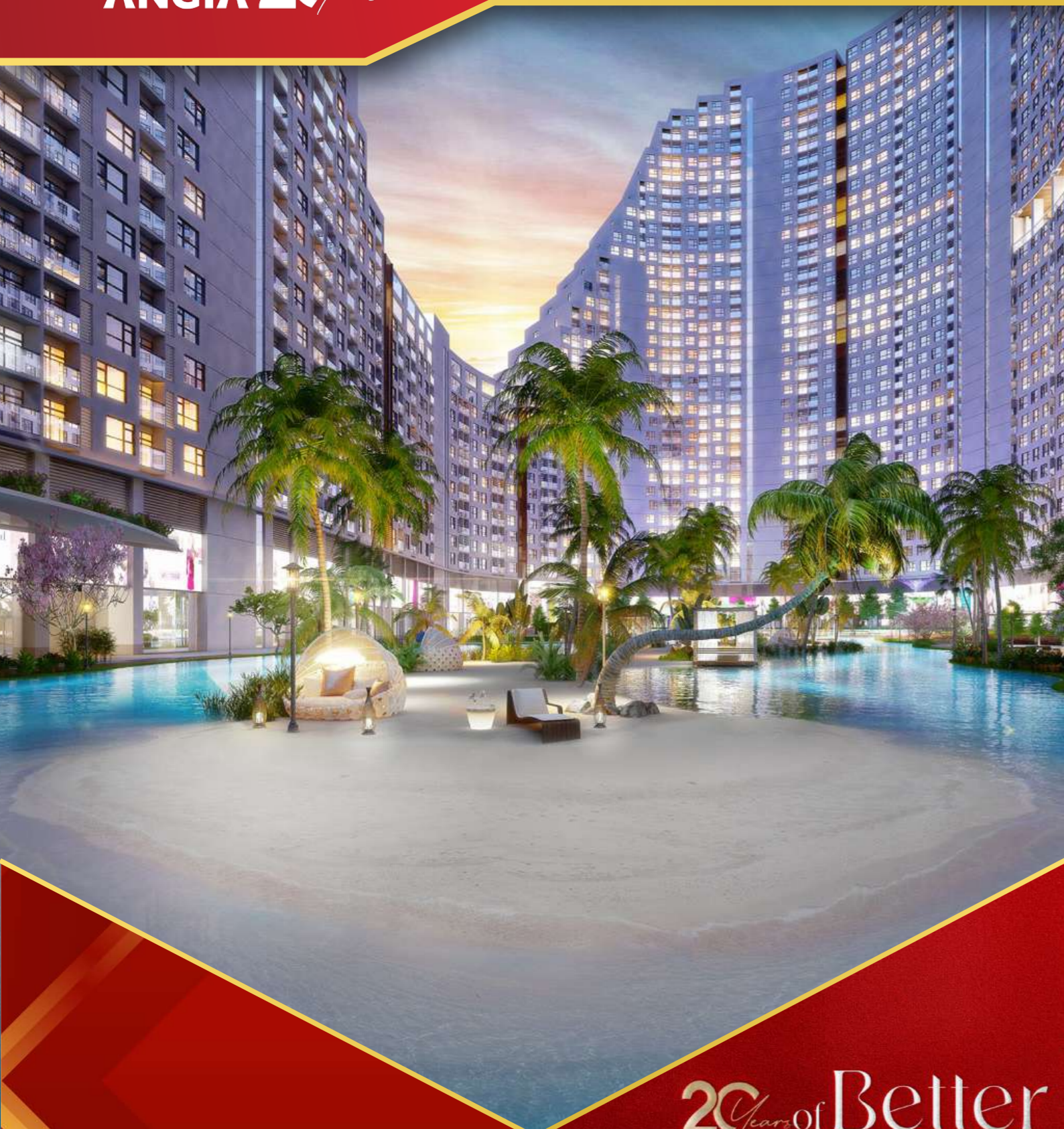
- 1/ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất ở nhiều địa phương,
- 2/ phát triển nhà ở thương mại (NOTM) thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Nghị định 75/2025/NĐ-CP),
- 3/ đẩy nhanh phê duyệt thủ tục đầu tư cho các dự án mới (đề xuất miễn GPXD đối với các dự án đã có quy hoạch chi tiết 1/500, phân định thẩm quyền cấp phép đầu tư theo mô hình chính quyền 2 cấp, Nghị quyết 254/2025/QH15 với cơ chế tháo gỡ vướng mắc trong thi hành Luật Đất đai,...).



### Các cải cách pháp lý mang tính cấu trúc trong năm 2025 giúp khơi thông nguồn cung mới và mở khóa nguồn cung bị kim hãm trong nhiều năm, với tác động dự kiến thể hiện rõ hơn từ 2026



Nguồn: Quốc hội, Thư viện Pháp luật, Bộ Xây dựng, Bộ TN&MT, Báo Chính phủ (2025), An Gia tổng hợp



20<sup>Years</sup> of Better  
the next is More

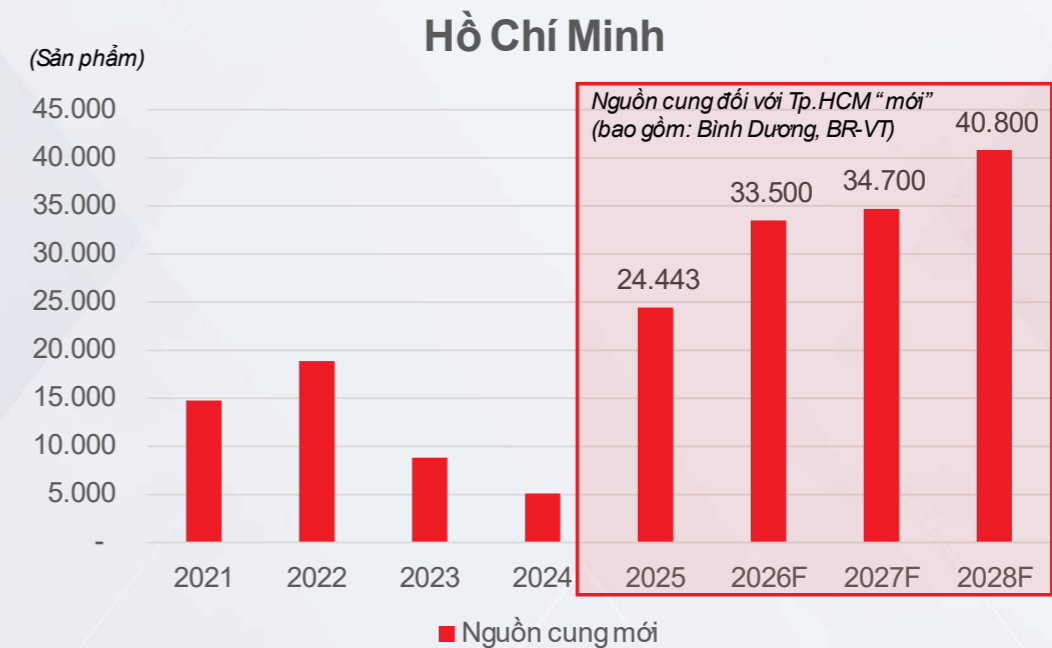
## » TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG NĂM 2026

### Nguồn Cung “Giá Hợp Lý” Quay Trở Lại Từ Năm 2026

Việc tháo gỡ các điểm nghẽn pháp lý trong năm 2025 được kỳ vọng sẽ giúp mở rộng nguồn cung bất động sản mới từ năm 2026. Trong giai đoạn tới, nguồn cung bất động sản tại TP.HCM mới kỳ vọng sẽ được bù đắp đáng kể từ khu vực ngoại thành như Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, trong bối cảnh không gian phát triển được mở rộng sau sáp nhập và kết hợp với chiến lược đẩy nhanh hạ tầng liên vùng.

Nhờ đó, cơ cấu nguồn cung tại TP.HCM “mới” được kỳ vọng sẽ phân hóa cân bằng hơn, với sự xuất hiện trở lại của các dự án thuộc phân khúc bình dân – trung cấp, thay vì tiếp tục tập trung chủ yếu ở phân khúc cao cấp.

**Nguồn cung căn hộ mới dự báo trong giai đoạn 2026 – 2028, khu vực ngoại thành đóng vai trò bù đắp cho nguồn cung Tp.HCM “mới”**



Nguồn: CBRE, An Gia tổng hợp

### Thách Thức Từ Mặt Bằng Lãi Suất Năm 2026 Được Dự Báo Sẽ Tăng Trở Lại

Nếu như các chính sách ưu đãi lãi suất thấp trong năm 2024–2025 đã thúc đẩy nhu cầu vay mua nhà, môi trường lãi suất năm 2026 sẽ không còn thuận lợi khi mặt bằng lãi suất được dự báo sẽ tăng (khoảng 100bps).

Trong bối cảnh đó, nhu cầu vay mua bất động sản nhiều khả năng chậm lại so với giai đoạn trước, phản ánh sự thận trọng hơn của cả phía chủ đầu tư và người mua nhà. Đồng thời, chi phí vốn tăng trở lại khiến sức mua trên thị trường dần chuyển từ yếu tố “ưu đãi lãi suất” sang “khả năng chi trả thực của người mua”, qua đó góp phần định hình lại nhịp phục hồi theo hướng bền vững hơn trong giai đoạn tới.

## 02 ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

### » ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

An Gia Đê Cao 3 Trọng Tâm Trong Chiến Lược Phát Triển, Bao Gồm



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: hiện tại Công ty hoạt động theo cơ cấu Hội đồng quản trị với 02/04 thành viên quản trị độc lập, hoạt động theo mô hình có Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị.
- 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.

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.

03

#### Nâng Cao Năng Lực Phát Triển Dự Án

- Mở rộng quỹ đất sạch tại thị trường Thành phố Hồ Chí Minh 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.

### » MÔ HÌNH KINH DOANH

Mô hình kinh doanh của An Gia được cấu trúc để tập trung toàn bộ nguồn lực nhằm 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 khâu phức tạp đòi hỏi sự chuyên nghiệp và tập trung cao độ:



Đơn vị: Tháng

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31



M&A Dự án



Tài trợ



Phát triển



Tiếp thị và bán hàng



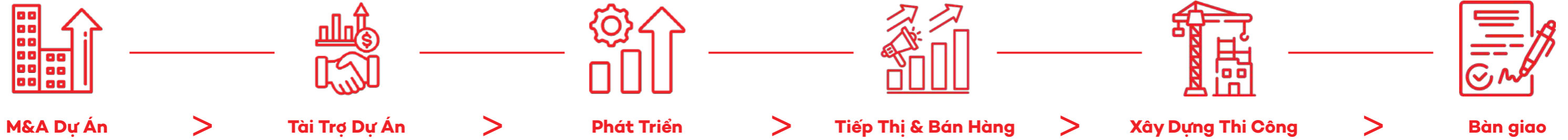
Xây dựng



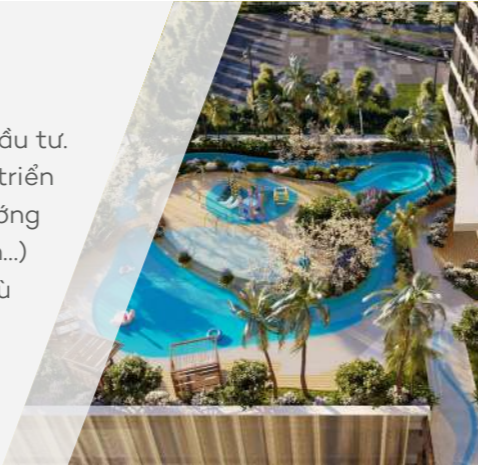
Bàn giao và sau bán hàng



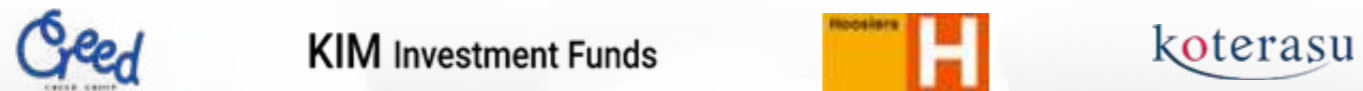
## » MÔ HÌNH KINH DOANH

**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 góp vốn, hỗ trợ tài chính từ các Đối tác chiến lược quốc tế và các Tổ chức tín dụng hàng đầu trong nước. 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.

**Đối Tác Chiến Lược Quốc Tế****Tổ Chức Tín Dụng Trong Nước****Quan Hệ Đối Tác Độc Quyền****Phát Triển**

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 với hơn 250 chuyên viên bán hàng nội bộ, cùng sự đồng hành của hơn 30 đại lý phân phối thứ cấp bất động sản và các đối tác chiến lược 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.



## CẤU TRÚC ĐẦU TƯ CỦA AN GIA

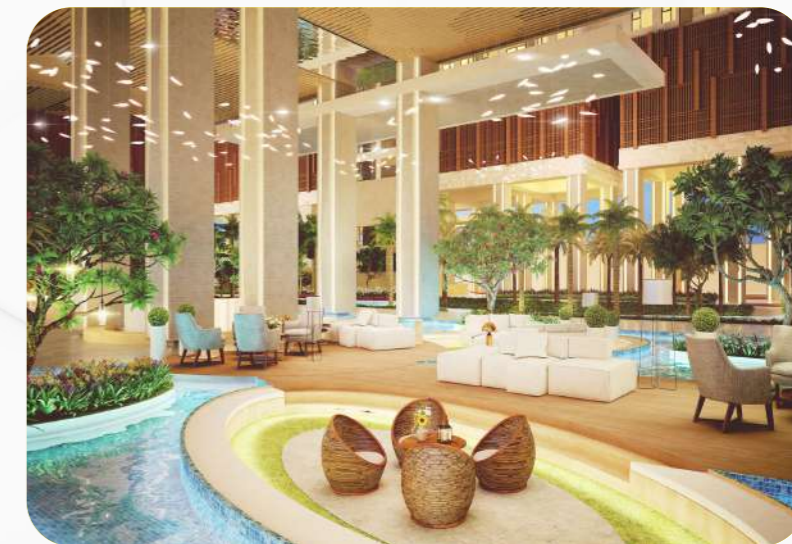
### NHÀ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

**49,9%**

Cổ phiếu phổ thông

**~80%**

Cổ phiếu ưu đãi hoàn lại  
(hoặc khoản vay chuyển đổi)



## 02 ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

### » 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).

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.

### CÔNG TY NẮM GIỮ DỰ ÁN

nắm giữ

**~100%**

Cổ phiếu phổ thông

### CÔNG TY DỰ ÁN



**ANGIA**

nắm giữ

**50,1%**

Cổ phiếu phổ thông

**~20%**

Cổ phiếu ưu đãi hoàn lại  
(hoặc khoản vay chuyển đổi)

## 02 ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

### » CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

Trong nhiều năm qua, An Gia luôn kiên định theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững, đồng thời không ngừng tối ưu hóa hiệu quả tài chính và củng cố vị thế trên thị trường bất động sản. Bước sang năm 2026, nhằm hiện thực hóa định hướng chiến lược này, Tập đoàn đã xây dựng và đề ra các chỉ tiêu kế hoạch cụ thể như sau:

#### Mục tiêu tài chính năm 2026

- Doanh thu thuần: 200 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế và lợi ích cổ đông thiểu số (NPATMI): 200 tỷ đồng.



#### Mục tiêu trung hạn 2026 – 2030

- 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, shophouse.



### » CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

An Gia duy trì chiến lược tăng trưởng có kiểm soát, tập trung vào ba trọng tâm:

#### Quản trị vững chắc

- Áp dụng chuẩn mực OECD, nâng cao minh bạch tài chính.
- Hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, ứng dụng các phần mềm tích hợp vào quản trị doanh nghiệp.
- Duy trì tốc độ tăng trưởng lợi nhuận trung bình 15%/năm trong giai đoạn 2025-2030.

#### Chỉ tiêu chính giai đoạn 2025-2030

- 6.000 + căn được bán ra.
- 24.000 tỷ đồng tổng giá trị bán hàng.
- 24.800 tỷ đồng tổng doanh thu ghi nhận.

#### Mở rộng quỹ đất chiến lược và tối ưu hóa tốc độ triển khai dự án

- Mở rộng thêm quỹ đất tại TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai.
- Rút ngắn thời gian pháp lý, đảm bảo các dự án mở bán có pháp lý đầy đủ ngay từ đầu.
- Đầu tư vào hạ tầng xanh, tối ưu hóa thiết kế căn hộ để nâng cao trải nghiệm khách hàng.
- Khởi công và bàn giao đúng tiến độ các dự án quan trọng.
- Đẩy nhanh tiến độ bán hàng tại dự án The Gió Riverside, đồng thời triển khai The Lá Village và Westgate 2.

# CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



## MÔI TRƯỜNG

- Giảm lượng phát thải CO2 trong hoạt động xây dựng.
- Áp dụng các tiêu chuẩn xanh như EDGE hoặc LEED cho các dự án mới.
- Tăng cường sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng.

## XÃ HỘI

- Đóng góp vào các chương trình hỗ trợ cộng đồng.
- Thúc đẩy bình đẳng giới, tăng cường sự tham gia của lao động nữ trong quản lý.
- Hợp tác với các tổ chức giáo dục, hỗ trợ học bổng cho học sinh có hoàn cảnh khó khăn.

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- Công bố thông tin minh bạch, tuân thủ đầy đủ các quy định niêm yết.
- Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý tài chính và vận hành doanh nghiệp.
- Duy trì chiến lược tăng trưởng bền vững, củng cố vị thế trên thị trường bất động sản.

# 03 CÁC RỦI RO TRONG YẾU VÀ PHƯƠNG THỨC QUẢN TRỊ

## » MÔ HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO

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”.

**A** 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, nhằm hỗ trợ Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong hoạt động quản trị rủi ro.

**A** 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 Hội đồng quản trị.

**A** Đây là điều cần thiết nhằm 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.

## NHẬN DIỆN RỦI RO BAN ĐẦU

### Tầng phòng vệ thứ nhất

- Cán bộ nhân viên: Quản lý rủi ro tại các bộ phận, nhận diện và báo cáo rủi ro phát sinh trong quá trình thực hiện công việc.
- Giám sát/Trưởng nhóm: Kiểm soát và giám sát việc tuân thủ chính sách rủi ro của nhân viên.
- Bộ phận quản lý rủi ro nội bộ: Đưa ra các chính sách, quy trình, công cụ quản lý rủi ro trong doanh nghiệp.
- Kiểm toán nội bộ: Giám sát việc tuân thủ quy trình quản lý rủi ro, đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả.



## ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIÁM SÁT RỦI RO

### Tầng phòng vệ thứ hai

- Quản lý cấp cao: Chịu trách nhiệm triển khai chiến lược quản lý rủi ro, đảm bảo tích hợp quản trị rủi ro vào quá trình ra quyết định quan trọng.
- Ban điều hành: Giám sát, đảm bảo hoạt động quản trị rủi ro được thực hiện phù hợp với chiến lược kinh doanh, xây dựng hệ thống quản trị rủi ro chặt chẽ.

Với mô hình quản trị rủi ro ba tầng phòng vệ, An Gia đảm bảo:

- Kiểm soát rủi ro toàn diện, hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh.
- Tăng cường tính minh bạch, đảm bảo các quyết định quản trị được thực hiện dựa trên đánh giá rủi ro chặt chẽ.
- Nâng cao khả năng thích ứng, giúp công ty phản ứng linh hoạt trước những biến động của thị trường.
- Tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, đảm bảo chiến lược tăng trưởng bền vững trong dài hạn.

## GIÁM SÁT ĐỘC LẬP

### Tầng phòng vệ thứ ba

- Hội đồng quản trị: Giám sát toàn diện hoạt động quản trị rủi ro, định hướng chiến lược rủi ro dài hạn.
- Ủy ban kiểm toán: Theo dõi việc triển khai mô hình quản trị rủi ro, đánh giá danh sách rủi ro và phương án kiểm soát rủi ro của công ty.





# 03 CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU VÀ PHƯƠNG THỨC QUẢN TRỊ

## » QUY TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO CỦA AN GIA

Quy trình quản trị rủi ro của An Gia gồm 6 bước, được thiết lập dựa trên thống kê và phương pháp hệ thống: loại 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, ra quyết định kịp thời hoặc điều chỉnh nếu nhận thấy cơ hội.



