

ANGIA

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

DANH MỤC
CHỮ VIẾT TẮT

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

NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

06 THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT
08 NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT NĂM 2021



1 GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP

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

2 BỐI CẢNH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2021 và Dự báo triển vọng năm 2022 46
Định hướng chiến lược phát triển 50
Các rủi ro trọng yếu và Phương thức quản trị 54

3 BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Cơ cấu tổ chức 64
Hoạt động của HĐQT và Quản trị doanh nghiệp 74
Đánh giá hoạt động của BĐH và hoạt động kinh doanh của Công ty 82
Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2022 84
Báo cáo của Uỷ ban Kiểm toán 85
Báo cáo của Uỷ ban Chiến lược 88
Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty 89

4 BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Giải pháp điều hành vượt qua giai đoạn nhiều thách thức 94
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 98
Kế hoạch kinh doanh và Định hướng hoạt động năm 2022 101

5 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông tin chung 104
Sự thỏa mãn và hài lòng của khách hàng/cư dân 108
Việc làm và sinh kế của người lao động 110
An toàn lao động, sức khỏe nghề nghiệp 116
Quản lý tác động môi trường 118
Đóng góp vào tăng trưởng kinh tế bền vững 120

6 BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 124
Báo cáo thường niên 174

THÔNG ĐIỆP CỦA
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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

Năm 2021 là một năm đầy thách thức, khó khăn và bất ổn do dịch bệnh Covid-19 gây ra, thay đổi mạnh mẽ tới cuộc sống của hàng tỷ người trên toàn thế giới, cũng như tác động tới môi trường kinh doanh, ảnh hưởng trực tiếp tới toàn bộ nền kinh tế. Cùng với hoạt động rà soát pháp lý dự án và tâm lý nhà đầu tư e ngại, ngành bất động sản Việt Nam đã chịu tác động kép một cách rất tiêu cực.

Trong bối cảnh đó, với chiến lược "quản trị thận trọng", Công ty đã khắc phục khó khăn bằng hệ thống các giải pháp điều hành linh hoạt, sáng tạo để duy trì hoạt động kinh doanh và đạt được hiệu quả tốt nhất có thể. Chiến lược kinh doanh tập trung vào thế mạnh và sản phẩm chủ lực là phân khúc tầm trung, bên cạnh mở rộng địa bàn ra các tỉnh lân cận TP.HCM để đón đầu chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản, đã giúp An Gia gặt hái thành quả bước đầu trong năm 2021.

Tỷ đồng

1.808,4

DOANH THU THUẦN

Tỷ đồng

12.564,8

TỔNG TÀI SẢN

Tỷ đồng

2.675,6

VỐN CHỦ SỞ HỮU

An Gia đạt 1.808,4 tỷ đồng doanh thu thuần trong năm 2021, LNST của cổ đông của Công ty mẹ duy trì tăng trưởng đặt 419,38 tỷ đồng. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) đạt 5.068 đồng, tăng hơn 5% so với mức 4.788 đồng của năm 2020. Tổng tài sản và nguồn vốn chủ sở hữu tăng mạnh lên tương ứng 12.564,8 tỷ đồng và 2.675,6 tỷ đồng. Tính chung cả giai đoạn 2017- 2021, tổng tài sản đạt tốc độ tăng trưởng bình quân CAGR 58,5%, trong khi vốn chủ sở hữu tăng trưởng đến 137,6%.

Hàng tồn kho đến cuối năm 2021 đang ở mức 6.729,6 tỷ đồng; là các dự án đang triển khai và có kế hoạch bàn giao ghi nhận doanh thu vào các năm tới như Dự án The Sóng, Dự án The Standard, Dự án Westgate, Dự án River Panorama 1 & 2, Dự án Sky89 và Dự án The A... Đáng chú ý khoản mục Người mua trả tiền trước đạt 3.335,5 tỷ đồng, gấp rưỡi so với năm trước, là bằng chứng cho hoạt động bán hàng khả quan của Công ty.

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

Thưa quý vị,

Tập đoàn An Gia đang bước sang một chu kỳ kinh doanh mới, tiếp tục đẩy mạnh triển khai một loạt các dự án ở TP.HCM và các tỉnh thành lân cận như Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, Long An... Chúng tôi tiếp tục tập trung các nguồn lực hiện có vào năng lực cốt lõi của An Gia với trọng tâm là các sản phẩm nhà ở (căn hộ, khu compound) trong phân khúc trung cấp. Kinh nghiệm cho thấy trong bối cảnh thị trường suy thoái, các sản phẩm trong phân khúc này vẫn tiêu thụ được do nhằm vào nhu cầu nhà ở thực còn nhiều. Đồng thời, Công ty triển khai xây dựng các phương án, kịch bản khác nhau để ứng phó với các thay đổi trong môi trường kinh doanh nhiều biến động.

Ngoài ra, An Gia sẽ mở rộng tham gia đầu tư hoặc hợp tác đầu tư để phát triển quỹ đất hiện có nhằm đảm bảo phát triển bền vững trong khoảng 4 năm. Khi Công ty chính thức hoàn tất M&A những quỹ đất đang đàm phán thì đảm bảo được sự phát triển và tăng trưởng ổn định trong 7 năm tới. Với quỹ đất sạch, cộng hưởng với thế mạnh thiết kế ra những sản phẩm chất lượng, tiện ích đủ đầy, chúng tôi tin rằng các dự án triển khai sẽ tiếp tục cung cấp cho thị trường nguồn cung giá trị, phục vụ nhu cầu ở thực tại những vị trí có tiềm năng tăng trưởng rất mạnh trong tương lai.

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

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

Trân trọng.

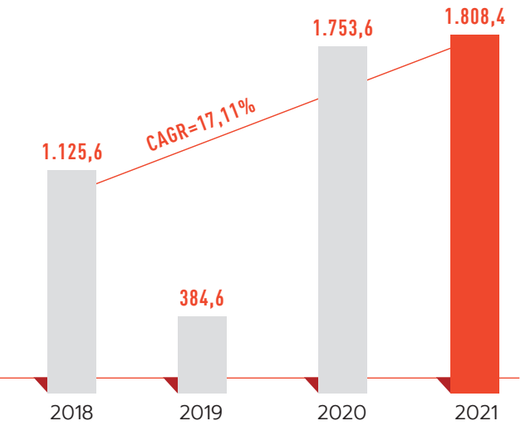
NGUYỄN BÁ SÁNG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT
NĂM 2021

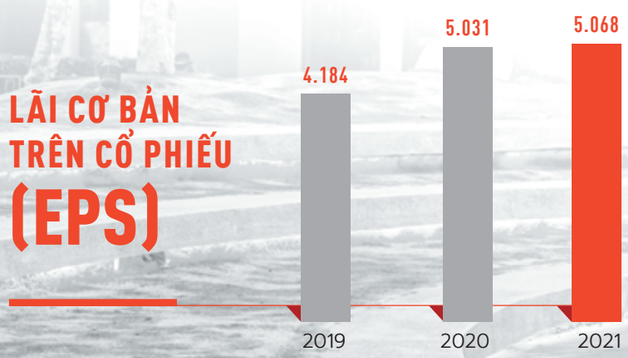
1.808,4 Tỷ đồng

DOANH THU THUẦN 2021

↑**17,11%** CAGR giai đoạn 2018-2021



LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (EPS)

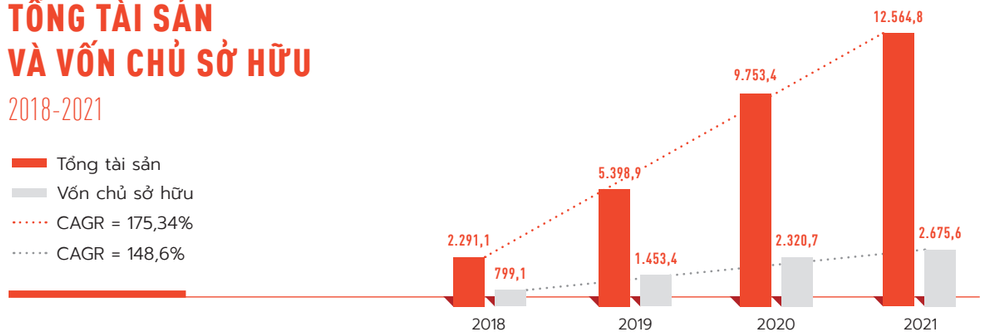


50 HA +

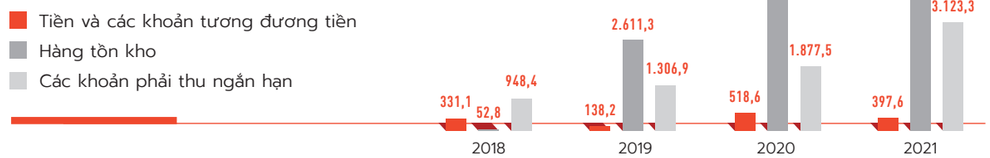
QUỸ ĐẤT HIỆN CÓ

TƯƠNG ĐƯƠNG 1 TRIỆU M²
DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG.