- 1 Thiết lập bối cảnh**
  - Xây dựng bối cảnh môi trường kinh doanh tác động đến lĩnh vực kinh doanh của Công ty.
  - Định hướng xác định rủi ro và các phương pháp quản trị rủi ro phù hợp với hoạt động của doanh nghiệp.
- 2 Nhận diện rủi ro**
  - Phát hiện các sự kiện có thể ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh.
  - Đánh giá mức độ ảnh hưởng và rà soát khả năng kiểm soát rủi ro trong từng bộ phận.
- 3 Đánh giá rủi ro**
  - Xác định khả năng xảy ra và mức độ ảnh hưởng của từng rủi ro.
  - Xếp hạng các rủi ro theo mức độ ưu tiên xử lý và mức độ chấp nhận rủi ro
- 4 Ứng phó rủi ro**
  - Xác định biện pháp kiểm soát và giảm thiểu rủi ro.
  - Thực hiện các phương án phù hợp như ngăn ngừa, giảm nhẹ hoặc chuyển giao rủi ro.
- 5 Kiểm soát rủi ro**
  - Giám sát, đo lường và đánh giá hiệu quả của các biện pháp kiểm soát rủi ro.
  - Đảm bảo tuân thủ quy trình và chính sách quản trị rủi ro.
- 6 Báo cáo và rút ra bài học kinh nghiệm**
  - Đánh giá hiệu quả của các biện pháp đã áp dụng.
  - Rút kinh nghiệm và đề xuất cải tiến các phương pháp quản trị rủi ro trong tương lai.

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

### TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

#### Bối cảnh và tác động

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, An Gia chịu ảnh hưởng trực tiếp từ diễn biến của nền kinh tế. Khi kinh tế tăng trưởng ổn định, thúc đẩy nhu cầu nhà ở và bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Trong năm 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục phục hồi nhưng vẫn đối mặt với nhiều yếu tố bất định như căng thẳng địa chính trị, biến động thương mại quốc tế và xu hướng thắt chặt chính sách tài chính tại một số nền kinh tế lớn. Những yếu tố này đã tác động nhất định đến chuỗi cung ứng, thương mại và dòng vốn đầu tư toàn cầu, khiến triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới duy trì ở mức thận trọng.



Trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực nhờ nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, chính sách điều hành linh hoạt và sự phục hồi của các động lực tăng trưởng trong nước. Theo số liệu công bố của cơ quan thống kê, GDP của Việt Nam năm 2025 tăng khoảng 8,02%, thuộc nhóm tăng trưởng cao trong khu vực; lạm phát bình quân được kiểm soát ở mức khoảng 3,31%, trong khi hoạt động thương mại tiếp tục mở rộng với tổng kim ngạch xuất nhập khẩu vượt 930 tỷ USD. Đối với thị trường bất động sản,

sau giai đoạn điều chỉnh mạnh trong các năm trước, thị trường đã có những tín hiệu phục hồi nhờ các chính sách tháo gỡ vướng mắc pháp lý, cải thiện khả năng tiếp cận nguồn vốn và sự quay trở lại của nhu cầu nhà ở thực. Tuy vậy, quá trình phục hồi vẫn diễn ra từng bước và chưa đồng đều giữa các phân khúc. Trong bối cảnh đó, các doanh nghiệp bất động sản cần tiếp tục duy trì chiến lược phát triển thận trọng, tăng cường quản trị rủi ro và lựa chọn dự án phù hợp nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động trong trung và dài hạn.

#### Biện pháp quản lý

Nhận thức rõ tính chu kỳ của ngành bất động sản và sự phụ thuộc chặt chẽ vào biến động kinh tế vĩ mô, An Gia luôn chủ động theo dõi sát diễn biến của thị trường trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Tập đoàn thực hiện đánh giá, dự báo xu hướng kinh tế nhằm kịp thời điều chỉnh chiến lược kinh doanh, cơ cấu sản phẩm và kế hoạch đầu tư.

Bên cạnh đó, An Gia tiếp tục tăng cường quản trị rủi ro, kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, ưu tiên phát triển các dự án có pháp lý minh bạch, đáp ứng nhu cầu ở thực của thị trường. Việc duy trì nền tảng tài chính lành mạnh và quản trị linh hoạt giúp Tập đoàn chủ động thích ứng với biến động của môi trường kinh doanh, đảm bảo tăng trưởng bền vững trong giai đoạn mới.

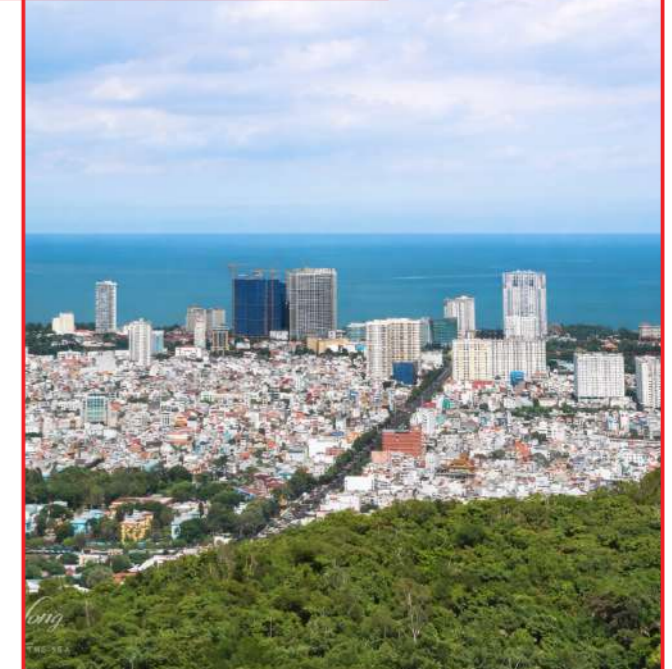


### LÃI SUẤT

#### Bối cảnh và tác động

Trong năm 2025, mặt bằng lãi suất vay mua nhà tại Việt Nam có xu hướng chuyển dịch từ các gói ưu đãi lãi suất thấp trong ngắn hạn sang cơ chế lãi suất cố định ở mức cao hơn và lãi suất thả nổi biến động mạnh hơn, đặc biệt vào giai đoạn cuối năm. Trong những tháng đầu năm, nhiều ngân hàng triển khai các gói tín dụng với mức lãi suất ưu đãi khoảng 3,8–5,4%/năm, tuy nhiên thời gian áp dụng thường chỉ kéo dài từ 3–6 tháng. Sau giai đoạn ưu đãi, lãi suất thả nổi phổ biến ở mức khoảng 9–11%/năm và đi kèm một số điều kiện như phí trả nợ trước hạn. Đến giữa năm 2025, một số tổ chức tín dụng tiếp tục đưa ra các gói vay với lãi suất khoảng 6,1%/năm cố định trong 12 tháng dành cho nhóm khách hàng trẻ. Tuy nhiên, từ cuối năm 2025, nhiều gói ưu đãi đã được thu hẹp hoặc tạm dừng, trong khi lãi suất cho vay mới có xu hướng tăng thêm khoảng 1–2 điểm phần trăm, thời gian ưu đãi rút ngắn và biên độ lãi suất thả nổi cao hơn.

Trong bối cảnh mặt bằng lãi suất vay mua nhà có xu hướng tăng và có thể tiếp tục duy trì trong năm 2026, An Gia đối mặt với một số rủi ro tiềm ẩn do đặc thù ngành bất động sản phụ thuộc đáng kể vào nguồn vốn tín dụng. Việc lãi suất gia tăng có thể làm tăng chi phí tài chính của doanh nghiệp, đồng thời ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận tín dụng của người mua nhà, từ đó tác động nhất định đến biên lợi nhuận cũng như sức hấp dẫn của các sản phẩm bất động sản trên thị trường.



#### Biện pháp quản lý

Nhận diện sớm các rủi ro từ biến động lãi suất, An Gia chủ động theo dõi sát diễn biến thị trường và thường xuyên đánh giá tác động đến hoạt động tài chính của Tập đoàn. Trên cơ sở đó, An Gia triển khai các giải pháp quản trị rủi ro phù hợp, bao gồm tái cơ cấu nguồn vốn theo hướng an toàn và bền vững hơn, đa dạng hóa các kênh huy động vốn trung và dài hạn với chi phí hợp lý, đồng thời xây dựng chính sách bán hàng linh hoạt nhằm hỗ trợ khách hàng trong bối cảnh lãi suất biến động. Bên cạnh đó, An Gia cũng chủ động điều chỉnh chiến lược tài chính và kế hoạch kinh doanh khi cần thiết, qua đó góp phần duy trì sự ổn định trong hoạt động và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

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

### LẠM PHÁT

#### Bối cảnh và tác động

Trong lĩnh vực bất động sản, việc sử dụng vốn vay hiệu quả và kiểm soát chi phí đầu vào đóng vai trò then chốt trong sự thành công của các dự án. Do đó, đánh giá tình hình lạm phát là một yếu tố quan trọng, giúp doanh nghiệp xây dựng chiến lược tối ưu hóa việc sử dụng vốn và quản lý chi phí đầu vào một cách hiệu quả hơn.



#### Biện pháp quản lý

Nhận thức rõ những rủi ro tiềm ẩn, An Gia luôn theo sát tình hình, thực hiện phân tích và dự báo các diễn biến kinh tế vĩ mô. Thông qua các đánh giá này, công ty có thể đưa ra những nhận định sâu sắc về tình hình tài chính, nguồn vốn và các khoản vay. Trên cơ sở đó, nhanh chóng xây dựng và triển khai các giải pháp quản lý tài chính phù hợp, đảm bảo sự hiệu quả và linh hoạt trong từng bối cảnh kinh tế khác nhau.

### RỦI RO PHÁP LÝ

#### Bối cảnh và tác động

Là một doanh nghiệp niêm yết hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, hoạt động kinh doanh của Công ty được điều chỉnh chặt chẽ bởi các quy định của pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Xây dựng, các nghị định, thông tư và các văn bản hướng dẫn thi hành...

Đáng chú ý, ngày 29/06/2024, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, điểm nổi bật là 3 luật liên quan tới thị trường bất động sản có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 (sớm hơn 5 tháng so với quyết nghị của Quốc Hội trước đó là hiệu lực từ 01/01/2025). Bên cạnh đó, trong năm 2025, nhiều văn bản pháp luật mới tiếp tục được ban hành như Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực từ ngày 01/07/2025), Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 (có hiệu lực từ ngày 01/07/2026),... góp phần hoàn thiện khuôn khổ pháp lý cho hoạt động của doanh nghiệp.



Việc các luật mới được đẩy nhanh thời điểm có hiệu lực được kỳ vọng sẽ tạo ra những chuyển biến quan trọng cho thị trường bất động sản theo hướng minh bạch, hiệu quả và phát triển bền vững hơn. Các quy định mới góp phần tháo gỡ một số vướng mắc pháp lý, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong quá trình triển khai dự án, cải thiện thủ tục phê duyệt và thúc đẩy thu hút dòng vốn đầu tư. Tuy nhiên, bối cảnh pháp lý mới cũng đặt ra yêu cầu đối với doanh nghiệp phải chủ động thích ứng, kịp thời điều chỉnh chiến lược kinh doanh và tăng cường tuân thủ quy định pháp luật nhằm duy trì năng lực cạnh tranh trên thị trường.



#### Biện pháp quản lý

Nhằm bảo đảm tuân thủ kịp thời trước các thay đổi của chính sách pháp luật và yêu cầu quản trị có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, An Gia tiếp tục củng cố và nâng cao vai trò của bộ phận Pháp chế. Bên cạnh việc hỗ trợ các vấn đề pháp lý cho các đơn vị trong Công ty, bộ phận Pháp chế còn thực hiện theo dõi, cập nhật thường xuyên các quy định pháp luật và các thay đổi liên quan đến quản trị doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, kinh doanh và bán hàng.

Trên cơ sở theo dõi và cập nhật liên tục, bộ phận Pháp chế tiến hành đánh giá các rủi ro pháp lý phát sinh trong từng trường hợp cụ thể tại các đơn vị, từ đó đưa ra các khuyến nghị phù hợp nhằm bảo đảm Công ty luôn tuân thủ quy định pháp luật, đồng thời duy trì sự ổn định và hiệu quả trong hoạt động kinh doanh.

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



### RỦI RO CẠNH TRANH

#### Bối cảnh và tác động

Trong những năm gần đây, rủi ro cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản nhà ở càng trở nên gay gắt hơn do sự gia tăng nhanh chóng về số lượng doanh nghiệp tham gia thị trường, đặc biệt trong các phân khúc như căn hộ trung cấp, cao cấp và nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, sự thay đổi trong thị hiếu khách hàng cũng khiến các doanh nghiệp đối mặt với những thách thức lớn khi phải đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về chất lượng, thiết kế thông minh, không gian sống xanh và tích hợp công nghệ hiện đại. Ngoài ra, sự cạnh tranh không chỉ dừng lại ở sản phẩm mà còn mở rộng sang các dịch vụ liên quan như chăm sóc khách hàng, chính sách hậu mãi, phương thức thanh toán linh hoạt và hỗ trợ vay vốn.

#### Biện pháp quản lý

Trong bối cảnh đó, An Gia tự nhận thấy, chỉ những doanh nghiệp kiên định, có chiến lược rõ ràng và tập trung vào nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ mới có thể duy trì lợi thế cạnh tranh và phát triển bền vững.

- An Gia 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.
- An Gia sở hữu một bộ phận chuyên trách trong việc nghiên cứu và đánh giá thị trường, giúp xây dựng các chiến lược phát triển phù hợp nhằm kịp thời nắm bắt nhu cầu của khách hàng và cung cấp những sản phẩm chất lượng tốt nhất.
- An Gia giữ vững quan điểm không chạy theo thị trường hay mua dự án bằng mọi giá, mà tập trung phân tích kỹ lưỡng để đảm bảo giá thành sản phẩm phù hợp với đa số người mua. Đồng thời, công ty luôn kiên định phát triển dự án dựa trên pháp lý minh bạch, sản phẩm chất lượng và dịch vụ tận tâm, coi đây không chỉ là nền tảng cốt lõi mà còn là lợi thế cạnh tranh bền vững của Tập đoàn.



## RỦI RO VỀ KHẢ NĂNG HUY ĐỘNG VỐN ĐỂ ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

### Bối cảnh và tác động

Ngành bất động sản đòi hỏi lượng vốn đầu tư lớn để triển khai các dự án, từ giải phóng mặt bằng, xây dựng đến tiếp thị và bán hàng. Việc thiếu hụt nguồn vốn có thể dẫn đến đình trệ hoạt động kinh doanh, ảnh hưởng tiêu cực đến uy tín và hiệu quả kinh doanh của công ty.

### Biện pháp quản lý

Thế mạnh hiện tại của An Gia là đã xây dựng được các kênh huy động vốn đa dạng như phát hành cổ phiếu, trái phiếu, khả năng huy động vốn vay từ ngân hàng, đối tác nhờ vào uy tín vững chắc trên thị trường bất động sản. Nhờ đó, An Gia có thể linh hoạt sử dụng các phương án phù hợp, đảm bảo các dự án được phát triển một cách liên tục và kịp thời. Tuy nhiên, việc lựa chọn phương án huy động vốn luôn được ban điều hành cân nhắc kỹ lưỡng, phân tích quyết định dựa trên các yếu tố khác nhau. Để giảm thiểu tác động, An Gia từ sớm đã chủ động đa dạng hóa nguồn vốn bằng nhiều cách khác nhau, đảm bảo đúng quy định như:

- Huy động vốn thông qua phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu
- Phát hành các công cụ nợ như trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi, bao gồm cả trái phiếu niêm yết.
- Hợp tác với đối tác chiến lược trong phát triển dự án, tận dụng nguồn vốn từ đối tác để giảm thiểu đòn bẩy ngân hàng.
- Trong thực tế, tỷ trọng đòn bẩy tài chính của An Gia duy trì ở mức khá thận trọng, chiếm khoảng 50-60% tổng mức đầu tư, chủ yếu phục vụ cho hoạt động xây dựng.
- An Gia tiếp tục tập trung vào phân khúc trung cấp và vừa túi tiền, phục vụ nhu cầu thực của người mua nhà, nhằm đảm bảo năng lực tiêu thụ sản phẩm trong điều kiện thị trường khó khăn.



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

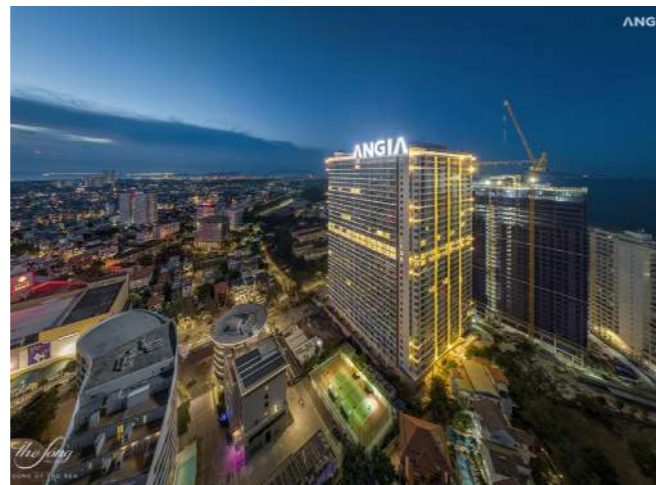
### RỦI RO VẬN HÀNH HOẠT ĐỘNG

#### Bối cảnh và tác động

Thực tế cho thấy, trong quá trình triển khai dự án, từ giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thủ tục pháp lý, thiết kế, xây dựng cho đến vận hành và quản lý tòa nhà hoặc khu dân cư, luôn tồn tại nguy cơ phát sinh các vướng mắc và xung đột. Thời gian xử lý các vấn đề tại từng khâu có thể ảnh hưởng đến tiến độ chung của dự án, dẫn đến việc chậm bàn giao nhà cho khách hàng.

Đặc biệt, với đặc thù hầu hết các dự án của Công ty được mở bán theo phương thức nhà ở hình thành trong tương lai, việc chậm trễ trong hoàn thành dự án và không thể bàn giao nhà đúng thời hạn theo hợp đồng có thể dẫn đến nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho khách hàng. Chi phí bồi thường trong một số trường hợp có thể vượt quá số tiền mà khách hàng đã đặt cọc, gây tổn thất đáng kể về tài chính.

Những vấn đề này không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến uy tín và lòng tin của khách hàng đối với Công ty mà còn làm suy giảm hiệu quả hoạt động kinh doanh, gây thiệt hại về thời gian, chi phí và cơ hội, từ đó tác động tiêu cực đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.



### RỦI RO KHÁC

#### Bối cảnh và tác động

Ngoài các rủi ro có thể nhận thấy rõ, hoạt động của An Gia có thể chịu ảnh hưởng bởi các rủi ro khác từ các sự kiện bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, tai nạn cháy nổ, hoặc các yếu tố môi trường khác.

#### Biện pháp quản lý

Để giảm thiểu tác động từ những rủi ro này, An Gia luôn tuân thủ nghiêm ngặt các biện pháp đảm bảo an toàn lao động, thực hiện đúng quy trình vận hành và chú trọng đến các yếu tố bảo vệ môi trường, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến khu vực xung quanh. Đồng thời, Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực hoạt động và triển khai chế độ bảo hiểm phù hợp nhằm giảm thiểu thiệt hại và đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra ổn định.



#### Biện pháp quản lý

An Gia xây dựng chiến lược bài bản nhằm nhận diện và đánh giá các rủi ro tiềm ẩn trong từng giai đoạn triển khai dự án, bao gồm giải phóng mặt bằng, thủ tục pháp lý, thiết kế, xây dựng và quản lý vận hành. Công ty chú trọng ngăn ngừa rủi ro bằng cách thực hiện quy trình đền bù minh bạch, chuẩn bị hồ sơ pháp lý đầy đủ và tiến hành nghiên cứu thị trường kỹ lưỡng.

Đồng thời, An Gia giảm thiểu rủi ro trong thiết kế và xây dựng thông qua việc lựa chọn các đối tác uy tín và giám sát chặt chẽ toàn bộ quá trình thi công. Đối với các rủi ro tiềm tàng khác, công ty chủ động xây dựng các kịch bản ứng phó linh hoạt, nhằm hạn chế tối đa tổn thất và đảm bảo tiến độ dự án.