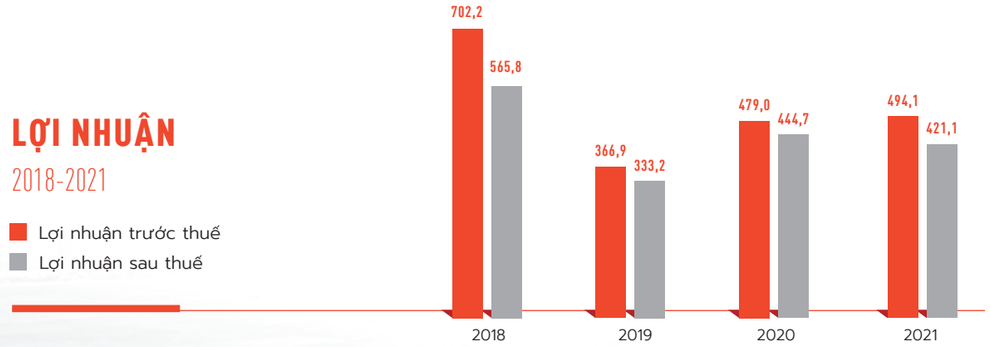
TỔNG TÀI SẢN VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU
2018-2021



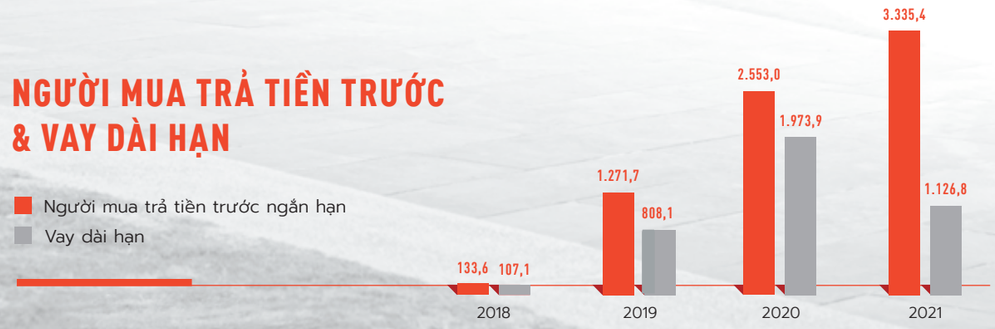
TÀI SẢN NGẮN HẠN
2018-2021



LỢI NHUẬN
2018-2021



NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC & VAY DÀI HẠN



01 GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP

KIÊN ĐỊNH TẦM NHÌN
VỮNG TIN VƯỢT TRỘI

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



THÔNG TIN
TỔNG QUAN

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

Tên giao dịch	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
Tên viết tắt	An Gia
Mã cổ phiếu	AGG (HoSE)
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0311500196
Vốn điều lệ	**827.505.770.000 VNĐ** *(Tám trăm hai mươi bảy tỷ, năm trăm lẻ năm triệu, bảy trăm bảy mươi ngàn đồng)*
Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2021	**2.675.589.374.808 VNĐ** *(Hai ngàn sáu trăm bảy mươi lăm tỷ, năm trăm tám mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi bốn ngàn, tám trăm lẻ tám đồng)*
Trụ sở	30 Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM, Việt Nam
Điện thoại	(84-28) 3930 3366
Fax	(84-28) 3930 959
Website	**www.angia.com.vn**



TẦM NHÌN

Tập đoàn bất động sản Việt Nam danh tiếng toàn cầu

SỨ MỆNH

Mang đến trải nghiệm sống tốt hơn cho khách hàng

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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

TRIẾT LÝ KINH DOANH

BETTER AND MORE

Luôn vượt mong đợi và hơn thế nữa



QUÁ TRÌNH
HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN





VỐN ĐIỀU LỆ

100 TỶ ĐỒNG

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

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

2012





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.

2014



RA MẮT 2 DỰ ÁN

RIVERSIDE & SKYLINE (QUẬN7)

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.

2015



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

RIVER CITY

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

2016



HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC VỚI

HOOSIERS (NHẬT BẢN)

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

Tăng vốn lên 105,2 tỷ đồng.

2017



RA MẮT DỰ ÁN

SKY89

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN

450 TỶ ĐỒNG

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

Tăng vốn lên 450 tỷ đồng.

2018





RA MẮT DỰ ÁN

THE SÓNG

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN

750 TỶ ĐỒNG

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

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

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

2019





NIÊM YẾT TẠI HOSE

75 TRIỆU CỔ PHIẾU AGG

RA MẮT DỰ ÁN

WESTGATE

RA MẮT DỰ ÁN

THE STANDARD

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

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

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

2020

GIẢI THƯỞNG
TIÊU BIỂU





TOP CHỦ ĐẦU TƯ UY TÍN NHẤT

do Hiệp hội môi giới Việt Nam bình chọn.