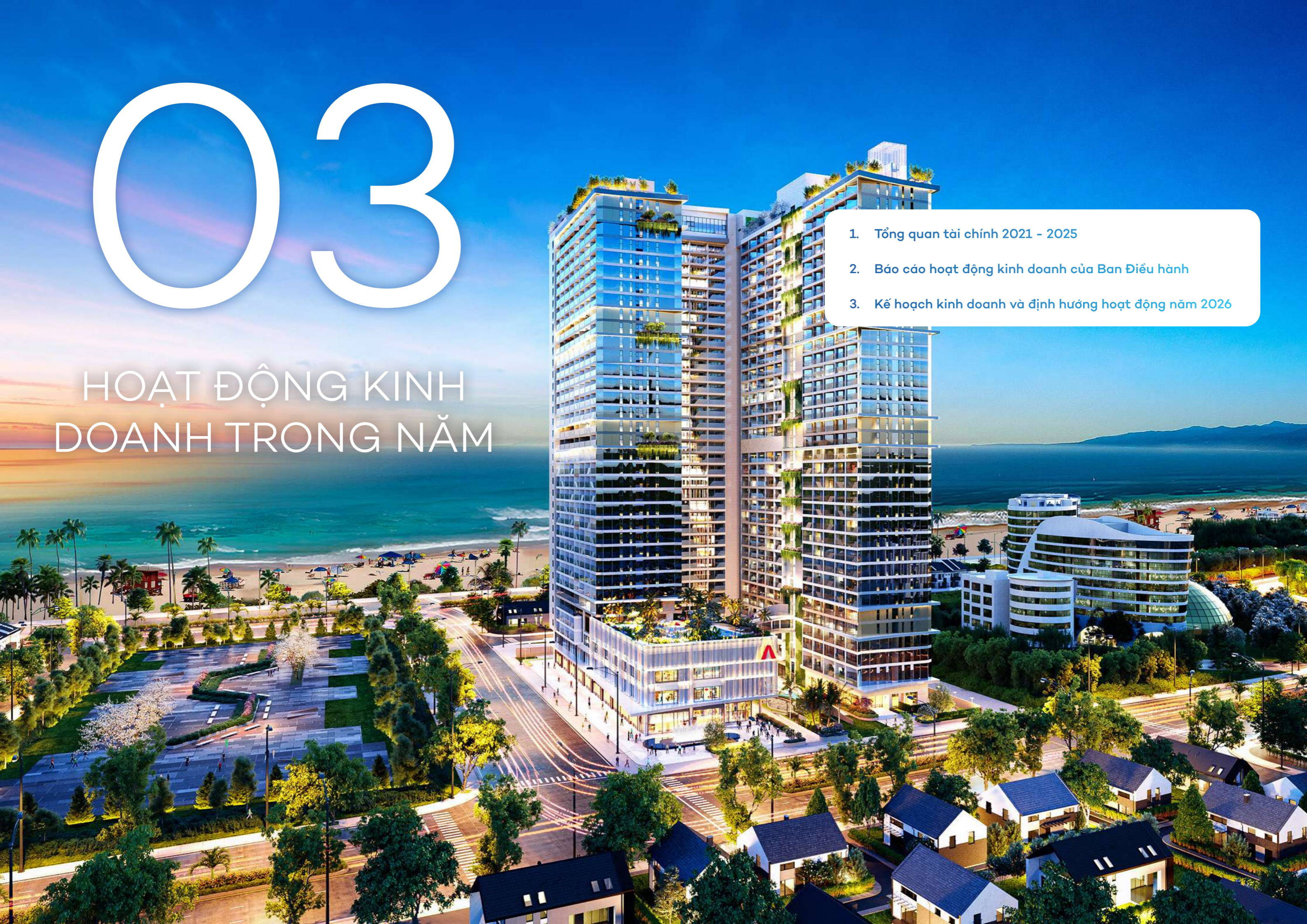
Bên cạnh đó, An Gia luôn duy trì minh bạch trong hoạt động truyền thông, đảm bảo thông tin được truyền tải kịp thời đến các bên liên quan. Công ty cũng đặc biệt chú trọng đào tạo đội ngũ nhân sự về quản lý rủi ro và xử lý xung đột, với mục tiêu hỗ trợ Hội đồng Quản trị nhận diện chính xác các rủi ro ở từng khâu, từ đó đưa ra các phương án xử lý hiệu quả và kịp thời.



# 03

## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM

1. Tổng quan tài chính 2021 - 2025
2. Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban Điều hành
3. Kế hoạch kinh doanh và định hướng hoạt động năm 2026





## TỔNG QUAN

“ Với định hướng của Hội đồng quản trị, nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên, An Gia đã vượt các chỉ tiêu kinh doanh năm 2025 do Đại Hội đồng cổ đông giao, đồng thời được nhiều tổ chức uy tín trong nước và Quốc tế đánh giá cao. ”

Trong bối cảnh thị trường bất động sản từng bước phục hồi nhưng vẫn còn nhiều thách thức, An Gia tiếp tục điều hành hoạt động kinh doanh theo hướng thận trọng, linh hoạt và chú trọng hiệu quả. Công ty tập trung nguồn lực triển khai các dự án trọng điểm, đồng thời tiếp tục tối ưu hiệu quả khai thác tại các dự án đã bàn giao, tăng cường công tác bán hàng, kiểm soát chi phí tài chính và củng cố nền tảng tài chính. Song song đó, An Gia tiếp tục thúc đẩy hoàn thiện pháp lý các dự án trong danh mục phát triển trung hạn, chuẩn bị nguồn lực cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo.

Giai đoạn 2021 – 2025 ghi nhận nhiều biến động đáng chú ý trong quá trình phát triển của AGG, phản ánh rõ sự chuyển dịch từ giai đoạn tăng trưởng mạnh theo chu kỳ bàn giao dự án sang giai đoạn tái cơ cấu nguồn lực, củng cố nền tảng tài chính và chuẩn bị cho chu kỳ phát triển mới. Trong giai đoạn này, Công ty duy trì định hướng phát triển thận trọng, tập trung vào phân khúc nhà ở trung cấp và vừa túi tiền, đồng thời chủ động thích ứng với những biến động lớn của thị trường bất động sản, tín dụng và pháp lý.

# SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2025

## THÁNG 2



Tổ chức sự kiện CEO Day, trao chứng nhận hợp tác cho hơn 30 đối tác phân phối dự án The Gió Riverside tại khu Đông Tp.HCM, phục vụ kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2025 - 2026.

## THÁNG 3



Tổ chức thành công sự kiện Sales kick-off cho dự án The Gió Riverside với sự tham gia đông đảo của 2,500 môi giới đến từ 30 sàn giao dịch bất động sản

## THÁNG 4

Ra mắt đợt 1 dự án The Gió Riverside. Sự kiện quy tụ khoảng 2.500 khách hàng, giới đầu tư đến tham dự và ghi nhận lượng đăng ký sản phẩm cao kỷ lục so với các dự án đã triển khai trước đó của Công ty.

1.200 căn hộ The Gió Riverside đã được đăng ký thành công ngay trong lễ ra mắt dự án.

## THÁNG 5



Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên 2025

## THÁNG 6



Ra mắt đợt 2 dự án The Gió Riverside và đạt tỷ lệ khách hàng đăng ký thành công 99%.

## THÁNG 7

CALI HOMES đã chính thức ký kết hợp tác với Tập đoàn An Gia, trở thành đơn vị phân phối độc quyền dòng sản phẩm shophouse tại dự án The Sóng (Vũng Tàu). Với kinh nghiệm trong lĩnh vực phân phối bất động sản cao cấp cùng đội ngũ chuyên viên am hiểu thị trường và tài chính đầu tư, CALI HOMES hướng đến việc mang đến cho nhà đầu tư các sản phẩm shophouse tiềm năng, pháp lý minh bạch và giá trị khai thác bền vững.



## THÁNG 9



Ra mắt đợt 3 dự án The Gió Riverside với 100% căn hộ có tầm nhìn hướng sông của tháp Gió Đông, mang giá trị lớn về mặt phong thủy. Đồng thời đánh dấu cột mốc gần 88% sản phẩm của dự án được đăng ký thành công.

## THÁNG 10



The Gió Riverside triển khai hệ thống giáo dục cho trẻ từ 6 tháng - 15 tuổi.



An Gia được vinh danh là doanh nghiệp yêu thích 3 năm liên tiếp.

## THÁNG 12



Khởi công xây dựng trường liên cấp Pathway School tại Dự án The Gió Riverside.

# 01 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2021 - 2025

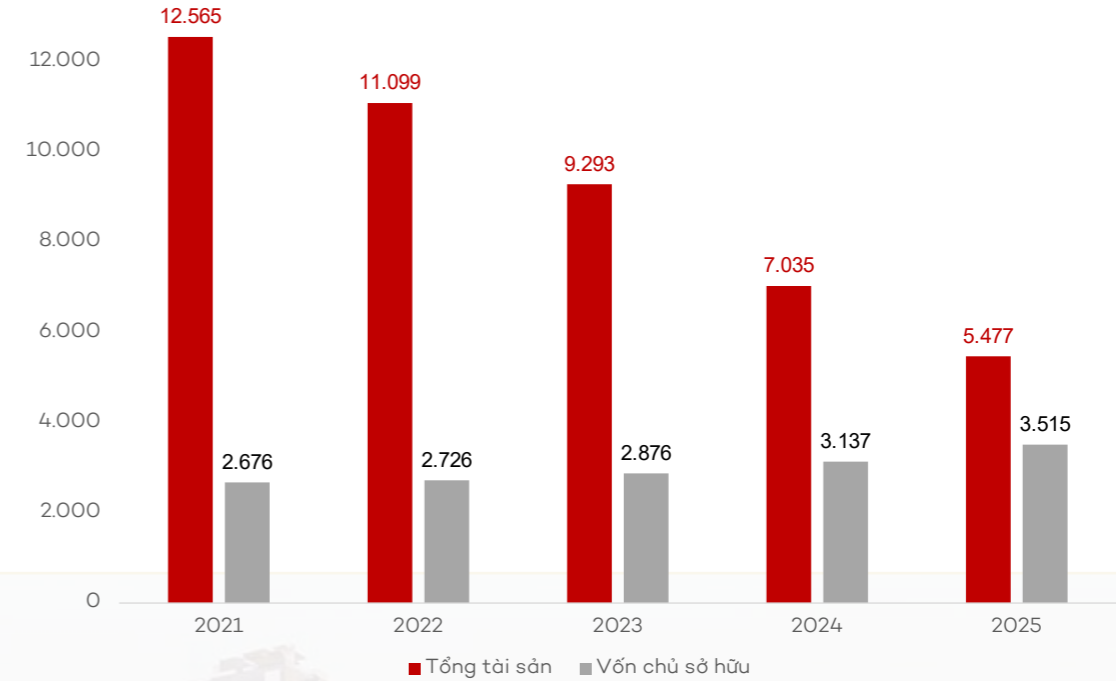
## » TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 2021 - 2025

ĐVT: Tỷ đồng

Tình hình tài chính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>Cân đối kế toán</b>					
Tổng tài sản	12.565	11.099	9.293	7.035	<b>5.477</b>
Tài sản ngắn hạn	11.090	8.701	8.302	5.819	<b>1.610</b>
Tài sản dài hạn	1.475	2.398	991	1.216	<b>3.867</b>
Nợ phải trả	9.889	8.373	6.417	3.898	<b>1.962</b>
Vốn chủ sở hữu	2.676	2.726	2.876	3.137	<b>3.515</b>
Vốn điều lệ	828	1.251	1.251	1.625	<b>1.625</b>
<b>Kết quả kinh doanh</b>					
Doanh thu thuần	1.808	6.189	3.891	1.913	<b>829</b>
Lợi nhuận gộp	399	1.047	977	593	<b>583</b>
Lợi nhuận trước thuế	494	219	582	302	<b>360</b>
Lợi nhuận sau thuế	421	97	460	261	<b>379</b>
<b>Lưu chuyển tiền tệ</b>					
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	872	2.815	121	(945)	<b>(244)</b>
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(375)	(1.451)	234	645	<b>601</b>
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(618)	(1.039)	(306)	(306)	<b>(434)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	519	398	723	772	<b>167</b>
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	398	723	772	167	<b>91</b>

### Về tình hình kinh doanh:

Kết quả kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận của AGG trong giai đoạn 2021- 2025 biến động theo tiến độ bán hàng, bàn giao dự án và diễn biến chung của thị trường. Trong đó, năm 2022 ghi nhận mức doanh thu cao nhất giai đoạn với 6.189 tỷ đồng, phản ánh giai đoạn ghi nhận mạnh từ các dự án đang triển khai. Từ năm 2023 đến năm 2025, doanh thu có xu hướng giảm dần khi thị trường bất động sản bước vào giai đoạn điều chỉnh và Công ty chuyển trọng tâm sang củng cố nền tảng tài chính, cơ cấu danh mục dự án và chuẩn bị cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo. Tuy nhiên, xét về hiệu quả, AGG vẫn duy trì được nền tảng sinh lời tích cực, đặc biệt trong năm 2025 khi lợi nhuận sau thuế đạt 379 tỷ đồng, biên lợi nhuận gộp đạt 70,36% và biên lợi nhuận sau thuế đạt 45,67%, cho thấy hiệu quả điều hành và khả năng tối ưu chi phí đã được cải thiện rõ rệt.



## » NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT TRONG NĂM 2025

### Tổng tài sản

**5.477**  
tỷ đồng

### Tổng quỹ đất

**33+**  
ha

### Vốn chủ sở hữu

**3.515**  
tỷ đồng

### Vốn điều lệ

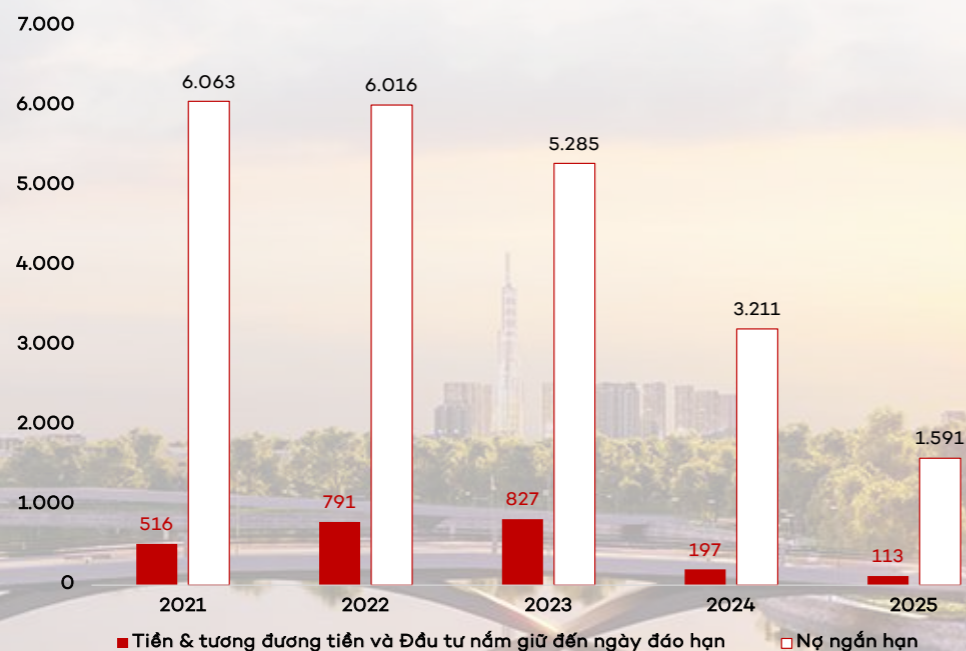
**1.625**  
tỷ đồng

### Lợi nhuận trước thuế

**360**  
tỷ đồng

### Lợi nhuận sau thuế

**379**  
tỷ đồng



## » CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,83	1,45	1,57	1,81	1,01
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,72	0,83	1,19	1,57	0,79
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>						
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,79	0,75	0,69	0,55	0,36
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	3,70	3,07	2,23	1,24	0,56
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>						
Vòng quay Tổng tài sản	Vòng	0,23	0,98	1,02	0,95	0,44
Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	0,14	0,56	0,42	0,27	0,13
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>						
Hệ số LNST/Doanh thu thuần (ROS)	%	23,29	1,56	11,83	13,64	45,67
Hệ số LNST/VCSH bình quân (ROEA)	%	16,86	3,58	16,44	8,68	11,38
Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân (ROAA)	%	3,77	0,82	4,52	3,20	6,05
Hệ số LN từ HĐSXKD/Doanh thu thuần	%	27,22	3,36	12,89	16,04	42,14
Hệ số LN gộp/Doanh thu thuần	%	22,05	16,92	25,11	31,02	70,36
<b>Thông tin khác</b>						
Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	VNĐ/CP	5.068	159	1.402	1.830	2.333
Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu (BVPS)	VNĐ/CP	25.502	18.825	22.368	19.050	21.626

### Về tình hình tài chính:

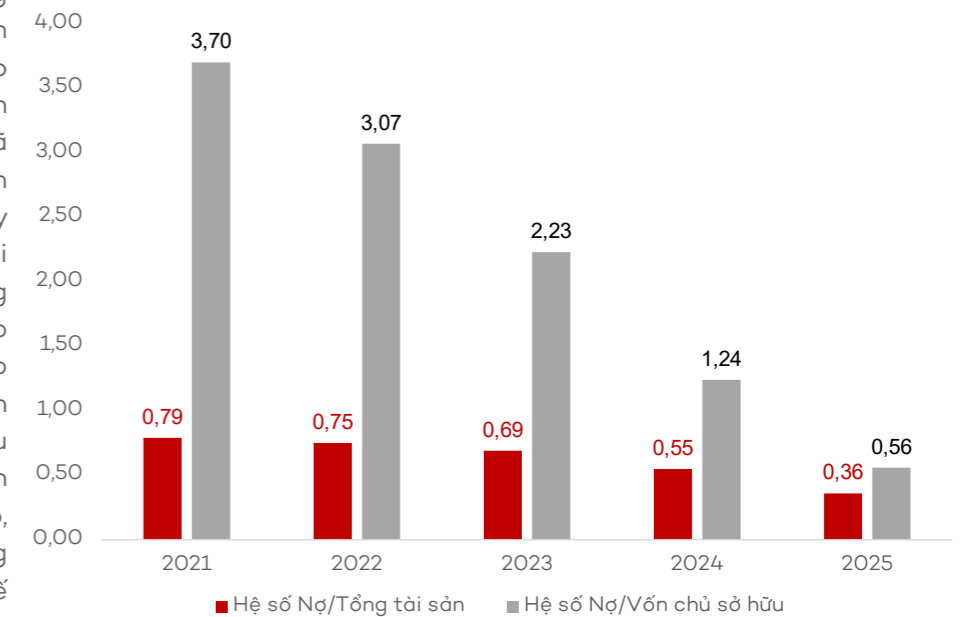
Xét về quy mô tài chính, tổng tài sản của An Gia có xu hướng giảm dần từ 12.565 tỷ đồng năm 2021 xuống 5.477 tỷ đồng vào cuối năm 2025. Sự thay đổi này chủ yếu gắn với quá trình thu hẹp dần hàng tồn kho và tài sản ngắn hạn tại các dự án đã bán, bàn giao, đồng thời tái phân bổ nguồn lực sang các khoản mục phục vụ chiến lược đầu tư trung và dài hạn. Cùng với đó, nợ phải trả giảm mạnh từ 9.889 tỷ đồng xuống còn 1.962 tỷ đồng, cho thấy Công ty đã từng bước giảm đòn bẩy tài chính, cải thiện mức độ an toàn của bảng cân đối kế toán và nâng cao khả năng chủ động về vốn. Trong khi đó, vốn chủ sở hữu tiếp tục tăng từ 2.676 tỷ đồng lên 3.515 tỷ đồng, phản ánh quá trình củng cố nền tảng tài chính thông qua lợi nhuận giữ lại và tăng cường năng lực vốn trong suốt giai đoạn.

Về cơ cấu nguồn vốn, An Gia ghi nhận xu hướng giảm dần tỷ trọng nợ trong tổng tài sản, từ 79% năm 2021 xuống còn 36% vào năm 2025. Cùng với đó, tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu giảm mạnh từ 370% xuống còn 56%, cho thấy Công ty đã chủ động tái cấu trúc đòn bẩy tài chính theo hướng an toàn hơn, phù hợp với bối cảnh chi phí vốn và điều kiện tín dụng có nhiều thay đổi trong giai đoạn vừa qua. Việc từng bước giảm phụ thuộc vào vốn vay không chỉ giúp AGG giảm áp lực tài chính mà còn tạo thêm dư địa để chuẩn bị nguồn lực cho các dự án trọng điểm trong giai đoạn tiếp theo.

### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:

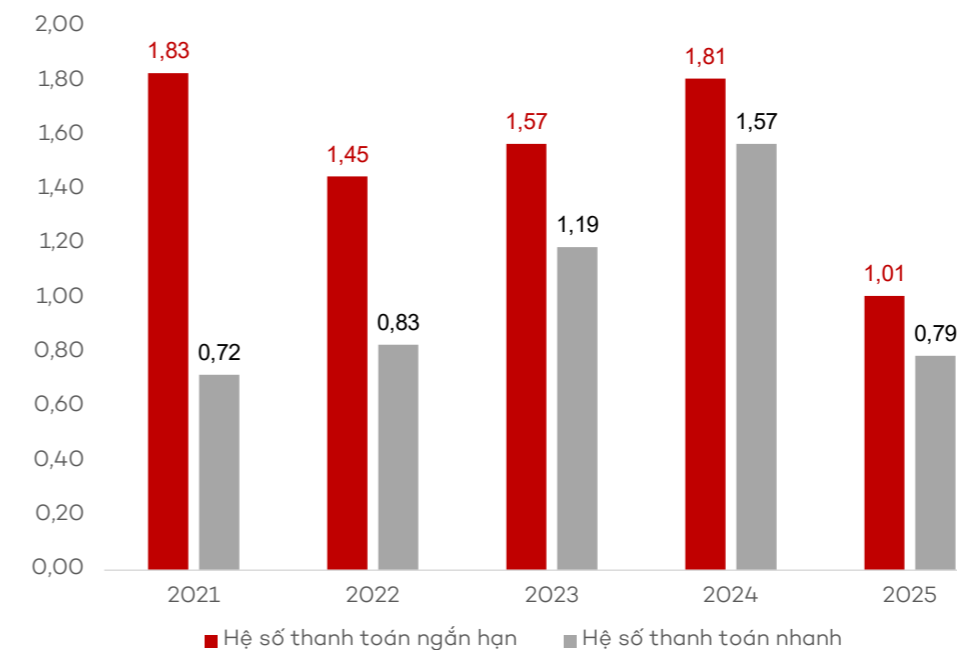
Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, việc sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức tương đối cao là đặc điểm phổ biến do nhu cầu vốn lớn để triển khai các dự án đầu tư dài hạn. Trong giai đoạn 2021–2025, cơ cấu vốn của An Gia có xu hướng cải thiện theo hướng giảm dần mức độ phụ thuộc vào nguồn vốn vay. Cụ thể, hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm đáng kể từ mức khoảng 0,79 lần năm 2021 xuống 0,36 lần vào năm 2025, phản ánh tỷ trọng nợ trong tổng nguồn vốn đã được thu hẹp.

Tương tự, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu cũng ghi nhận xu hướng giảm mạnh, từ mức 3,70 lần năm 2021 xuống còn 0,56 lần vào năm 2025, cho thấy mức độ đòn bẩy tài chính của Công ty đã giảm đáng kể trong những năm gần đây. Diễn biến này cho thấy An Gia đã và đang từng bước tái cơ cấu nguồn vốn theo hướng lành mạnh hơn, gia tăng vai trò của vốn chủ sở hữu và giảm áp lực từ các khoản nợ vay. Nhìn chung, sự cải thiện trong cơ cấu vốn giúp nâng cao mức độ an toàn tài chính của doanh nghiệp, đồng thời tạo nền tảng vững chắc cho việc triển khai các kế hoạch đầu tư và phát triển dự án trong các giai đoạn tiếp theo.



### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:

An Gia luôn chú trọng duy trì khả năng thanh toán ở mức hợp lý nhằm đảm bảo sự ổn định tài chính và tạo niềm tin cho cổ đông, đối tác cũng như khách hàng. Trong giai đoạn 2021–2025, hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty nhìn chung được duy trì ở mức trên 1 trong phần lớn các năm, cho thấy khả năng đáp ứng các nghĩa vụ nợ ngắn hạn cơ bản được đảm bảo. Cụ thể, hệ số này đạt 1,83 vào năm 2021, tăng lên 1,57 vào năm 2023 và tiếp tục cải thiện lên 1,81 vào năm 2024. Tuy nhiên, đến năm 2025, hệ số thanh toán ngắn hạn giảm xuống còn 1,01, phản ánh biên an toàn thanh khoản đã thu hẹp so với các năm trước. Bên cạnh đó, hệ số thanh toán nhanh cũng ghi nhận xu hướng cải thiện trong giai đoạn 2021–2024, tăng từ 0,72 năm 2021 lên 1,19 năm 2023 và đạt 1,57 vào năm 2024, cho thấy khả năng thanh toán bằng các tài sản có tính thanh khoản cao được cải thiện rõ rệt.



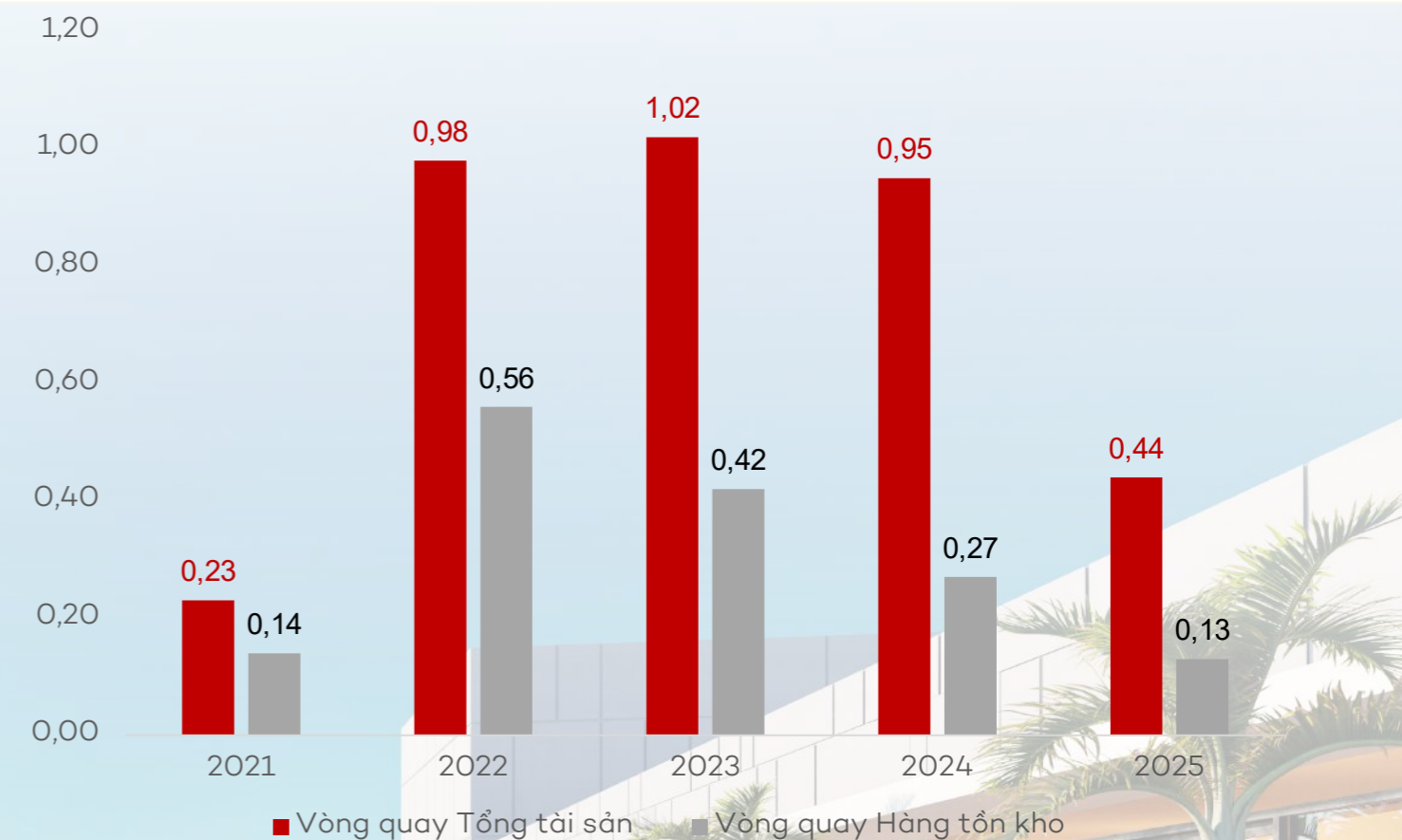
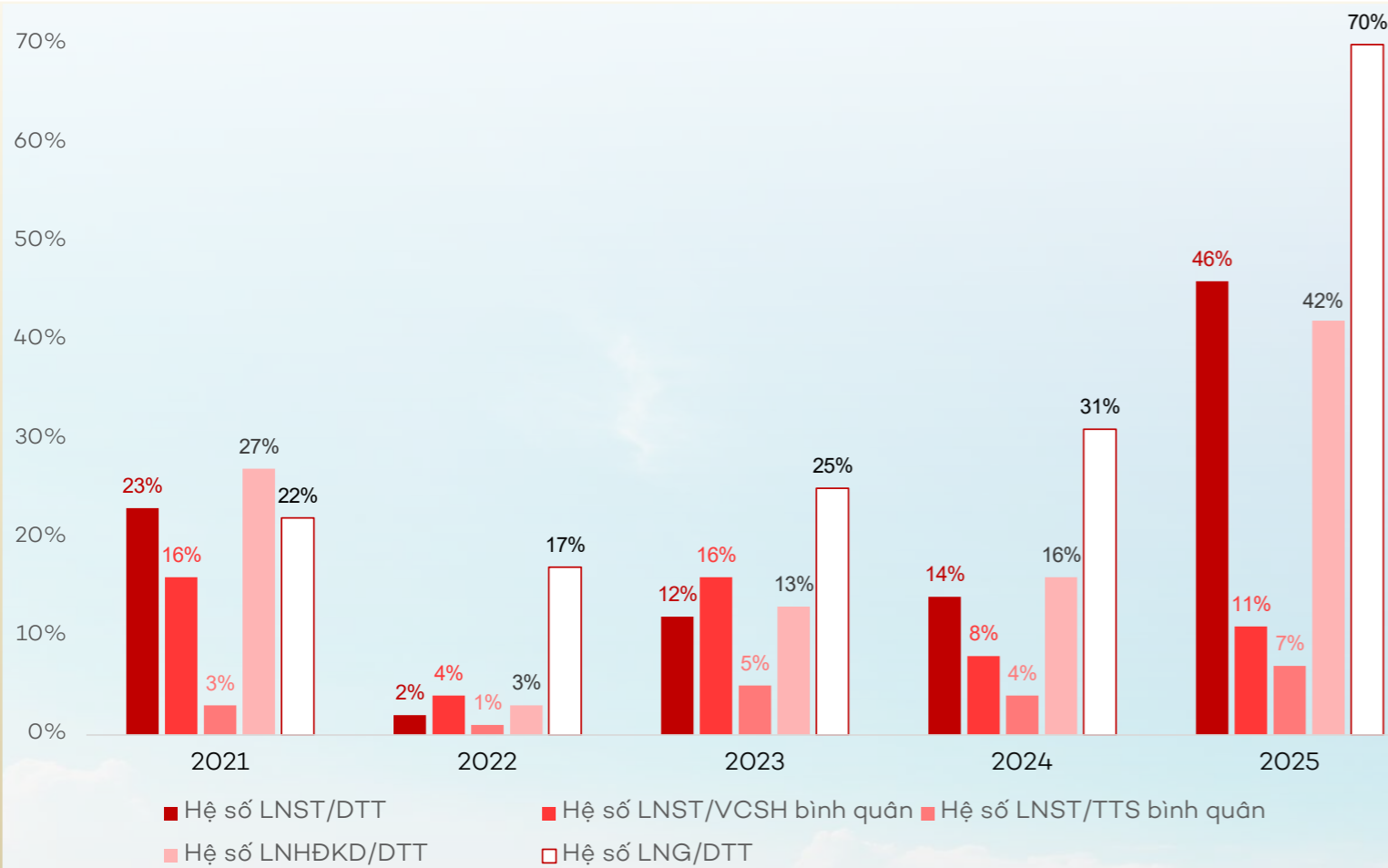
Tuy vậy, chỉ số này giảm xuống còn 0,79 trong năm 2025, chủ yếu do sự biến động của các khoản mục tài sản ngắn hạn và đặc thù chu kỳ đầu tư – thu hồi vốn của ngành bất động sản. Nhìn chung, mặc dù các chỉ số thanh khoản có sự biến động qua các năm, An Gia vẫn duy trì được khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn ở mức chấp nhận được trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động.

**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:**

Trong giai đoạn 2021–2025, các chỉ số sinh lời của An Gia nhìn chung có xu hướng cải thiện, mặc dù vẫn có sự biến động nhất định do đặc thù chu kỳ đầu tư và ghi nhận doanh thu của ngành bất động sản. Cụ thể, ROAA tăng từ khoảng 3% năm 2021 lên 7% năm 2025, cho thấy hiệu quả sử dụng tổng tài sản trong việc tạo ra lợi nhuận ngày càng được cải thiện. Điều này phản ánh khả năng khai thác và quản lý tài sản của Công ty ngày càng hiệu quả hơn trong quá trình triển khai và phát triển các dự án. Bên cạnh đó, ROEA duy trì ở mức khá và dao động trong khoảng 4%–16% trong giai đoạn 5 năm, đạt khoảng 11% vào năm 2025, cho thấy Công ty vẫn đảm bảo được khả năng tạo lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu. Đồng thời, tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) và biên lợi nhuận gộp có xu hướng cải thiện, đặc biệt trong năm 2025, cho thấy hiệu quả kiểm soát chi phí cũng như khả năng tối ưu hóa hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp được nâng cao. Nhìn chung, mặc dù các chỉ tiêu sinh lời có sự biến động qua các năm do ảnh hưởng của chu kỳ phát triển và bàn giao dự án bất động sản, An Gia vẫn duy trì được khả năng sinh lời tích cực, góp phần củng cố nền tảng tài chính và hỗ trợ cho chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

**Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:**

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động phản ánh hiệu quả sử dụng tài sản và khả năng luân chuyển nguồn lực của doanh nghiệp trong quá trình kinh doanh. Trong giai đoạn 2021–2025, vòng quay tổng tài sản của An Gia có sự cải thiện đáng kể trong giai đoạn đầu, tăng từ 0,23 vòng năm 2021 lên 1,02 vòng năm 2023, cho thấy hiệu quả khai thác tài sản để tạo ra doanh thu được cải thiện. Tuy nhiên, chỉ số này giảm nhẹ xuống 0,95 vòng năm 2024 và tiếp tục giảm còn 0,44 vòng năm 2025, phản ánh sự chậm lại trong tốc độ tạo doanh thu từ tổng tài sản, chủ yếu liên quan đến tiến độ triển khai và ghi nhận doanh thu của các dự án bất động sản trong từng giai đoạn. Tương tự, vòng quay hàng tồn kho cũng có sự biến động đáng kể trong giai đoạn này. Chỉ số này tăng từ 0,14 vòng năm 2021 lên 0,56 vòng năm 2022, sau đó giảm dần còn 0,42 vòng năm 2023, 0,27 vòng năm 2024 và 0,13 vòng năm 2025. Diễn biến này cho thấy tốc độ luân chuyển hàng tồn kho chưa ổn định, điều này phù hợp với đặc thù của ngành bất động sản khi hàng tồn kho chủ yếu là các dự án dở dang hoặc sản phẩm bất động sản cần thời gian dài để hoàn thiện và tiêu thụ. Nhìn chung, các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của An Gia có sự biến động qua các năm, phản ánh đặc điểm chu kỳ đầu tư – phát triển – bàn giao dự án của doanh nghiệp bất động sản.



# 02 BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

## » KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025, An Gia ghi nhận doanh thu thuần hợp nhất 829,1 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 378,7 tỷ đồng; trong đó lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 379,2 tỷ đồng. Với kết quả này, Công ty hoàn thành 103,6% kế hoạch doanh thu và vượt 11,5% kế hoạch lợi nhuận. So với năm 2024, doanh thu giảm mạnh từ 1.913,4 tỷ đồng xuống 829,1 tỷ đồng, nhưng lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ vẫn tăng từ 297,5 tỷ đồng lên 379,2 tỷ đồng, cho thấy chất lượng lợi nhuận được cải thiện rõ nét.

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chi tiêu	TH 2024	TH 2025	%tăng/giảm	KH 2025	% TH 2025/ KH 2025
1	Doanh thu thuần	1.913	829	(56,66%)	800	103,63%
2	Lợi nhuận từ HĐKD	307	349	13,68%	-	-
3	Lợi nhuận khác	(5)	11	(320%)	-	-
4	Lợi nhuận trước thuế	302	360	19,21%	-	-
5	Lợi nhuận sau thuế	261	379	45,21%	-	-
6	Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	298	379	27,18%	340	111,47%

STT	Chi tiêu	2024		2025		% tăng/giảm
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ dài hạn	1.860	97,23%	672	81,06%	(63,87%)
2	Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị	31	1,62%	143	17,25%	361,29%
3	Doanh thu dịch vụ khác	22	1,15%	13	1,57%	(40,91%)
@	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.913</b>	<b>100%</b>	<b>829</b>	<b>100%</b>	<b>(56,66%)</b>

## » CƠ CẤU TÀI SẢN

Tại ngày 31/12/2025, tổng tài sản hợp nhất của An Gia đạt 5.476,9 tỷ đồng, giảm khoảng 22,2% so với đầu năm. Trong đó, tài sản ngắn hạn giảm mạnh từ 5.819,0 tỷ đồng xuống 1.610,4 tỷ đồng, trong khi tài sản dài hạn tăng từ 1.216,4 tỷ đồng lên 3.866,6 tỷ đồng. Sự dịch chuyển này cho thấy cơ cấu tài sản của Công ty đã thay đổi đáng kể theo hướng thu hẹp các khoản mục ngắn hạn và tăng tỷ trọng các khoản mục mang tính đầu tư trung, dài hạn. Trong cơ cấu tài sản ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn giảm mạnh từ 4.717,5 tỷ đồng xuống 1.104,1 tỷ đồng; hàng tồn kho giảm từ 775,9 tỷ đồng xuống 347,8 tỷ đồng; tiền và các khoản tương đương tiền giảm còn 90,8 tỷ đồng. Diễn biến này phản ánh việc Công ty tiếp tục thu hẹp quy mô tài sản lưu động gắn với các dự án đã bán và bàn giao, đồng thời cho thấy dòng vốn lưu động trong năm được tái phân bổ mạnh sang các khoản mục khác. Ở chiều ngược lại, các khoản phải thu dài hạn tăng mạnh lên 3.816,9 tỷ đồng, so với mức 1.086,9 tỷ đồng đầu năm, trở thành khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng tài sản. Cơ cấu này cho thấy An Gia tiếp tục bố trí vốn vào các khoản hợp tác đầu tư, phát triển dự án và các cấu phần chuẩn bị cho danh mục tăng trưởng trung hạn.