GIẢI THƯỞNG CĂN HỘ PHÂN KHÚC TRUNG CẤP
(BEST MID-END CONDO)

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



GIẢI THƯỞNG CĂN HỘ CÓ THIẾT KẾ XUẤT SẮC NHẤT
(BEST CONDO ARCHITECTURAL DESIGN)

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



GIẢI THƯỞNG CĂN HỘ CÓ THIẾT KẾ NỘI THẤT XUẤT SẮC NHẤT
(BEST CONDO INTERIOR DESIGN)

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

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/12/2021

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

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

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Thời gian		Giá trị tăng (VNĐ)	Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	Phương thức tăng vốn
2012	18/01/2012		100.000.000.000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần
2017	18/07/2017	5.263.160.000	105.263.160.000	Phát hành riêng lẻ cho Hoosiers VN-1 LTD
2018	11/09/2018	26.315.790.000	131.578.950.000	Phát hành riêng lẻ để hoán đổi khoản vay của Creed Investment
	26/10/2018	78.421.050.000	210.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và trả cổ tức bằng cổ phiếu
	28/12/2018	240.000.000.000	450.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2019	21/03/2019	18.200.000.000	468.200.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên
	29/03/2019	231.800.000.000	700.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu
	26/09/2019	50.000.000.000	750.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho 02 Quỹ đầu tư là KIM Vietnam IPO balanced fund, KIM KOIC Vietnam IPO Private Fund
2020	02/10/2020	74.925.170.000	824.925.170.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2019
2021	24/02/2021	2.580.600.000	827.505.770.000	Phát hành ESOP 2020

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

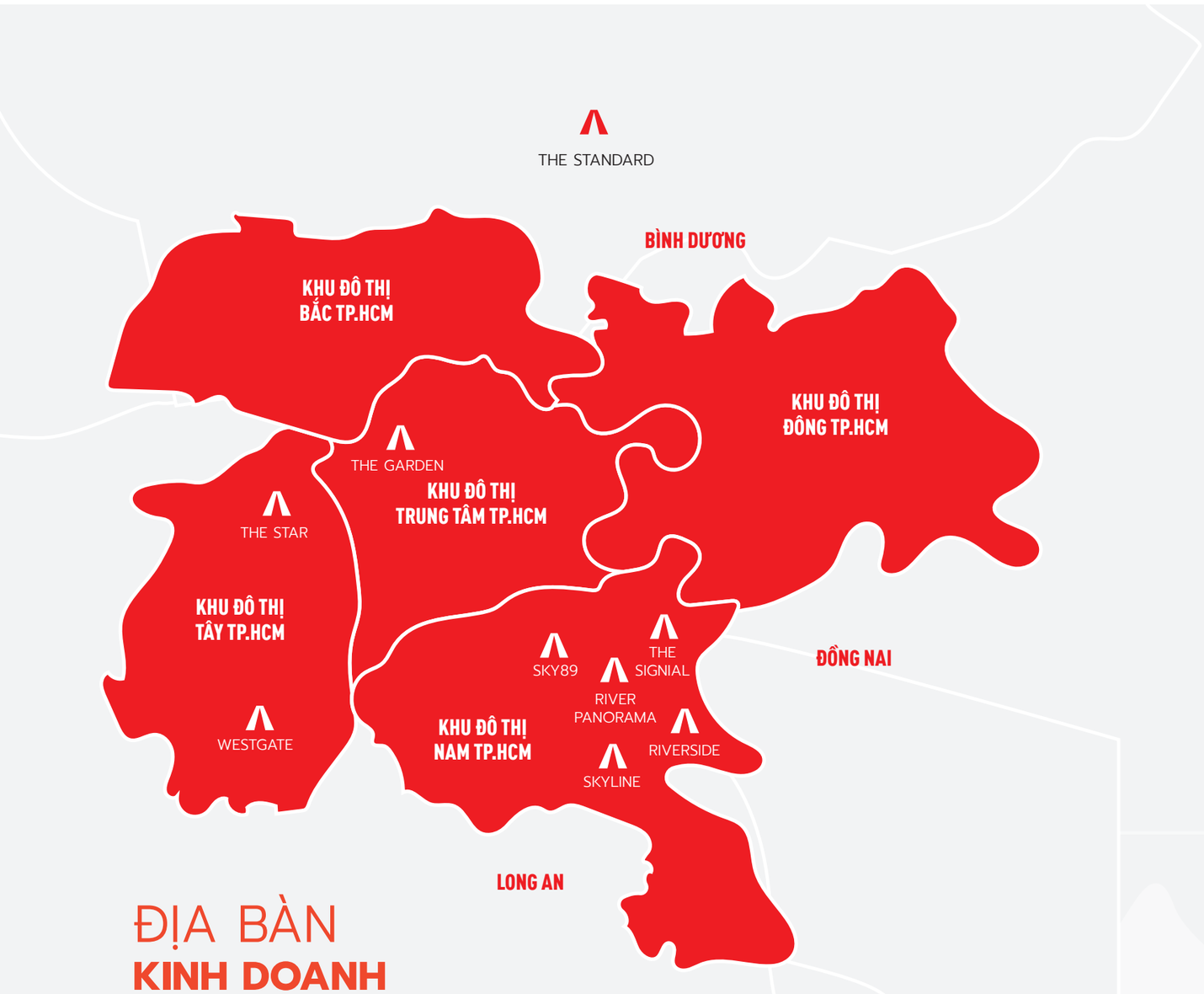
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

HOẠT ĐỘNG TƯ VẤN QUẢN LÝ



ĐỊA BÀN **KINH DOANH**

VỊ TRÍ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

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

ĐỐI TÁC **TIÊU BIỂU**

QUỸ ĐẦU TƯ:

actis · Creed (Creed Group) · Hoosiers H · HYUNDAI HEAVY INDUSTRIES CO.,LTD.

THI CÔNG DỰ ÁN:

Ricons (Coteccons Group) · NEWTECONS (Build on Trust)

PHÂN PHỐI SẢN PHẨM:

NAM HƯNG LAND · DKRS (Danh Khôi Service) · ANGIA



DANH MỤC **DỰ ÁN**

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



THE STANDARD
CENTRAL PARK

THE STANDARD
(BÌNH DƯƠNG)

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

VỊ TRÍ
Tân Uyên, Bình Dương

LOẠI DỰ ÁN
Nhà ở liên kế khép kín

THỜI HẠN SỞ HỮU
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
82.778 m^2

TỔNG SỐ CĂN HỘ
Dự kiến 374 sản phẩm nhà thấp tầng (nhà liên kế, shophouse)

THỜI GIAN TRIỂN KHAI
2020









DANH MỤC
DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI







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

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

Với Westgate, An Gia chăm chút cho từng chi tiết quy hoạch, từng thiết kế, từng căn hộ và rất nhiều tiện ích chất lượng vượt mong đợi khách hàng đối với dự án trong phân khúc giá hợp lý: hồ bơi tiêu chuẩn Olympic, hồ bơi trẻ em, sân chơi trẻ em ngoài trời & trong nhà, khu cắm trại & BBQ, khu thể thao đa năng, thư viện, phòng tiệc, phòng karaoke, wifi miễn phí các khu công cộng, an ninh đa lớp, hệ thống lọc nước trung tâm... Những căn hộ Westgate đón làn gió trong lành từ công viên trung tâm rộng 2ha và ôm ấp trong mình một công viên nội khu như một thung lũng xanh rộng 1,9ha với diện tích mặt nước 1.500m2. Sau một ngày mưu sinh, đi về tổ ấm giữa không gian tràn ngập thiên nhiên, cư dân sẽ có những trải nghiệm sống hạnh phúc hơn.

VỊ TRÍ
349 đường Tân Túc, Bình Chánh, TP.HCM

LOẠI DỰ ÁN
Khu căn hộ trung tâm hành chính Tây Sài Gòn

THỜI HẠN SỞ HỮU
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
185.914 m^2

SỐ TẦNG
20

TỔNG SỐ CĂN HỘ
Gần 2.000 sản phẩm

THỜI GIAN HOÀN THÀNH
Q2/2023

WESTGATE



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

DANH MỤC
DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



THE ADDRESS

CHUỖI VĂN PHÒNG THE ADDRESS

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

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

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

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

LOẠI DỰ ÁN
Chuỗi văn phòng cho thuê

THỜI HẠN SỞ HỮU
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

PHÂN KHÚC
Cao cấp

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
Hơn 32.000 m²



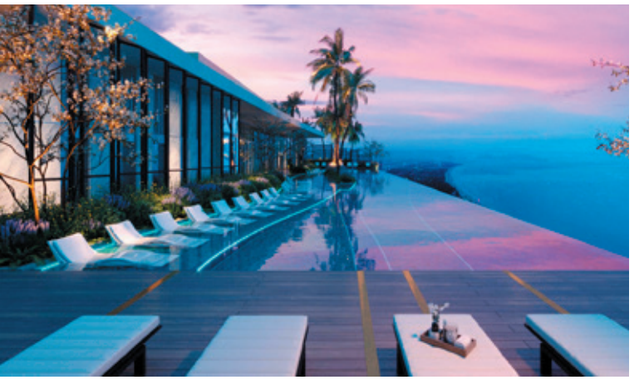






DANH MỤC
DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI







THE SÓNG – CĂN HỘ DU LỊCH BIỂN 5 SAO+

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

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

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

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

LOẠI DỰ ÁN
Khách sạn – Căn hộ du lịch

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
123.424 m^2

SỐ TẦNG
36

TỔNG SỐ CĂN HỘ
1.671 sản phẩm

THỜI GIAN HOÀN THÀNH
Dự kiến bàn giao từ Quý 4/2021

The Sóng Vung Tau



NHỮNG "SECOND HOME" ĐÍCH THỰC, DÀNH CHO NHỮNG CHUYẾN ĐI ĐẦY NGẪU HỨNG TÌM VỀ VỚI BÌNH YÊN CỦA NGƯỜI SÀI GÒN.