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chi tiêu	2024		2025		% tăng/giảm
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
<b>Cơ cấu tài sản</b>						
1	Tài sản ngắn hạn	5.819	82,71%	1.610	29,40%	(72,33%)
2	Tài sản dài hạn	1.216	17,29%	3.867	70,60%	(218,01%)
@	<b>Tổng cộng Tài sản</b>	<b>7.035</b>	<b>100%</b>	<b>5.477</b>	<b>100%</b>	<b>(22,15%)</b>
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>						
1	Nợ ngắn hạn	3.211	45,64%	1.591	29,05%	(50,45%)
2	Nợ dài hạn	688	9,78%	371	6,77%	(46,08%)
3	Nguồn vốn chủ sở hữu	3.137	44,58%	3.515	64,18%	12,05%
@	<b>Tổng cộng Nguồn vốn</b>	<b>7.035</b>	<b>100%</b>	<b>5.477</b>	<b>100%</b>	<b>(22,15%)</b>

Tại thời điểm cuối năm 2025, nợ phải trả của An Gia còn 1.961,9 tỷ đồng, giảm mạnh so với mức 3.898,4 tỷ đồng đầu năm. Trong đó, nợ ngắn hạn giảm từ 3.210,8 tỷ đồng xuống 1.591,4 tỷ đồng và nợ dài hạn giảm từ 687,6 tỷ đồng xuống 370,6 tỷ đồng. Sự sụt giảm đáng kể này cho thấy Công ty đã chủ động thu hẹp các nghĩa vụ nợ, qua đó giảm áp lực tài chính và củng cố mức độ an toàn của bảng cân đối kế toán. Cùng với xu hướng giảm nợ, tổng dư nợ vay tài chính của An Gia tại cuối năm đạt khoảng 1.003,4 tỷ đồng, bao gồm 810,7 tỷ đồng vay ngắn hạn và 192,7 tỷ đồng vay dài hạn, thấp hơn so với đầu năm. Nhờ đó, tỷ lệ nợ phải trả trên tổng tài sản ở mức khoảng 35,8%, trong khi tỷ lệ nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu duy trì quanh mức 0,56 lần. Các chỉ số này phản ánh mức đòn bẩy tài chính của Công ty đang ở mức tương đối thấp, phù hợp với chiến lược thận trọng trong quản trị tài chính trong bối cảnh thị trường vốn và tín dụng còn nhiều biến động. Song song với việc giảm nợ vay, vốn chủ sở hữu của An Gia tiếp tục được củng cố, tăng từ 3.137,1 tỷ đồng lên 3.515,0 tỷ đồng, chủ yếu nhờ lợi nhuận giữ lại. Việc gia tăng quy mô vốn chủ sở hữu không chỉ giúp Công ty cải thiện cấu trúc nguồn vốn mà còn tạo thêm dư địa tài chính để triển khai các dự án trọng điểm trong giai đoạn tới, đồng thời nâng cao khả năng chống chịu trước những biến động của thị trường. Trên nền tảng cơ cấu tài chính được cải thiện, khả năng sinh lời của An Gia trong năm 2025 cũng ghi nhận bước tiến đáng kể. Biên lợi nhuận gộp đạt khoảng 70,4%, tăng mạnh so với mức 31,0% của năm 2024, trong khi biên lợi nhuận sau thuế đạt khoảng 45,7%. Theo đó, ROA đạt khoảng 6,9% và ROE khoảng 10,8%, cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản và vốn chủ sở hữu đã được cải thiện rõ rệt. Nhìn chung, những kết quả này phản ánh nỗ lực của An Gia trong việc củng cố nền tảng tài chính, nâng cao hiệu quả hoạt động và chuẩn bị cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo.

## » TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRỌNG ĐIỂM

Trong năm 2025, The Gió Riverside tiếp tục là dự án trọng điểm của AGG và là động lực tăng trưởng chính cho giai đoạn tới. Tháng 3/2025, AGG công bố đã hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án. Tháng 4/2025, Công ty cho biết 1.200 căn hộ The Gió Riverside đã có chủ ngay trong lễ ra mắt, cho thấy tín hiệu thị trường tích cực đối với dự án này. The Gió Riverside vì vậy không chỉ là dự án trọng điểm về đầu tư, mà còn là nền tảng cho kết quả kinh doanh trung hạn của Công ty.

Bên cạnh dự án trọng điểm đang triển khai, AGG tiếp tục quản lý và khai thác giá trị từ các dự án đã hoàn thành, bàn giao như Westgate và The Standard, đồng thời chuẩn bị cho danh mục kế tiếp gồm Westgate 2, The Lá Village và các cơ hội phát triển mới phù hợp với định hướng chiến lược.

# 03 KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Trong năm 2026 và các năm tiếp theo, An Gia tiếp tục kiên định chiến lược phát triển bất động sản nhà ở thuộc phân khúc trung cấp và vừa túi tiền, tập trung vào các khu vực có nhu cầu ở thực cao, hạ tầng kết nối ngày càng hoàn thiện và có tiềm năng tăng trưởng trong trung, dài hạn. Trong bối cảnh nguồn cung được kỳ vọng cải thiện nhưng mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng trở lại, Công ty xác định việc lựa chọn đúng phân khúc, đúng thị trường và đúng cấu trúc sản phẩm sẽ là yếu tố quan trọng quyết định hiệu quả bán hàng và năng lực cạnh tranh.

Công ty tiếp tục ưu tiên các dự án có pháp lý tương đối rõ ràng, khả năng triển khai thực tế và hiệu quả tài chính phù hợp, qua đó rút ngắn thời gian phát triển dự án, kiểm soát rủi ro và nâng cao hiệu quả đầu tư. Đồng thời, An Gia tiếp tục đẩy mạnh phát triển danh mục dự án kế tiếp như Westgate 2, The Lá Village và các cơ hội M&A phù hợp, tạo nền tảng cho chu kỳ tăng trưởng mới.

## » TẬP TRUNG TRIỂN KHAI DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM THE GIÓ RIVERSIDE VÀ RIVER COLLECTION

Trong năm 2026, An Gia tiếp tục tập trung nguồn lực cho dự án The Gió Riverside, xem đây là dự án trọng điểm và là động lực tăng trưởng chính trong giai đoạn tới. Công ty định hướng đẩy mạnh triển khai dự án trên cả ba phương diện gồm tiến độ thực hiện, hiệu quả bán hàng và công tác chuẩn bị cho giai đoạn ghi nhận doanh thu, lợi nhuận trong các năm tiếp theo.

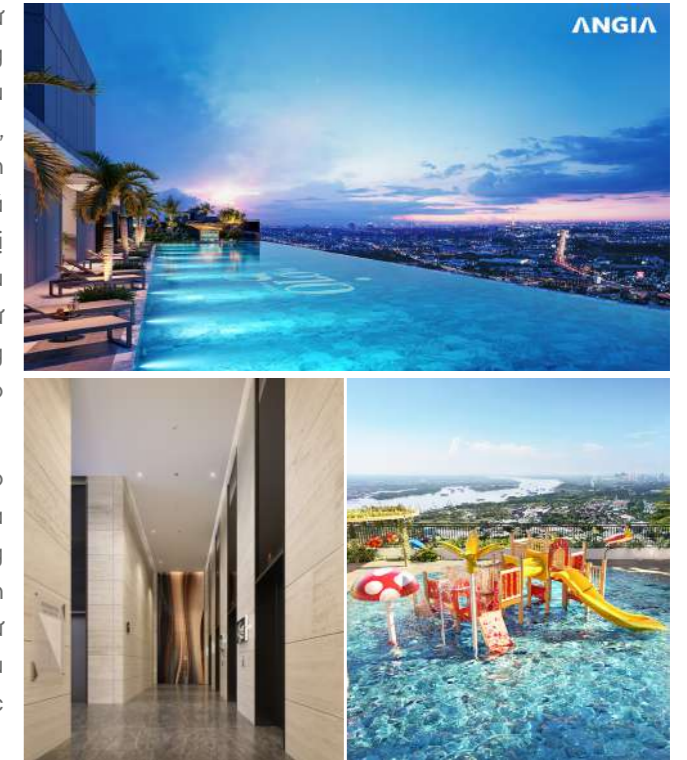
Trong bối cảnh thị trường tiếp tục phục hồi nhưng nhu cầu ngày càng chọn lọc hơn, Công ty sẽ tiếp tục theo dõi sát diễn biến hấp thụ, cơ cấu sản phẩm, khả năng chi trả của khách hàng và các biến động của mặt bằng lãi suất để chủ động điều chỉnh chính sách bán hàng, phương án tiếp cận thị trường và tiến độ triển khai phù hợp. Việc bảo đảm hiệu quả triển khai đối với The Gió Riverside tiếp tục là nhiệm vụ điều hành trọng tâm của An Gia trong năm 2026.



## » TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ BÁN HÀNG VÀ KHAI THÁC CÁC DỰ ÁN HIỆN HỮU

Đối với các dự án đã hoàn thành và bàn giao như Westgate và The Standard, trong năm 2026, Công ty tiếp tục triển khai các giải pháp nhằm tối ưu hiệu quả kinh doanh trên phần sản phẩm còn lại, đẩy mạnh công tác hậu mãi, chăm sóc cư dân, hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan và gia tăng giá trị thương hiệu từ các dự án đã hiện hữu trên thị trường. Đồng thời, Công ty tiếp tục tăng cường hiệu quả khai thác thương mại và thu hồi dòng tiền từ các dự án đã bàn giao, góp phần củng cố nền tảng tài chính và hỗ trợ cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Trong điều kiện thị trường năm 2026 được dự báo vẫn phân hóa mạnh theo nhu cầu ở thực và khả năng tiếp cận tín dụng, An Gia sẽ tiếp tục áp dụng các chính sách bán hàng linh hoạt, chú trọng tính phù hợp về giá bán, tiến độ thanh toán và giá trị sử dụng thực tế của sản phẩm, qua đó nâng cao hiệu quả tiêu thụ và tối ưu hóa hiệu quả khai thác tại các dự án hiện hữu.



## » TÌM KIẾM QUỸ ĐẤT MỚI VÀ HOÀN THIỆN PHÁP LÝ CÁC DỰ ÁN HIỆN HỮU

Trong bối cảnh thị trường đang bước vào giai đoạn tái cân bằng, An Gia tiếp tục duy trì định hướng thận trọng trong chiến lược mở rộng quỹ đất. Công ty tập trung vào hai mục tiêu song song là tìm kiếm cơ hội đầu tư mới có chọn lọc và đẩy mạnh hoàn thiện pháp lý đối với các dự án hiện hữu trong danh mục phát triển trung hạn.

Việc mở rộng quỹ đất tiếp tục được An Gia thực hiện theo hướng ưu tiên các dự án có pháp lý tương đối rõ ràng, phù hợp với phân khúc nhà ở trung cấp và vừa túi tiền, nằm tại các khu vực có nhu cầu ở thực cao, hạ tầng kết nối đang được cải thiện mạnh và có tiềm năng tăng trưởng trong trung, dài hạn. Định hướng này cũng phù hợp với xu hướng dịch chuyển nguồn cung và dòng tiền ra các đô thị vệ tinh của TP.HCM, nơi mức giá còn ở vùng hợp lý hơn so với khu vực trung tâm và có khả năng đáp ứng tốt hơn nhu cầu ở thực của thị trường.

Song song với việc phát triển quỹ đất, Công ty tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng để thúc đẩy tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý, quy hoạch và chuẩn bị đầu tư đối với các dự án trọng điểm trong danh mục. Dự án The Lá Village: Trong năm 2026, An Gia tiếp tục làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục pháp lý, quy hoạch và các điều kiện cần thiết, tạo tiền đề cho giai đoạn triển khai theo kế hoạch phát triển trung hạn.

Dự án Westgate 2: Là dự án tiếp nối thành công của Westgate tại khu vực Bình Chánh, Westgate 2 tiếp tục được An Gia xác định là dự án gối đầu quan trọng. Trong năm 2026, Công ty tập trung thúc đẩy các đầu việc liên quan đến pháp lý, quy hoạch, chuẩn bị đầu tư và phương án phát triển dự án nhằm từng bước hoàn thiện điều kiện triển khai trong giai đoạn tiếp theo.

Bên cạnh đó, An Gia tiếp tục theo dõi, đánh giá và lựa chọn các cơ hội phát triển mới, bao gồm các phương án M&A phù hợp với chiến lược tăng trưởng dài hạn, bảo đảm cân đối giữa hiệu quả đầu tư, tiến độ triển khai và an toàn tài chính.

## » TĂNG CƯỜNG QUẢN TRỊ TÀI CHÍNH VÀ BẢO ĐẢM AN TOÀN NGUỒN VỐN

Năm 2026, An Gia tiếp tục ưu tiên mục tiêu duy trì nền tảng tài chính an toàn, kiểm soát chặt chẽ đòn bẩy và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Trong bối cảnh mặt bằng lãi suất được dự báo không còn duy trì ở vùng thuận lợi như giai đoạn trước, chi phí vốn có xu hướng gia tăng và nhu cầu vay mua bất động sản có thể thận trọng hơn, Công ty xác định công tác quản trị tài chính và dòng tiền tiếp tục là một trong những trọng tâm điều hành quan trọng trong năm.

Trên cơ sở đó, An Gia tiếp tục cân đối linh hoạt giữa nguồn lực nội bộ, nguồn vốn vay và các phương án huy động vốn phù hợp với tiến độ từng dự án; đồng thời kiểm soát chặt tiến độ giải ngân đầu tư, nghĩa vụ nợ, chi phí tài chính và hiệu quả sử dụng vốn trong toàn hệ thống. Công ty cũng tiếp tục rà soát cơ cấu tài sản và nguồn vốn nhằm hạn chế áp lực thanh khoản ngắn hạn, nâng cao khả năng chủ động tài chính và tạo dư địa cho việc triển khai các dự án trọng điểm trong các năm tiếp theo.

## » TĂNG CƯỜNG QUẢN TRỊ VÀ VẬN HÀNH HIỆU QUẢ

Song song với kế hoạch phát triển dự án, AGG tiếp tục nâng cao hiệu quả quản trị và vận hành theo hướng tinh gọn, kỷ luật và chủ động hơn.

Tối ưu hóa chi phí: Công ty tiếp tục rà soát, tinh gọn các quy trình vận hành, kiểm soát chặt các khoản chi phí không cần thiết, bảo đảm tiến độ triển khai dự án đi đôi với hiệu quả sử dụng nguồn lực.

Quản lý dòng tiền: Công ty tập trung đẩy mạnh thu hồi công nợ, tối ưu tiến độ thu tiền từ hoạt động bán hàng và từ các dự án đã bàn giao, đồng thời kiểm soát chặt dòng tiền đầu tư để bảo đảm cân đối tài chính trong toàn hệ thống.

Nâng cao năng lực quản trị rủi ro: Công ty tiếp tục hoàn thiện cơ chế nhận diện, theo dõi và kiểm soát các rủi ro trọng yếu liên quan đến pháp lý dự án, tiến độ triển khai, thanh khoản, khả năng huy động vốn, chi phí vốn và diễn biến thị trường, qua đó nâng cao tính chủ động trong công tác điều hành và quản trị doanh nghiệp.

# 04

## BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị và Quản trị doanh nghiệp
2. Đánh giá hoạt động của Ban Điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty
3. Kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026
4. Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán
5. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty
6. Giao dịch với các bên có liên quan

# 01 HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Trong năm 2025, An Gia tiếp tục duy trì mô hình quản trị gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị. Mô hình này là nền tảng quan trọng để bảo đảm công tác quản trị doanh nghiệp được thực hiện theo hướng minh bạch với sự phân định trách nhiệm rõ ràng giữa chức năng quản trị, giám sát và điều hành.

Hội đồng quản trị trong năm 2025 có sự thay đổi về nhân sự so với đầu nhiệm kỳ. Tại thời điểm đầu năm, HĐQT gồm 04 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập. Đến ngày 16/05/2025, ông Louis T Nguyen không còn là thành viên HĐQT, theo đó số lượng thành viên HĐQT được điều chỉnh tương ứng.

## » CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	Tỷ lệ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự cuộc họp
Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	42.508.891	26,15%	21/21	100%
Lê Duy Bình	Thành viên HĐQT độc lập	0	0,00%	21/21	100%
Đỗ Lê Hùng	Thành viên HĐQT độc lập	0	0,00%	21/21	100%

## » NHỮNG THAY ĐỔI CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày miễn nhiệm
Louis T Nguyen	Thành viên Hội đồng quản trị	16/05/2025

## » HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện vai trò định hướng, giám sát và đồng hành cùng Ban Điều hành trong việc tổ chức triển khai các mục tiêu kinh doanh, đầu tư, pháp lý dự án, quản trị nguồn vốn và kiện toàn bộ máy quản trị nội bộ. Tính từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức 21 cuộc họp để thảo luận, xem xét và quyết nghị các vấn đề trọng yếu của Công ty.

Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm tập trung vào một số nhóm nội dung chính. Thứ nhất là công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, bao gồm kế hoạch tổ chức đại hội, phê duyệt tài liệu họp và cập nhật, điều chỉnh nội dung tài liệu trước khi trình Đại hội. Thứ hai là kiện toàn khung quản trị nội bộ, thể hiện qua việc ban hành Quy chế Ủy ban Kiểm toán, thay đổi cơ cấu nhân sự Ủy ban Kiểm toán và thay đổi Người phụ trách quản trị Công ty. Thứ ba là xem xét, quyết nghị các vấn đề lớn liên quan đến vốn, đầu tư, tái cấu trúc và giao dịch của Công ty, như dừng triển khai kế hoạch chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ đã được thông qua trước đó; chủ trương sáp nhập Công ty liên kết Đông Nam Land vào Công ty Lộc Phát; chủ trương tách công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc; thông qua việc Công ty nhận cấp tín dụng; cũng như các giao dịch hợp tác kinh doanh, bảo lãnh và đầu tư vào công ty liên quan. Các quyết định này cho thấy HĐQT đã chủ động điều chỉnh và triển khai các giải pháp quản trị phù hợp với tình hình thực tế của Công ty trong năm 2025.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng tập trung giám sát việc chuẩn bị nguồn vốn, tiến độ đầu tư và triển khai các dự án trọng điểm; theo dõi việc ra mắt dự án The Gió Riverside; giám sát tiến độ hoàn thiện pháp lý đối với các dự án Westgate 2 và The Lá Village. Trọng tâm điều hành xuyên suốt là nâng cao hiệu quả hoạt động, bảo đảm các quyết nghị của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị được triển khai nhất quán trong toàn hệ thống.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn đang trong quá trình phục hồi chọn lọc, Hội đồng quản trị xác định trọng tâm quản trị năm 2025 không chỉ dừng ở việc đảm bảo tuân thủ và kiểm soát hoạt động thường xuyên, mà còn tập trung nâng cao chất lượng điều hành, tăng cường quản trị rủi ro, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn lực và củng cố nền tảng quản trị để phục vụ chu kỳ tăng trưởng mới của Công ty. Theo đó, Hội đồng quản trị đã đồng hành cùng Ban Điều hành trong việc triển khai các mục tiêu kinh doanh gắn với dự án trọng điểm, kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, theo dõi tiến độ đầu tư – pháp lý – kinh doanh của các dự án, đồng thời tiếp tục hoàn thiện cơ chế công bố thông tin, giám sát giao dịch với bên liên quan, nâng cao vai trò của các thành viên độc lập và Ủy ban Kiểm toán, qua đó góp phần bảo đảm lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan.

## » HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị An Gia tiếp tục duy trì 02 thành viên Hội đồng quản trị độc lập là ông Lê Duy Bình và ông Đỗ Lê Hùng. Sự tham gia của các thành viên độc lập góp phần tăng cường tính khách quan, minh bạch và hiệu quả giám sát trong hoạt động quản trị doanh nghiệp, đồng thời hỗ trợ Hội đồng quản trị trong việc xem xét, phản biện và đánh giá các vấn đề quan trọng thuộc thẩm quyền.

Trên cơ sở vai trò, trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị độc lập theo quy định pháp luật và quy định nội bộ của Công ty, các thành viên độc lập trong năm đã tham gia đầy đủ vào hoạt động của Hội đồng quản trị, thực hiện chức năng giám sát, đưa ra ý kiến khách quan đối với các vấn đề về quản trị, đầu tư, nguồn vốn, quản trị rủi ro và tuân thủ. Việc duy trì các thành viên độc lập trong cơ cấu Hội đồng quản trị là một yếu tố quan trọng giúp bảo đảm sự cân bằng trong quá trình ra quyết định, đồng thời tăng cường bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan.

Trong năm 2025, hai thành viên Hội đồng quản trị độc lập đều tham dự đầy đủ 21/21 cuộc họp Hội đồng quản trị, tương ứng tỷ lệ tham dự 100%, cho thấy mức độ tham gia tích cực và liên tục trong hoạt động quản trị, giám sát và xem xét các nội dung thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

Năm 2025 là giai đoạn bản lề để An Gia tiếp tục hoàn thiện các dự án chiến lược, mở rộng quy mô hoạt động, hướng tới phát triển bền vững và tối ưu hóa giá trị sản phẩm. Các hoạt động giám sát và quyết nghị của Hội đồng quản trị trong năm 2025 nhìn chung bám sát định hướng này, đặc biệt ở các nội dung về nguồn vốn, pháp lý dự án và triển khai The Gió Riverside.



## » CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

STT	Số Nghị quyết / Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-AGI-PL	12/02/2025	Thông qua việc giao uỷ quyền cho Bà Nguyễn Mai Giang tạm thời đảm nhiệm thực hiện các công việc thuộc chức năng, nhiệm vụ của Tổng Giám đốc	100%
2	02/2025/NQ-AGI-PL	18/02/2025	Thông qua việc dừng triển khai kế hoạch chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 26/2024/NQ-AGI ngày 18/10/2024	100%
3	03/2025/NQ-AGI-PL	25/02/2025	Thông qua chủ trương sáp nhập Công ty liên kết Đông Nam Land vào Công ty Lộc Phát	100%
4	04/2025/NQ-AGI-PL	03/03/2025	Thông qua chủ trương tách công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	100%
5	05/2025/NQ-AGI-PL	28/03/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025	100%
6	06/2025/NQ-AGI-PL	08/04/2025	Thông qua và ban hành Quy chế Ủy ban kiểm toán	100%
7	07/2025/NQ-AGI-PL	25/04/2025	Thông qua việc nhận đơn từ nhiệm thành viên HĐQT của Ông Louis T Nguyen	100%
8	08/2025/NQ-AGI-PL	25/04/2025	Thông qua bộ tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%
9	09/2025/NQ-AGI-PL	07/05/2025	Thông qua cập nhật điều chỉnh nội dung tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%
10	11/2025/NQ-AGI-PL	29/05/2025	Thông qua cơ cấu nhân sự Ủy ban kiểm toán nhiệm kỳ 2024-2029	100%
11	12/2025/NQ-AGI-PL	29/05/2025	Thông qua thay đổi Người phụ trách quản trị Công ty	100%
12	13/2025/NQ-HĐQT	18/06/2025	Thông qua chủ trương về việc Công ty ký kết và thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam	100%
13	14/2025/BBH-AGI-PL	25/06/2025	Thông qua chủ trương về việc Công ty nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	100%
14	15/2025/NQ-AGI-PL	26/06/2025	Thông qua chủ trương về việc Công ty bảo lãnh khoản vay của Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát	100%
15	16/2025/NQ-AGI-PL	07/07/2025	Thông qua chủ trương về việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025	100%
16	17/2025/NQ-AGI-PL	20/10/2025	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Trưởng Kiểm toán nội bộ đối với bà Lê Thị Phương Thảo	100%

STT	Số Nghị quyết / Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
17	18/2025/NQ-AGI-PL	25/12/2025	Thông qua việc Công ty nhận cấp tín dụng từ TMCP Ngoại Thương Việt Nam – CN Thủ Thiêm	100%
18	19/2025/NQ-AGI-PL	26/12/2025	Thông qua việc Công ty mua thêm cổ phần phổ thông do CTCP AGI & HSR phát hành	100%
19	22/2025/NQ-AGI-PL	28/12/2025	Thông qua việc sử dụng quỹ khen thưởng phúc lợi đã trích	100%
20	20/2025/NQ-AGI-PL	30/12/2025	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Trưởng Kiểm toán nội bộ đối với bà Nguyễn Thị Phương Thảo	100%
21	21/2025/NQ-AGI-PL	30/12/2025	Thông qua việc Công ty ký kết và thực hiện Hợp đồng Dịch vụ tư vấn quản lý với Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam	100%

## 02 ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY

### » HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện giám sát thường xuyên đối với Ban Điều hành thông qua các cuộc họp, cơ chế báo cáo và quá trình triển khai các nghị quyết đã được thông qua. Hội đồng quản trị tập trung giám sát việc thực hiện, tuân thủ các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị; giám sát việc chuẩn bị nguồn vốn, đầu tư và triển khai dự án; theo dõi việc ra mắt dự án The Gió Riverside; hoàn thiện pháp lý các dự án Westgate 2 và The Lá Village; đồng thời giám sát công tác quản lý điều hành nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và hoàn thành các chỉ tiêu, kế hoạch đề ra.

### » ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH NĂM 2025

Về tổng thể, Ban Điều hành đã phối hợp với Hội đồng quản trị trong việc tổ chức thực hiện các quyết nghị quan trọng, nhất là ở các nội dung liên quan đến phát triển dự án, quản trị vốn và vận hành bộ máy. An Gia bước vào năm 2025 với trọng tâm là hoàn thiện các dự án chiến lược, mở rộng quy mô hoạt động, phát triển bền vững và chuẩn bị nền tảng cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo; đồng thời tận dụng các điều kiện thuận lợi về pháp lý thị trường bất động sản cũng như lợi thế của dự án The Gió Riverside. Trên cơ sở đó, hoạt động điều hành năm 2025 có thể được đánh giá là đã tập trung đúng vào các trọng tâm chiến lược mà Hội đồng quản trị xác định từ trước. Tổng kết năm 2025, Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá cao những nỗ lực cũng như kết quả mà Ban điều hành đã đạt được trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động.

# 03 KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

Bước sang năm 2026, Hội đồng quản trị An Gia dự kiến tiếp tục tập trung vào các định hướng trọng yếu sau:



# 04 HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán tiếp tục phát huy vai trò hỗ trợ Hội đồng quản trị trong công tác giám sát hoạt động quản trị và điều hành của Công ty, đặc biệt trong các lĩnh vực kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro và rà soát thông tin tài chính. Ủy ban Kiểm toán đã duy trì hoạt động giám sát một cách đầy đủ, bám sát chức năng và nhiệm vụ được giao, qua đó góp phần nâng cao tính minh bạch trong quản trị, tăng cường hiệu quả giám sát đối với công tác điều hành, hệ thống kiểm soát nội bộ cũng như chất lượng báo cáo tài chính của Công ty.

## » CƠ CẤU CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	Tỷ lệ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự cuộc họp
Đỗ Lê Hùng	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	0	0,00%	3/3	100%
Lê Duy Bình	Thành viên Ủy ban kiểm toán	0	0,00%	3/3	100%

## » NHỮNG THAY ĐỔI CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN TRONG NĂM 2025

Thành viên UBKT	Chức vụ	Ngày miễn nhiệm
Louis T Nguyen	Thành viên Hội đồng quản trị	16/05/2025

### Giám sát hoạt động quản trị và điều hành:

- Ủy ban Kiểm toán thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị thông qua các cuộc họp, các nghị quyết được ban hành và quá trình triển khai thực hiện trong thực tế.
- Ủy ban Kiểm toán giám sát hoạt động của Ban Điều hành trên cơ sở việc chấp hành các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và cơ chế phân quyền giữa Hội đồng quản trị với Tổng Giám đốc.
- Thông qua hoạt động giám sát, Ủy ban Kiểm toán góp phần hỗ trợ bảo đảm hoạt động quản trị, điều hành của Công ty được thực hiện phù hợp với Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan.

### Phối hợp hoạt động:

- Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ủy ban Kiểm toán duy trì sự phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Điều hành, Kế toán trưởng, bộ phận kiểm toán nội bộ và các bộ phận liên quan.
- Ban Điều hành và các đơn vị chức năng đã cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết để Ủy ban Kiểm toán thực hiện chức năng giám sát.
- Trên cơ sở đó, Ủy ban Kiểm toán thực hiện báo cáo kết quả giám sát và trao đổi các vấn đề cần lưu ý với Hội đồng quản trị.

### Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro:

- Ủy ban Kiểm toán giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và công tác quản lý rủi ro thông qua báo cáo, trao đổi trực tiếp với Ban Điều hành và các bộ phận chuyên môn liên quan.
- Hoạt động giám sát được thực hiện nhằm kịp thời ghi nhận các vấn đề cần lưu ý trong vận hành, tài chính, tuân thủ và quản trị rủi ro, từ đó có ý kiến hoặc kiến nghị phù hợp.
- Ủy ban Kiểm toán đồng thời theo dõi việc phối hợp giữa các bộ phận trong việc duy trì cơ chế kiểm soát, giám sát và phòng ngừa rủi ro trong hoạt động của Công ty.

### Báo cáo tài chính và hệ thống kế toán:

- Trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện kiểm tra các báo cáo tài chính tự lập Quý IV/2024, Quý I, Quý II, Quý III/2025, báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 và báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2025.
- Việc xem xét báo cáo tài chính được thực hiện trên cơ sở phối hợp với các bộ phận liên quan và trao đổi với kiểm toán độc lập khi cần thiết.
- Thông qua quá trình rà soát, Ủy ban Kiểm toán hỗ trợ Hội đồng quản trị trong việc giám sát tính trung thực, hợp lý của thông tin tài chính và chất lượng công bố thông tin của Công ty.

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

Trong năm 2025, Công ty thực hiện công bố thông tin đối với các giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ theo đúng quy định pháp luật áp dụng đối với công ty niêm yết. Các giao dịch phát sinh, nếu có, được thực hiện trên cơ sở tuân thủ nghĩa vụ báo cáo và công bố thông tin, nhằm bảo đảm tính công khai, minh bạch trên thị trường và quyền tiếp cận thông tin bình đẳng của cổ đông, nhà đầu tư.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Tỷ lệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ	Lý do tăng (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
1	Nguyễn Hương Giang	Chị ông Nguyễn Bá Sáng	2.527.245	1,55%	5.527.245	3,40%	Mua

# 06 GIAO DỊCH CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Trong năm 2025, An Gia có phát sinh các giao dịch với bên liên quan và các giao dịch này được Hội đồng quản trị xem xét, thông qua theo thẩm quyền đối với từng trường hợp cụ thể. Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 cho thấy một số quyết nghị quan trọng liên quan đến giao dịch và quan hệ với các bên liên quan, như chủ trương sáp nhập Công ty liên kết Đông Nam Land vào Công ty Lộc Phát; việc Công ty ký kết và thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam; việc Công ty bảo lãnh khoản vay của Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát; việc Công ty nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR; việc Công ty mua thêm cổ phần phổ thông do AGI & HSR phát hành; và việc ký kết, thực hiện Hợp đồng Dịch vụ tư vấn quản lý với Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam.

» **Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty, hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ**

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ với công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua	Nội dung giao dịch, tổng giá trị giao dịch (VND)	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát	Công ty liên kết			2025	31/2022/QĐ-AGI-PL	Lãi BCC: 36.781.499.998	
2	Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam	Công ty liên kết			2025	13/2025/NQ-AGI-PL	Góp vốn BCC: 108.000.000.000	

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ với công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua	Nội dung giao dịch, tổng giá trị giao dịch (VND)	Ghi chú
3	Công ty CP Phát triển An Gia Hưng Phát	Bên liên quan			2025	Không có	Thu gốc BCC: 155.370.000.000; Cung cấp dịch vụ: 142.401.637.478; Thu tiền đặt cọc: 89.000.000.000; Hoàn trả tiền cọc: 89.000.000.000; Lãi BCC: 51.603.664.389	Không là bên liên quan tại thời điểm thực hiện giao dịch
4	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Du Lịch Phước Lộc	Công ty con			2025		Thu nhập từ cổ tức: 102.049.477.485	
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia	Công ty con			2025		Thu nhập từ cổ tức: 21.407.749.650	
6	Công ty TNHH Western City	Công ty con			2025	21/2023/NQ-AGI-PL	Thu nhập từ cổ tức: 23.567.582.311; Trả gốc vay: 15.240.489.000; Chi phí lãi vay: 419.999.970	
7	Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	Công ty con			2025	35/2024/NQ-AGI-PL	Cung cấp dịch vụ: 192.000.000	
8	Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR	Công ty con			2025	14/2025/BBH-AGI-PL; 19/2025/QĐ-AGI-PL	Góp vốn: 201.008.290.000; Thu gốc cho vay: 174.250.000.000; Lãi cho vay: 11.218.360.641	Khoản vay phát sinh 2017, thời điểm chưa niêm yết
9	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận	Công ty con			2025		Hoàn tiền ký quỹ: 1.854.000.000	Khoản ký quỹ phát sinh 2019, thời điểm chưa niêm yết
10	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia	Bên liên quan			2025	02/2022/QĐ-AGI-PL	Cung cấp dịch vụ: 891.031.641	
11	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hưng	Bên liên quan			2025		Lãi hợp đồng BCC: 6.049.315.068	Không là bên liên quan tại thời điểm thực hiện giao dịch

» **Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát**

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Địa chỉ	Tên công ty con/công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Nguyễn Mai Giang	Chị ruột Chủ tịch HĐQT	Phó TGD		Công ty TNHH Western City	Đến 12/12/2025	Hoàn trả tiền thanh lý mua căn hộ 11 căn, 29443.099.683 VND
						Đến 31/12/2025	Thanh lý hợp đồng mua bán 3 căn, 14.493.939.432 VND
						31/5/2025	Hoàn ứng 1.686.377.100 VND
						Đến 17/7/2025	Nhận hỗ trợ lãi suất 3.026.669.338 VND
2	Nguyễn Mai Giang	Chị ruột Chủ tịch HĐQT	Phó TGD		CTCP Đầu tư Bất động sản Lê Gia	31/5/2025	Hoàn ứng 100.000.000 VND
3	Nguyễn Mai Giang	Chị ruột Chủ tịch HĐQT	Phó TGD		CTCP An Gia Phú Thịnh	18/3/2025	Tạm ứng cổ tức 2024, 1.500.000 VND
						19/12/2025	Hoàn ứng 5.484.000.000 VND
						Đến 12/12/2025	Tạm ứng 8.184.000.000 VND
4	Nguyễn Mai Giang	Chị ruột Chủ tịch HĐQT	Phó TGD		CTCP Tư vấn AGI & HSR	26/12/2025	Góp vốn 20.030.000 VND
5	Nguyễn Hương Giang	Chị ruột Chủ tịch HĐQT	Giám đốc Dịch vụ Khách hàng		Công ty TNHH Western City	Đến 30/09/2025	Hoàn trả tiền thanh lý mua căn hộ 14 căn, 29.943.363.549 VND
						Đến 31/12/2025	Thanh lý hợp đồng mua bán 3 căn, 33.658.897.700 VND
						31/01/2025	Chi phí thuê nhà 62.000.000 VND
						14/02/2025	TT CP thuê 110.185.936 VND
						14/02/2025	Hoàn trả tiền cọc thuê nhà 399.960.000 VND
						Nhận hỗ trợ lãi suất 1.849.450.625 VND	
6	Nguyễn Hương Giang	Chị ruột Chủ tịch HĐQT	Giám đốc Dịch vụ Khách hàng		CTCP Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	31/03/2025	Giảm VCSH: 54.140.000 VND
						18/03/2025	Chia cổ tức 2025: 19.703.155 VND
7	Nguyễn Hương Giang	Chị ruột Chủ tịch HĐQT	Giám đốc Dịch vụ Khách hàng		CTCP Xây dựng Lan Minh	31/03/2025	Tặng VCSH: 54.140.000 VND
8	Nguyễn Quỳnh Giang	Chị ruột Chủ tịch HĐQT	Giám đốc Khối Thương mại		Công ty TNHH Western City	29/5/2025	Hoàn trả tiền thanh lý mua căn hộ 9 căn, 32.578.271.687 VND

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Địa chỉ	Tên công ty con/công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
9	Nguyễn Quỳnh Giang	Chị ruột Chủ tịch HĐQT	Giám đốc Khối Thương mại		CTCP Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	18/03/2025	Chia cổ tức 2025: 19.703.155 VND
						31/03/2025	Giảm VCSH: 54.140.000 VND
							Nhận hỗ trợ lãi suất 528.708.288 VND
10	Nguyễn Quỳnh Giang	Chị ruột Chủ tịch HĐQT	Giám đốc Khối Thương mại		CTCP Xây dựng Lan Minh	31/03/2025	Tặng VCSH: 54.140.000 VND
11	Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT			CTCP An Gia Phú Thịnh	29/5/2025	Tạm ứng 5.000.000.000 VND
						30/9/2025	Hoàn ứng 8.596.578.000 VND
12	Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT			CTCP Đầu tư BĐS Lê Gia	18/3/2025	Chia cổ tức 2025: 1.500.000 VND
						3/3/2025	Tạm ứng 11.500.000 VND
13	Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT			Công ty TNHH Western City	31/05/2025	Hoàn ứng 11.500.000 VND
						29/5/2025	Hoàn trả tiền thanh lý mua căn hộ 5 căn, 42.233.136.154 VND
						Đến 31/12/2025	Thanh lý hợp đồng mua bán 1 căn, 26.561.767.265 VND
						Đến 31/07/2025	Hoàn ứng 8.100.000.000 VND
						10/6/2025	Tạm ứng 100.000.000 VND
						Nhận hỗ trợ lãi suất 5.627.022.715 VND	
14	Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng			CTCP An Gia Phú Thịnh	31/01/2025	Mua căn hộ 1 căn, 11.744.597.047 VND
15	Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng			Công ty TNHH Western City	30/05/2025	Hoàn ứng 5.000.000.000 VND
16	Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng			CTCP Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	06/01/2025	Tạm ứng 11.827.000.000 VND

## » Các nghiệp vụ trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm

Stt	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
<b>1 Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Lá Village</b>					
1.1	Gia Linh	Bên liên quan	Cho vay	15.795.000.000	2.445.937.000.000
1.2	Gia Linh	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	10.550.000.000	1.479.747.916.000
1.3	Gia Linh	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	168.999.586.275
1.4	Gia Linh	Bên liên quan	Thu tiền phí dịch vụ	-	6.745.000.000
1.5	Gia Linh	Bên liên quan	Chuyển gốc cho vay sang hợp đồng HTKD	2.795.000.000.000	-
1.6	Gia Linh	Bên liên quan	Thu hoàn vốn HTKD	1.309.191.463.607	-
1.7	Gia Linh	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	982.450.000.000	-
1.8	Công ty CP Tư vấn Gia An (Gia An)	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	-	37.921.095.889
1.9	Công ty CP Tư vấn Gia An (Gia An)	Bên liên quan	Thu hoàn vốn HTKD	-	765.000.000.000
1.10	Công ty CP Tư vấn Gia An (Gia An)	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	30.000.000.000	58.931.220.528
1.11	Nhà An Gia	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	6.095.000.000	1.136.292.000.000
1.12	Nhà An Gia	Bên liên quan	Lãi cho vay	17.450.068	63.183.919.463
1.13	Nhà An Gia	Bên liên quan	Cho vay	-	5.600.000.000
<b>2 Giao dịch với bên liên quan cho dự án The Gió Riverside</b>					
2.1	Lộc Phát	Công ty liên kết	Lãi hợp đồng HTKD	36.781.499.998	36.882.271.230
2.2	Đông Nam	Bên liên quan	Cho vay	-	205.500.000.000
2.3	Đông Nam	Bên liên quan	Thu gốc cho vay	-	296.908.200.000
2.4	Đông Nam	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	10.227.906.432
2.5	Đông Nam	Bên liên quan	Vay	141.000.000.000	-
2.6	Đông Nam	Bên liên quan	Trả nợ gốc vay	141.000.000.000	-
2.7	Đông Nam	Bên liên quan	Lãi vay	533.095.890	-
2.8	Đông Nam	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	108.000.000.000	-
2.9	An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	-	200.000.000.000

Stt	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
2.11	An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Thu hoàn vốn HTKD	355.370.000.000	-
2.12	An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	66.233.801.376	64.569.466.857
2.13	An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	142.401.637.478	-
2.14	An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Thu tiền đặt cọc	89.000.000.000	-
2.15	An Gia Hưng Phát	Bên liên quan	Hoàn trả tiền cọc	89.000.000.000	-
<b>3 Giao dịch với bên liên quan cho dự án Westgate 2</b>					
3.1	Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	-	17.613.620.875
3.2	Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	17.641.365.750
3.3	Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Cho vay	-	76.110.000.000
3.4	Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Thu hồi cho vay	-	287.780.060.000
3.4	Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Chuyển gốc cho vay sang hợp đồng HTKD	274.220.000.000	-
3.5	Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	344.050.000.000	272.000.000.000
3.6	Vĩnh Nguyên	Bên liên quan	Thu hoàn vốn HTKD	219.000.000.000	-
<b>4 Giao dịch với bên liên quan cho các dự án khác</b>					
4.1	Nhà An Gia	Bên liên quan	Thanh toán phí dịch vụ	15.506.603.922	141.830.551.092
4.2	Nhà An Gia	Bên liên quan	Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.718.305.176	75.433.900.926
4.3	Hoosiers Vn-1 Ltd. (Hoosiers)	Cổ đông	Lãi vay	-	9.157.811.140
4.4	Hoosiers Vn-1 Ltd. (Hoosiers)	Cổ đông	Trả gốc vay	70.038.000.000	-
4.5	Hoosiers Vn-1 Ltd. (Hoosiers)	Cổ đông	Hoàn trích lãi vay	8.784.854.036	-
4.6	Hiển Đức	Bên liên quan	Thanh toán phí dịch vụ	46.164.020.879	-
4.7	Hiển Đức	Bên liên quan	Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.683.728.413	-
4.8	Hiển Đức	Bên liên quan	Lãi vay	15.286.808.221	-
4.9	Hiển Đức	Bên liên quan	Hoàn trả gốc vay	225.000.000.000	-
4.10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Gia Hưng (Gia Hưng)	Bên liên quan	Lãi hợp đồng HTKD	6.049.315.068	-

» **Thù lao và các khoản lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ủy ban Kiểm toán**

STT	Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2025 (VNĐ)	Thu nhập năm 2024 (VNĐ)
<b>I Hội đồng quản trị</b>				
1	Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	3.323.120.000	2.263.961.000
2	Ông Louis T Nguyen	Thành viên	112.500.000	187.500.000
3	Ông Lê Duy Bình	Thành viên	266.666.664	166.666.665
4	Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	666.666.672	388.888.888
5	Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	-	249.999.998
6	Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	-	249.999.998
<b>II Ban Điều hành và Kế toán trưởng</b>				
1	Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	-	1.268.665.631
2	Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	2.057.200.000	1.239.734.783
3	Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	1.781.200.000	1.253.674.000
<b>III Ủy ban kiểm toán</b>				
1	Ông Đỗ Lê Hùng	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Đã nêu tại mục I.4	
2	Ông Lê Duy Bình	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Đã nêu tại mục I.3	
3	Ông Louis T Nguyen	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Đã nêu tại mục I.2	



# 05

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Tổng quan về Báo cáo phát triển bền vững
2. Định hướng chiến lược phát triển bền vững của An Gia
3. Khung phát triển bền vững và các chủ đề trọng yếu
4. Quản trị phát triển bền vững
5. Thực hành phát triển bền vững năm 2025
6. Định hướng hoàn thiện trong thời gian tới



An Gia luôn xác định việc phát triển bền vững như một định hướng xuyên suốt trong chiến lược và hoạt động vận hành của Công ty. Bên cạnh mục tiêu tăng trưởng kinh doanh, Công ty vẫn luôn chú trọng cân bằng giữa hiệu quả, kỷ luật tuân thủ và trách nhiệm đối với khách hàng, người lao động và cộng đồng, đồng thời lồng ghép các yếu tố môi trường – xã hội – quản trị trong quá trình ra quyết định và triển khai dự án. Qua đó, An Gia hướng đến củng cố nền tảng tăng trưởng ổn định và tạo giá trị dài hạn cho các bên liên quan.