DANH MỤC
DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



THE SIGNIAL

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

THE SIGNIAL – MODERN LIVING

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

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

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

LOẠI DỰ ÁN
Bất động sản lưu trú thông minh

THỜI HẠN SỞ HỮU
Đến 2060

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
66.000 m^2

SỐ TẦNG
33

TỔNG SỐ CĂN HỘ
1.150 sản phẩm









DANH MỤC
DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI







SKY 89 - ĐỊA THẾ VÀNG, NAM SÀI GÒN

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

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

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

LOẠI DỰ ÁN
Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7

THỜI HẠN SỞ HỮU
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
43.823 m^2

SỐ TẦNG
35

TỔNG SỐ CĂN HỘ
430 sản phẩm

TÌNH TRẠNG
Dự kiến bàn giao từ quý 4/2021

sky 89
A TOUCH OF LUXURY



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

DANH MỤC
DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



RIVER PANORAMA

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

RIVER PANORAMA TUYỆT TÁC VEN SÔNG, XANH TRONG TẦM MẮT

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

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

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

LOẠI DỰ ÁN
Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7

THỜI HẠN SỞ HỮU
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
89.660 m^2

SỐ TẦNG
35

TỔNG SỐ CĂN HỘ
1.006 sản phẩm

TÌNH TRẠNG
Bàn giao từ quý 4/2020







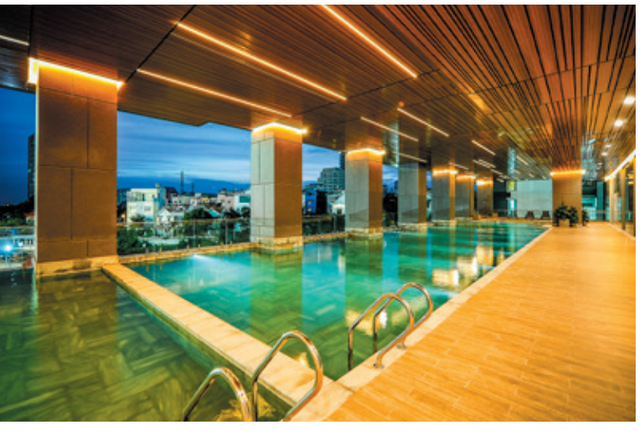


DANH MỤC **DỰ ÁN** (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO







SKYLINE

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

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

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

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

LOẠI DỰ ÁN
Khu căn hộ ven sông quận 7

THỜI HẠN SỞ HỮU
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

THỜI GIAN HOÀN THÀNH
2017

PHÂN KHÚC
Trung cấp

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
49.446 m^2

SỐ TẦNG
35

TỔNG SỐ CĂN HỘ
471 sản phẩm

TÌNH TRẠNG
Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017

SKYLINE



CĂN HỘ PHÂN KHÚC HẠNG TRUNG TỐT NHẤT NĂM 2018

DANH MỤC
DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO

RIVERSIDE



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

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

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

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

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

LOẠI DỰ ÁN
Khu căn hộ ven sông quận 7

THỜI HẠN SỞ HỮU
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

THỜI GIAN HOÀN THÀNH
2017

PHÂN KHÚC
Trung cấp

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
26.020 m^2

SỐ TẦNG
25

TỔNG SỐ CĂN HỘ
246 sản phẩm

TÌNH TRẠNG
Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017

THE STAR



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

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

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

VỊ TRÍ
KDC Tân Mai, QL-1A, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP.HCM

LOẠI DỰ ÁN
Khu căn hộ phức hợp

THỜI HẠN SỞ HỮU
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

THỜI GIAN HOÀN THÀNH
2017

PHÂN KHÚC
Vừa túi tiền

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
35.335 m^2

SỐ TẦNG
21

TỔNG SỐ CĂN HỘ
480 sản phẩm

TÌNH TRẠNG
Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017

DANH MỤC
DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO

THE**GARDEN**



CĂN HỘ PHÂN KHÚC HẠNG TRUNG TỐT NHẤT NĂM 2018









THE GARDEN

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

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

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

LOẠI DỰ ÁN
Khu căn hộ đẳng cấp tại Tân Phú

THỜI HẠN SỞ HỮU
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

THỜI GIAN HOÀN THÀNH
2016

PHÂN KHÚC
Vừa túi tiền

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
37.959 m^2

SỐ TẦNG
15

TỔNG SỐ CĂN HỘ
390 sản phẩm

TÌNH TRẠNG
Đã bán hết và bàn giao từ năm 2016

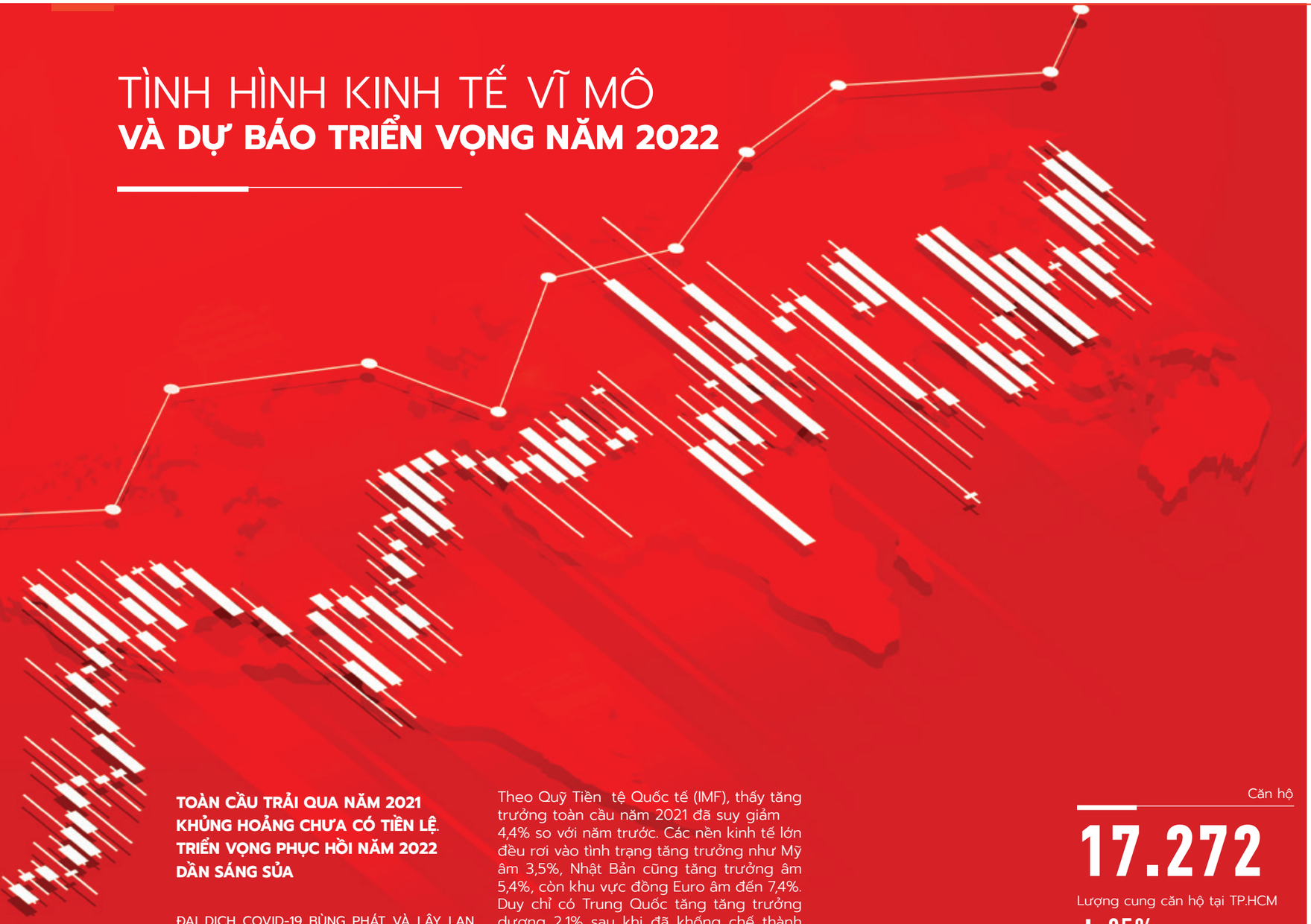
02 BỐI CẢNH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

HOÀN THIỆN NỘI LỰC
CHINH PHỤC THỊ TRƯỜNG

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



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



TOÀN CẦU TRẢI QUA NĂM 2021 KHỦNG HOẢNG CHƯA CÓ TIỀN LỆ. TRIỂN VỌNG PHỤC HỒI NĂM 2022 DẦN SÁNG SỦA

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

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

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

Căn hộ

17.272

Lượng cung căn hộ tại TP.HCM

↓ 35%

so với năm 2020

Căn hộ

↑13%

Giá bán căn hộ trung bình so với năm 2020

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

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

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

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

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

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

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

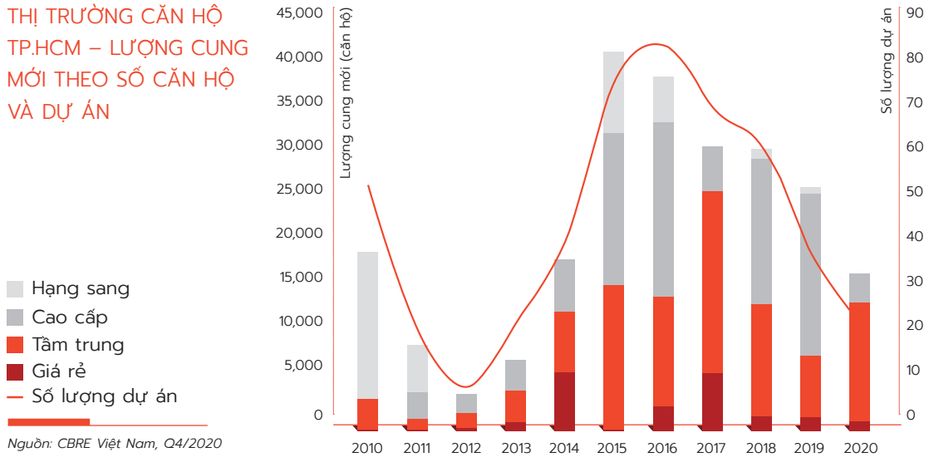
Theo CBRE, lượng cung căn hộ tại TP.HCM năm 2021 chỉ đạt 17.272 căn, giảm mạnh 35% so với năm trước và là mức thấp nhất trong 6 năm qua; số lượng dự án cũng giảm mạnh từ mức 36 dự án năm 2019 xuống còn 21 dự án.