## 01 TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Báo cáo phát triển bền vững của An Gia được lập dưới dạng báo cáo tích hợp trong Báo cáo thường niên, nhằm cung cấp thông tin về định hướng và thực hành phát triển bền vững của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Báo cáo phát triển bền vững được xây dựng dựa trên hướng dẫn Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020: Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ tài chính. Ngoài ra, An Gia cũng tham khảo Bộ Tiêu chuẩn GRI để đảm bảo thông tin chính xác và hữu ích đến các bên liên quan.

## 02 ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA AN GIA

Trong bối cảnh yêu cầu về phát triển bền vững ngày càng rõ nét hơn đối với ngành bất động sản, An Gia từng bước tích hợp các yếu tố bền vững vào chiến lược phát triển và toàn bộ quá trình triển khai dự án, từ chuẩn bị pháp lý, quy hoạch – thiết kế, tổ chức thi công, kiểm soát chất lượng và an toàn, đến bàn giao và hậu mãi. Định hướng này nhằm bảo đảm sản phẩm phù hợp với nhu cầu ở thực trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền, đồng thời củng cố niềm tin của khách hàng và tạo giá trị dài hạn cho các bên liên quan.

An Gia xác định phát triển bền vững không chỉ là định vị sản phẩm mà là kỷ luật thực thi xuyên suốt vòng đời dự án và trách nhiệm sau bán hàng: duy trì chất lượng dịch vụ sau bàn giao thông qua cơ chế hậu mãi, tiếp nhận phản hồi và bảo đảm quyền lợi của khách hàng/cư dân; đồng thời triển khai các dự án mới theo kỷ luật nguồn lực và tiêu chuẩn thực thi rõ ràng để kiểm soát tiến độ và chất lượng trong điều kiện thị trường biến động.

Theo đó, phát triển bền vững tại An Gia được triển khai như một hệ thống quản trị gắn trực tiếp với chất lượng dự án, quyền lợi khách hàng và hiệu quả sử dụng nguồn lực, làm nền tảng cho tăng trưởng ổn định và bền vững.

Trên cơ sở đó, An Gia tập trung vào năm định hướng trọng tâm như sau:

**01** **Triển khai dự án có chọn lọc, ưu tiên tính sẵn sàng và kỷ luật thực thi**  
Tập trung quản trị mốc pháp lý trọng yếu, kiểm soát tiến độ và chất lượng triển khai theo năng lực nguồn lực

**02** **Nâng cao chất lượng sản phẩm và trải nghiệm khách hàng/cư dân**  
Duy trì tiêu chuẩn bàn giao và củng cố cơ chế tiếp nhận, xử lý phản hồi của cư dân

**03** **Duy trì kỷ luật tài chính, quản trị dòng tiền và rủi ro chi phí vốn**  
Gắn quản trị nguồn lực tài chính với tiến độ dự án; chủ động sắp xếp nguồn vốn thông qua các thỏa thuận tài trợ phù hợp nhằm bảo đảm tính kịp thời và kỷ luật sử dụng vốn trong triển khai

**04** **Phát triển nguồn nhân lực và xem an toàn là nền tảng chất lượng thực thi**  
Duy trì môi trường làm việc chuyên nghiệp, đào tạo theo nhu cầu và tăng yêu cầu an toàn trong phối hợp triển khai dự án theo phạm vi quản lý

**05** **Bảo vệ môi trường và gắn kết cộng đồng theo địa bàn dự án**  
Tiếp cận môi trường theo hướng tuân thủ và giảm thiểu tác động trong thi công; duy trì hoạt động cộng đồng phù hợp nguồn lực

# 03 KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ CÁC CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU

An Gia xác định các bên liên quan chủ yếu gồm:

1. Khách hàng cư dân
2. Cộng đồng địa phương
3. Cơ quan quản lý nhà nước
4. Người lao động
5. Cổ đông Nhà đầu tư Đối tác cung cấp vốn
6. Nhà thầu xây dựng/Nhà cung cấp

Đây là các nhóm có quan hệ trực tiếp với hoạt động triển khai dự án, vận hành doanh nghiệp và uy tín của Công ty trên thị trường. Việc nhận diện các bên liên quan là cơ sở để An Gia xác định trọng tâm hành động, tiếp nhận phản hồi và phân bổ nguồn lực phù hợp trong quá trình triển khai các nội dung phát triển bền vững.

Trên nền tảng đó, AGG xây dựng khung phát triển bền vững theo ba trụ cột gắn với đặc thù doanh nghiệp phát triển bất động sản và yêu cầu của doanh nghiệp niêm yết, gồm: **G – Kinh doanh có trách nhiệm và mô hình quản trị hiệu quả**; **S – Tăng trưởng gắn với con người**; **E – Môi trường và chất lượng không gian sống hướng tới phát triển xanh**. Khung này giúp thống nhất cách tiếp cận từ định hướng chiến lược đến thực thi, đồng thời là cơ sở để AGG lựa chọn và trình bày các chủ đề trọng yếu của năm.

Trên cơ sở khung triển khai này, An Gia xác định các chủ đề trọng yếu năm 2025 là những nội dung có tác động đáng kể đến hoạt động, uy tín và quyền lợi của các bên liên quan, đồng thời gắn trực tiếp với đặc thù triển khai dự án bất động sản.

## KINH DOANH CÓ TRÁCH NHIỆM VÀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ HIỆU QUẢ

- Mô hình quản trị định hướng phát triển bền vững;
- Tập trung phát triển dòng sản phẩm phù hợp nhu cầu ở thực;
- Đảm bảo quyền lợi cho cổ đông;
- Quản trị rủi ro và nguồn lực tài chính;



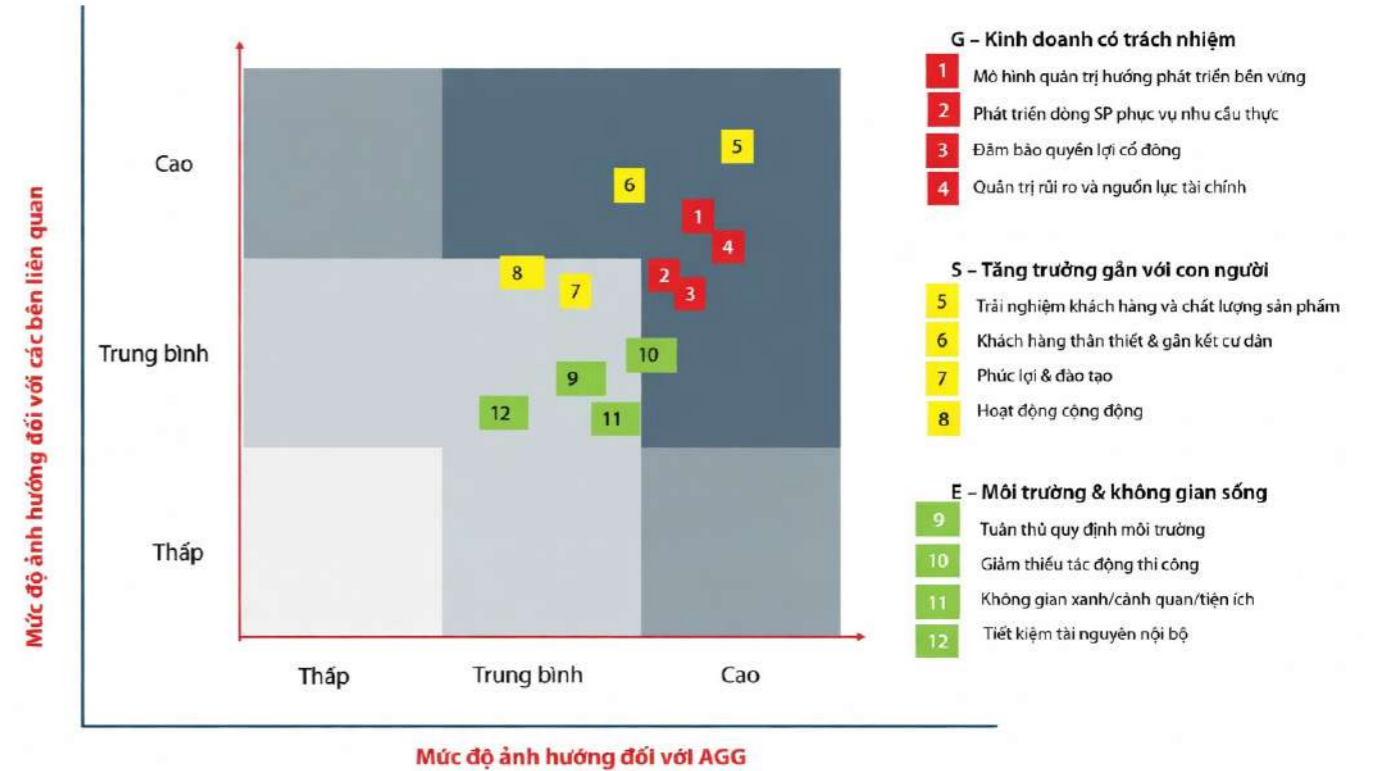
## TĂNG TRƯỞNG GẮN VỚI CON NGƯỜI

- Trải nghiệm khách hàng/cư dân và chất lượng sản phẩm;
- Chính sách khách hàng thân thiết và các hoạt động gắn kết cộng đồng cư dân;
- Phúc lợi, đào tạo và phát triển năng lực;
- Sức khỏe và an toàn nghề nghiệp.

## MÔI TRƯỜNG VÀ CHẤT LƯỢNG KHÔNG GIAN SỐNG HƯỚNG TỚI PHÁT TRIỂN XANH

- Tuân thủ quy định môi trường trong phát triển và thi công dự án;
- Giảm thiểu tác động trong thi công;
- Định hướng không gian xanh, cảnh quan và tiện ích theo mục tiêu dự án;
- Nâng nhận thức tiết kiệm tài nguyên trong vận hành nội bộ theo mức độ phù hợp.

## » Ma trận mức độ ưu tiên của các bên liên quan



### KINH DOANH CÓ TRÁCH NHIỆM VÀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ HIỆU QUẢ



An Gia kiên định với định hướng kinh doanh có trách nhiệm trong việc phát triển sản phẩm phục vụ nhu cầu ở thực, lấy quản trị hiệu quả và minh bạch làm nền tảng của phát triển bền vững, bảo đảm kỷ luật tuân thủ và chất lượng thực thi. Ngoài ra, quản trị là yếu tố được An Gia chú trọng và đặt ưu tiên lên hàng đầu vì quản trị doanh nghiệp tác động đến mọi khía cạnh khác trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

### TĂNG TRƯỞNG GẮN VỚI CON NGƯỜI



An Gia luôn xem khách hàng/cư dân và đội ngũ nhân sự là trung tâm của mô hình phát triển bền vững. Trụ cột này nhấn mạnh chất lượng bàn giao – hậu mãi, cơ chế tiếp nhận và xử lý phản hồi, đồng thời phát triển nguồn nhân lực và xây dựng văn hóa kỷ luật thực thi để nâng chất lượng triển khai dự án.

### MÔI TRƯỜNG VÀ CHẤT LƯỢNG KHÔNG GIAN SỐNG HƯỚNG TỚI PHÁT TRIỂN XANH



An Gia tiếp cận môi trường theo đặc thù doanh nghiệp phát triển dự án, tập trung quản lý tác động trong thi công theo phạm vi kiểm soát và định hướng nâng chất lượng không gian sống. Trụ cột này ưu tiên tuân thủ, giảm thiểu tác động tại công trường và lồng ghép định hướng cảnh quan, tiện ích, yếu tố xanh vào sản phẩm phù hợp mục tiêu dự án.

# 04 QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

An Gia thực hiện tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến môi trường và các vấn đề xã hội trong phạm vi hoạt động và triển khai dự án. Trọng tâm tuân thủ được lồng ghép theo từng giai đoạn của vòng đời dự án, bao gồm các yêu cầu pháp lý và các điều kiện triển khai trong quá trình thi công, bàn giao và vận hành sau bàn giao. Trên cơ sở đó, Công ty duy trì cơ chế phối hợp với các bên liên quan để nhận diện sớm các vấn đề có thể ảnh hưởng đến tuân thủ và thực hiện biện pháp xử lý phù hợp khi phát sinh.

Quản trị phát triển bền vững tại An Gia được thực hiện theo hướng tích hợp vào hệ thống quản trị doanh nghiệp và quản trị dự án. Hội đồng quản trị thực hiện vai trò định hướng các ưu tiên trọng yếu và giám sát thông qua cơ chế báo cáo; Ban Điều hành tổ chức triển khai theo phân công và phối hợp giữa các bộ phận chức năng. Cách tiếp cận này nhằm bảo đảm các nội dung phát triển bền vững được thực hiện nhất quán trong vận hành, không tách rời khỏi kỷ luật thực thi, chất lượng dự án và trách nhiệm đối với khách hàng/cư dân.

Bên cạnh đó, An Gia lồng ghép việc nhận diện và theo dõi rủi ro môi trường – xã hội vào quản trị rủi ro trọng yếu trong quá trình triển khai dự án. Các nhóm rủi ro trọng tâm thường gắn với giai đoạn thi công và vận hành sau bàn giao, bao gồm rủi ro phát sinh từ tác động tại công trường, an toàn trong phối hợp thi công, cũng như các vấn đề có thể ảnh hưởng đến trải nghiệm cư dân và uy tín doanh nghiệp. Công ty duy trì cơ chế phối hợp và giám sát nhằm giảm thiểu rủi ro, ưu tiên các biện pháp phòng ngừa và tăng cường kỷ luật thực thi trong phạm vi quản lý.

## » NHỮNG THAY ĐỔI CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

### Chính sách đãi ngộ, phúc lợi:

Chính sách đãi ngộ và phúc lợi của An Gia được xây dựng nhằm đảm bảo quyền lợi và nâng cao đời sống người lao động. Công ty thực hiện chi trả lương, thưởng đầy đủ, đúng hạn và tuân thủ các quy định về bảo hiểm, công đoàn. Đồng thời, An Gia chú trọng các chế độ phúc lợi như khám sức khỏe định kỳ, bảo hiểm sức khỏe, cùng các hoạt động gắn kết nội bộ như team building, du lịch. Bên cạnh đó, người lao động được hưởng các khoản hỗ trợ như phụ cấp cơm trưa, thưởng lễ Tết, lương tháng 13 và thưởng cuối năm. Công ty cũng quan tâm đời sống tinh thần thông qua các chương trình quà tặng và thăm hỏi trong các dịp đặc biệt như sinh nhật, kết hôn, sinh con, ốm đau hoặc tang chế.

### Chính sách tuyển dụng:

Chính sách tuyển dụng của Công ty được xây dựng theo quy trình bài bản, rõ ràng qua từng bước nhằm đảm bảo hiệu quả và tính chuyên nghiệp. Quá trình tuyển dụng được thực hiện trên nguyên tắc công bằng, minh bạch, tạo cơ hội bình đẳng cho tất cả các ứng viên. Đồng thời, Công ty luôn chú trọng lựa chọn ứng viên đáp ứng đầy đủ các tiêu chí về năng lực, kinh nghiệm và sự phù hợp với từng vị trí, qua đó đảm bảo chất lượng nguồn nhân lực phục vụ cho sự phát triển bền vững.

### Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên:

Chính sách đào tạo và phát triển của Công ty được xây dựng nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và sự gắn kết của đội ngũ nhân sự. Nhân viên được tham gia các chương trình đào tạo nội bộ định kỳ hoặc khi có yêu cầu công việc, đảm bảo nắm vững nghiệp vụ chuyên môn cũng như các quy định, chính sách và văn hóa doanh nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty ưu tiên phát triển nguồn nhân lực nội bộ thông qua việc xem xét, bổ nhiệm hoặc đề bạt vào các vị trí cao hơn khi có cơ hội phù hợp, góp phần tạo động lực và lộ trình phát triển bền vững cho nhân viên.

### Chính sách an toàn - bảo hộ lao động:

Chính sách an toàn – bảo hộ lao động của An Gia được triển khai đồng bộ tại cả văn phòng và công trường nhằm đảm bảo an toàn cho con người và tài sản. Tại văn phòng, Công ty trang bị hệ thống kiểm soát ra vào bằng vân tay/thẻ từ tại các tầng, đảm bảo chỉ nhân viên được phép mới có thể tiếp cận khu vực làm việc; đồng thời thực hiện kiểm tra định kỳ hệ thống phòng cháy chữa cháy theo quy định và tổ chức diễn tập PCCC hằng năm. Hệ thống thang bộ trong và ngoài tòa nhà cũng được bố trí đầy đủ để phục vụ công tác thoát hiểm khi cần thiết. Tại công trường, cán bộ nhân viên được đào tạo về an toàn lao động trước khi tham gia làm việc, đồng thời được trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ cần thiết và thực hiện giám sát chặt chẽ nhà thầu nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định về an toàn.

# 05 THỰC HÀNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2025

## » G – KINH DOANH CÓ TRÁCH NHIỆM VÀ QUẢN TRỊ HIỆU QUẢ

An Gia kiên định với định hướng kinh doanh có trách nhiệm trong việc phát triển các sản phẩm phù hợp nhu cầu ở thực, đồng thời xem quản trị hiệu quả và minh bạch là điều kiện nền tảng để duy trì tăng trưởng ổn định. Trong năm 2025, trọng tâm của Công ty là triển khai dự án có chọn lọc, ưu tiên tính sẵn sàng, bám sát các mốc pháp lý trọng yếu, kiểm soát tiến độ và chất lượng thực hiện theo năng lực nguồn lực. Cách tiếp cận này giúp An Gia hạn chế phân tán nguồn lực, tăng tính chủ động trong triển khai và củng cố chất lượng thực thi trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

Song song với đó, An Gia duy trì kỷ luật tài chính, quản trị dòng tiền và rủi ro chi phí vốn theo hướng gắn chặt với tiến độ dự án. Công ty chủ động sắp xếp nguồn vốn thông qua các thỏa thuận tài trợ phù hợp nhằm bảo đảm tính kịp thời, tính chủ động và kỷ luật sử dụng vốn trong triển khai. Việc quản trị

nguồn lực tài chính không chỉ phục vụ yêu cầu vận hành trước mắt mà còn là một cấu phần quan trọng của phát triển bền vững, bởi hiệu quả sử dụng vốn có tác động trực tiếp đến tiến độ dự án, chất lượng triển khai và khả năng duy trì niềm tin của các đối tác cung cấp vốn.

Về minh bạch thông tin, An Gia thực hiện công bố thông tin theo quy định và duy trì hệ thống tài liệu báo cáo trên kênh Quan hệ nhà đầu tư. Trong năm 2025, Công ty tập trung nâng cao tính nhất quán và kỷ luật thực thi trong công bố thông tin, chuẩn hóa quy trình rà soát trước công bố, làm rõ đầu mối phối hợp nội bộ và kiểm soát các nội dung nhạy cảm theo phân cấp thẩm quyền. Các nội dung này góp phần củng cố niềm tin của thị trường, bảo vệ quyền lợi cổ đông và nhà đầu tư, đồng thời hỗ trợ quá trình triển khai chiến lược của Công ty.



## Thực hành phát triển bền vững năm 2025 (tt)

### » S – TĂNG TRƯỞNG GẮN VỚI CON NGƯỜI

An Gia xác định trải nghiệm khách hàng/cư dân là một nội dung cốt lõi của phát triển bền vững, bởi chất lượng bàn giao và công tác hậu mãi phản ánh trực tiếp uy tín thương hiệu cũng như năng lực thực thi của doanh nghiệp phát triển bất động sản. Với Westgate đã hoàn tất bàn giao quy mô hơn 2.000 sản phẩm, trọng tâm xã hội của An Gia trong năm 2025 chuyển mạnh sang giai đoạn vận hành hậu mãi, duy trì chất lượng trải nghiệm cư dân và củng cố niềm tin đối với sản phẩm. Đây là bước chuyển phù hợp với đặc điểm vòng đời dự án, đồng thời cho thấy phát triển bền vững tại An Gia không dừng ở giai đoạn bán hàng mà tiếp tục kéo dài sang giai đoạn sau bàn giao.

Trong năm 2025, An Gia tiếp tục vận hành các kênh tiếp nhận phản hồi và định hướng tổng hợp ý kiến theo nhóm chủ đề để nhận diện các vấn đề lặp lại, qua đó cải thiện quy trình phối hợp giữa các bộ phận liên quan. Trọng tâm không chỉ là phản hồi kịp thời, mà là chuẩn hóa cách xử lý, nâng cao chất lượng thông tin phản hồi và hạn chế tái diễn các vấn đề phát sinh sau bàn giao. Cách tiếp cận này góp phần củng cố chất lượng dịch vụ, tăng hiệu quả phối hợp nội bộ và bảo vệ trải nghiệm cư dân một cách bền vững hơn.

Đối với người lao động, An Gia xem yếu tố con người là nền tảng của chất lượng thực thi dự án và năng lực quản trị. Tại thời điểm 31/12/2025, An Gia có 95 người lao động; trong đó cơ cấu giới tính tương đối cân bằng với 47 nam và 48 nữ, tương ứng 49,47% nam và 50,53% nữ. Xét theo tính chất hợp đồng lao động, 43 người làm việc theo hợp đồng có xác định thời hạn và 52 người theo hợp đồng không xác định thời hạn. Xét theo trình độ, lao động có trình độ đại học chiếm tỷ trọng lớn nhất, bên cạnh các nhóm cao đẳng, sơ cấp/công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông. Các số liệu này phản ánh bộ máy nhân sự của An Gia được duy trì ở quy mô tinh gọn, phù hợp với đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp phát triển dự án bất động sản.

STT	Tiêu chí	2024		2025	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>101</b>	<b>100,00%</b>	<b>95</b>	<b>100,00%</b>
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	79	78,22%	78	82,11%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp	15	14,85%	13	13,68%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	4	3,96%	3	3,16%
4	Lao động phổ thông	3	2,97%	1	1,05%
<b>II</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>101</b>	<b>100,00%</b>	<b>95</b>	<b>100,00%</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	56	55,45%	43	45,26%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	45	44,55%	52	54,74%
<b>III</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>101</b>	<b>100,00%</b>	<b>95</b>	<b>100,00%</b>
1	Nam	49	48,51%	47	49,47%
2	Nữ	52	51,49%	48	50,53%
<b>@</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>101</b>	<b>100,00%</b>	<b>95</b>	<b>100,00%</b>

STT	Tiêu chí	2024	2025
<b>1</b>	<b>Hợp đồng lao động</b>	<b>101</b>	<b>95</b>
a	Không xác định thời hạn	45	52
b	Xác định thời hạn 1-3 năm	56	43
c	Thời hạn ngắn hơn 1 năm	0	0
<b>2</b>	<b>Tỷ lệ nhân viên được ký hợp đồng lao động</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>3</b>	<b>Biến động nhân sự</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a	Tuyển dụng mới	27	22
b	Nghỉ việc	24	30

Cùng với việc duy trì quy mô nhân sự phù hợp, AGG chú trọng bảo đảm thu nhập và điều kiện làm việc cho người lao động. Tại thời điểm 31/12/2025, lương bình quân của người lao động đạt 38,2 triệu đồng/tháng, tăng 7,92% so với năm 2024. Trên nền tảng đó, trong năm 2025, Công ty tiếp tục định hướng phát triển nguồn nhân lực theo nhu cầu vận hành, tập trung vào đào tạo phù hợp với yêu cầu triển khai dự án và yêu cầu tuân thủ của doanh nghiệp nghiêm ngặt; đồng thời đề cao kỷ luật thực thi và văn hóa trách nhiệm như một yêu cầu vận hành xuyên suốt nhằm tăng hiệu quả phối hợp liên bộ phận và giảm rủi ro phát sinh trong triển khai.

Chế độ phúc lợi	ĐVT	2024	2025
Quỹ lương	Tỷ đồng	53	60,6
Lương bình quân	Triệu đồng	37,9	38,2
Quỹ khen thưởng phúc lợi	Tỷ đồng	8,6	21,7

An Gia cũng duy trì các thực hành về sức khỏe nghề nghiệp và tăng cường yêu cầu an toàn trong phối hợp triển khai dự án theo phạm vi quản lý. Đối với các dự án đang thi công như The Gió Riverside, việc triển khai cùng tổng thầu theo lộ trình công bố là nền tảng để tăng cường kỷ luật phối hợp an toàn và kiểm soát chất lượng thực thi trong giai đoạn thi công. An toàn, trong cách tiếp cận của An Gia, không chỉ là yêu cầu tuân thủ mà còn là một cấu phần của chất lượng triển khai và uy tín doanh nghiệp.

Về cộng đồng, An Gia tiếp cận theo hướng phù hợp với địa bàn dự án và cân đối với nguồn lực thực tế. Trọng tâm của Công ty là duy trì sự gắn kết với cộng đồng liên quan đến dự án, lắng nghe phản hồi và triển khai các hoạt động ở mức độ phù hợp, bảo đảm sự hài hòa giữa mục tiêu phát triển dự án, trách nhiệm xã hội và hiệu quả sử dụng nguồn lực. Nội dung này được thực hiện nhất quán với cách tiếp cận tổng thể của An Gia là ưu tiên tính thực chất, tính phù hợp và khả năng triển khai bền vững.



## Thực hành phát triển bền vững năm 2025 (tt)

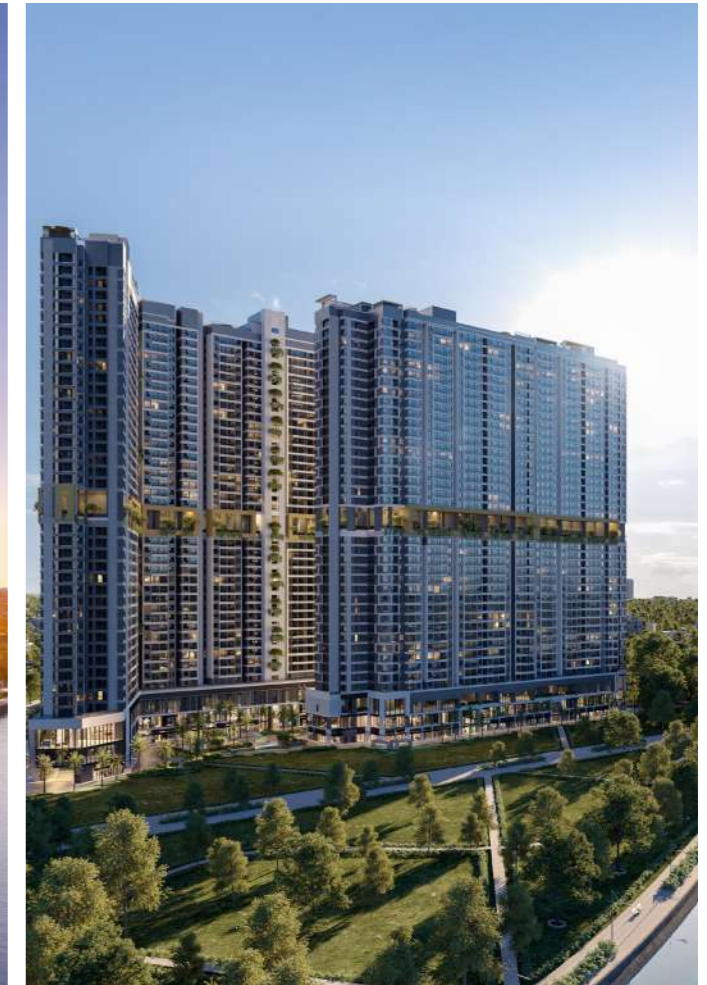
### » E – MÔI TRƯỜNG VÀ CHẤT LƯỢNG KHÔNG GIAN SỐNG

Với đặc thù là doanh nghiệp phát triển dự án, AGG xác định trọng tâm môi trường nằm chủ yếu ở giai đoạn thi công và hình thành không gian sống sau bàn giao. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục tiếp cận theo hướng tuân thủ và phối hợp quản lý tác động tại công trường trong phạm vi kiểm soát, đồng thời duy trì định hướng phát triển dự án gắn với chất lượng không gian sống. Việc triển khai các dự án trọng điểm theo lộ trình công bố tạo cơ sở để AGG tích hợp các yêu cầu môi trường vào tiêu chuẩn phối hợp thi công và quản trị nhà thầu.

Theo đó, AGG ưu tiên tuân thủ các quy định môi trường trong phát triển và thi công dự án; giảm thiểu các tác động phát sinh trong quá trình thi công; lồng ghép định hướng không gian xanh, cảnh quan và tiện ích phù hợp mục

tiêu của từng dự án; đồng thời từng bước nâng cao nhận thức về tiết kiệm tài nguyên trong vận hành nội bộ ở mức độ phù hợp. Cách tiếp cận này phản ánh đặc điểm của doanh nghiệp phát triển bất động sản, trong đó yếu tố môi trường được đặt trong mối liên hệ với chất lượng công trình, trải nghiệm cư dân và khả năng triển khai thực tế.

AGG đồng thời duy trì nền tảng triển khai dựa trên việc gắn kết các bên liên quan, lắng nghe phản hồi, tăng cường giám sát, phối hợp và cải tiến liên tục trong thực thi. Đối với Công ty, quản lý môi trường không phải là một nội dung tách rời, mà được tích hợp vào quản trị dự án, quản trị nhà thầu và tiêu chuẩn vận hành, từ đó góp phần nâng cao chất lượng sản phẩm và giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong suốt vòng đời dự án.



## 06 ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN TRONG GIAI ĐOẠN TỚI

Trong thời gian tới, AGG tiếp tục hoàn thiện cách tiếp cận phát triển bền vững theo hướng gắn chặt hơn với chiến lược kinh doanh, chất lượng triển khai dự án và yêu cầu quản trị của doanh nghiệp niêm yết.

Trọng tâm của Công ty là duy trì sự nhất quán giữa định hướng chiến lược, phân bổ nguồn lực và tổ chức thực thi; tăng cường

lồng ghép các yêu cầu môi trường – xã hội – quản trị vào quá trình quản trị dự án; đồng thời củng cố cơ chế phối hợp nội bộ để nâng cao hiệu quả triển khai các nội dung trọng yếu.

Bên cạnh đó, AGG có thể từng bước nâng chất lượng dữ liệu và mức độ chuẩn hóa thông tin công bố liên quan đến phát triển bền vững, trước hết ở các nhóm

nội dung gắn trực tiếp với hoạt động của Công ty như khách hàng/cư dân, an toàn, tuân thủ, quản trị rủi ro, môi trường trong thi công và minh bạch thông tin. Việc hoàn thiện dần hệ thống chỉ tiêu và nền tảng công bố sẽ hỗ trợ AGG nâng cao tính minh bạch, khả năng theo dõi kết quả thực hiện và mức độ tin cậy của báo cáo trong các năm tiếp theo.



# 06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN 2025

*Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia được lập trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành của Luật Kế toán, Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (VAS) và các quy định pháp lý liên quan. Báo cáo tài chính đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam – đơn vị kiểm toán độc lập uy tín – thực hiện kiểm toán theo đúng các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam (VSA).*



# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

## » Kính gửi: Quý Cổ đông CTCP 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 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 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 2025, 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 TNHH Ernst & Young Việt Nam  
 Hạng Nhật Quang  
 Phó Tổng Giám đốc  
 Giấy CNĐKHN kiểm toán  
 Số: 1772-2023-004-1

  
 Phạm Xuân Tuấn  
 Kiểm toán viên  
 Giấy CNĐKHN kiểm toán  
 Số: 4639-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.610.367.769.615</b>	<b>5.819.046.786.567</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	90.780.442.281	167.279.797.712
111	1. Tiền		90.780.442.281	162.779.797.712
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	4.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		22.111.309.456	30.103.957.263
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	22.111.309.456	30.103.957.263
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.104.142.022.157	4.717.488.994.753
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	123.881.248.534	509.574.796.122
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	3.294.700.000	16.399.380.201
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31		2.558.058.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.003.966.073.623	1.660.456.818.430
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(27.000.000.000)	(27.000.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho		347.822.703.790	775.943.980.525
141	1. Hàng tồn kho	10	347.822.703.790	775.943.980.525
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		45.511.291.931	128.230.056.314
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	42.736.227.570	111.949.117.158
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.775.064.361	16.280.939.156

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.866.577.236.363</b>	<b>1.216.437.180.660</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.816.901.536.393	1.086.855.587.946
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	31	-	260.410.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	3.816.901.536.393	826.445.587.946
220	II. Tài sản cố định		11.180.441.465	20.150.732.378
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	5.796.349.377	10.069.190.374
222	Nguyên giá		20.136.231.773	24.369.631.773
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.339.882.396)	(14.300.441.399)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	5.384.092.088	10.081.542.004
228	Nguyên giá		19.732.189.634	19.238.448.082
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.348.097.546)	(9.156.906.078)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	22.933.417.735	31.815.070.727
231	1. Nguyên giá		25.360.967.118	33.763.369.303
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.427.549.383)	(1.948.298.576)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		723.000.000	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		723.000.000	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
254	1. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(89.424.700.000)
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	-	89.424.700.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		14.838.840.770	77.615.789.609
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	4.399.154.488	4.038.714.419
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	10.439.686.282	73.577.075.190
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.476.945.005.978</b>	<b>7.035.483.967.227</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.961.947.389.780</b>	<b>3.898.395.385.751</b>
310	I. Nợ ngắn hạn		1.591.376.546.864	3.210.829.019.083
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	22.412.481.897	285.989.018.321
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	113.680.067.003	479.847.003.827
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	55.878.023.658	197.216.134.730
314	4. Phải trả người lao động		11.541.339.720	160.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	110.505.489.649	436.493.893.230
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	25.910.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	455.836.403.779	745.067.978.046
320	8. Vay ngắn hạn	21	810.679.212.113	1.046.029.080.929
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	6.371.003.530	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,16	4.472.525.515	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		370.570.842.916	687.566.366.668
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	114.911.238.149	114.626.783.880
338	2. Vay dài hạn	21	192.741.700.000	371.116.500.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30,3	6.434.616.881	129.223.717.807
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	22	56.483.287.886	72.599.364.981

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.514.997.616.198</b>	<b>3.137.088.581.476</b>
410	I. Vốn chủ sở hữu	23,1	3.514.997.616.198	3.137.088.581.476
411	1. Vốn cổ phần		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.625.280.810.000	1.625.280.810.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.039.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.710.580.648.549	1.291.766.446.760
421A	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.331.385.149.176	994.265.898.841
421B	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		379.195.499.373	297.500.547.919
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		96.969.449	41.002.136.516
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.476.945.005.978</b>	<b>7.035.483.967.227</b>

  
 Nguyễn Thị Ý Nhi  
 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 30 tháng 3 năm 2026




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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
1	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	829.088.530.750	1.913.398.478.509
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	829.088.530.750	1.913.398.478.509
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(245.747.075.421)	(1.319.924.910.206)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		583.341.455.329	593.473.568.303
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	109.939.418.849	381.241.546.277
22	6. Chi phí tài chính	26	(148.457.110.431)	(330.556.810.713)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(114.307.097.940)</i>	<i>(128.271.344.441)</i>
24	7. Phần lỗ trong công ty liên kết	15		
25	8. Chi phí bán hàng	27	(123.814.632.896)	(246.175.817.079)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(71.623.874.273)	(91.153.939.505)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		349.385.256.578	306.828.547.283
31	11. Thu nhập khác	28	24.698.946.048	15.802.206.988
32	12. Chi phí khác	28	(13.711.665.577)	(21.011.224.801)
40	13. (Chi phí) lợi nhuận khác	28	10.987.280.471	(5.209.017.813)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		360.372.537.049	301.619.529.470
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(41.360.727.199)	(156.803.581.857)
52	16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	30.1	59.651.712.018	116.187.954.051
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		378.663.521.868	261.003.901.664
61	18. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		379.195.499.373	297.500.547.919
62	19. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23.1	(531.977.505)	(36.496.646.255)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.5	2.333	1.830
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23.5	2.333	1.830

  
 Nguyễn Thị Ý Nhi  
 Người lập

  
 Nguyễn Thành Châu  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Bá Sáng  
 Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 3 năm 2026  




# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		360.372.537.049	301.619.529.470
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
2	Khấu hao và hao mòn	29	8.465.842.961	9.834.507.910
3	Dự phòng		(9.745.073.565)	96.621.833.345
4	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		20.048.542.851	34.445.196.093
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(115.762.569.013)	(348.770.478.318)
6	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	26	114.307.097.940	131.281.551.381
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		377.686.378.223	225.032.139.881
9	Tăng các khoản phải thu		427.360.001.262	(85.119.270.872)
10	Giảm hàng tồn kho		428.121.276.734	1.018.198.575.136
11	Giảm các khoản phải trả		(1.236.036.793.391)	(1.882.769.252.765)
12	Giảm chi phí trả trước		71.448.921.550	150.859.683.926
14	Tiền lãi vay đã trả		(141.918.332.092)	(196.592.940.187)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(166.325.546.105)	(174.249.623.983)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.986.134.765)	-
<b>20</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN (SỬ DỤNG VÀO) TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>(243.650.228.584)</b>	<b>(944.640.688.864)</b>

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.318.000.000)	(1.197.274.174)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		14.823.063.627	69.510.593.446
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(26.595.000.000)	(3.092.995.622.476)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		35.802.937.532	3.343.993.107.942
25	Tiền chi thuận về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.434.500.000.000)	(472.000.000.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.883.561.463.607	238.110.060.000
27	Tiền thu lãi cho vay		129.109.560.054	559.953.428.471
<b>30</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		<b>600.884.024.820</b>	<b>645.374.293.209</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát		40.060.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	21	568.334.061.300	745.680.496.555
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(1.002.107.030.116)	(1.051.309.944.600)
36	Cổ tức đã trả		-	(232.612.403)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(433.732.908.816)	(305.862.060.448)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(76.499.112.580)	(605.128.456.103)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		167.279.797.712	772.407.784.627
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(242,85)	469,188
<b>70</b>	<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>5</b>	<b>90.780.442.281</b>	<b>167.279.797.712</b>



# 2025



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

# ANGIA 20<sup>Years</sup>

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN BÁ SÁNG



<https://angia.com.vn>



(028) 3930 3366



60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh