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

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

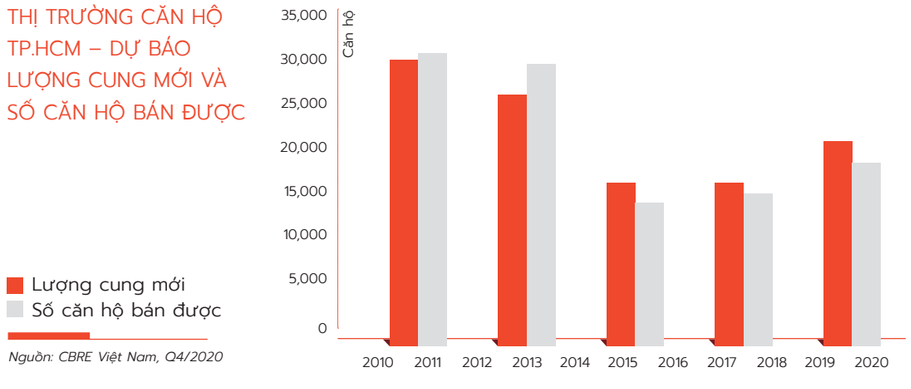
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU VỰC TP.HCM VÀ PHỤ CẬN: CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG TRỞ LẠI (TIẾP THEO)

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



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q4/2020

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



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q4/2020

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

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

Lãi suất đang đứng vào mức thấp nhất trong lịch sử và dự kiến chưa tăng mạnh trở lại trong năm 2022, thúc đẩy nhu cầu đầu tư vào bất động sản cũng như hoạt động mua để ở của người dân.

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

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

ĐỊNH HƯỚNG
CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

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

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

01 QUẢN TRỊ THẬN TRỌNG

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

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

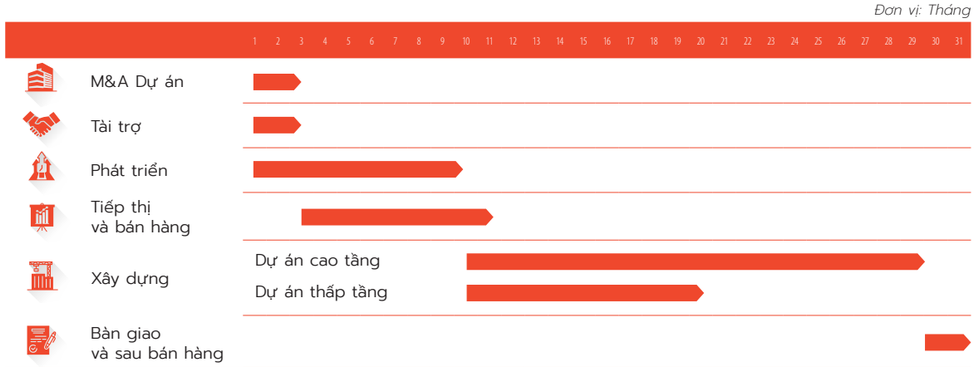
- Mở rộng quỹ đất sạch tại thị trường TP. HCM và các tỉnh lân cận.
- Phát triển dự án: mở rộng quy mô dự án, nâng cao chất lượng sản phẩm (thiết kế, xây dựng), đẩy nhanh tốc độ phát triển: bằng cách đẩy nhanh quy trình pháp lý, thời gian thiết kế, tiến độ thi công và bàn giao...
- Hoàn thiện chuỗi giá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

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



ĐỊNH HƯỚNG
CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN (TIẾP THEO)

MÔ HÌNH KINH DOANH (TIẾP THEO)

HOẠT ĐỘNG M&A DỰ ÁN:

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

TÀI TRỢ DỰ ÁN:

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

PHÁT TRIỂN DỰ ÁN:

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

HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ & BÁN HÀNG

An Gia sở hữu đội ngũ bán hàng lên đến 250 chuyên viên, bên cạnh đó, công ty còn làm việc chặt chẽ với hệ thống phân phối cấp 1 (Nam Hưng Land, DKRS) và cấp 2 (khoảng 30 công ty, sàn giao dịch). Các đợt mở bán được tổ chức đi kèm với các chiến dịch truyền thông, tập huấn bán hàng, nhà mẫu... bài bản và quy mô. An Gia cũng duy trì mức hoa hồng cao (5 - 6%) cho môi giới so với mức trung bình của thị trường (3 - 4%).

TRIỂN KHAI XÂY DỰNG, THI CÔNG:

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

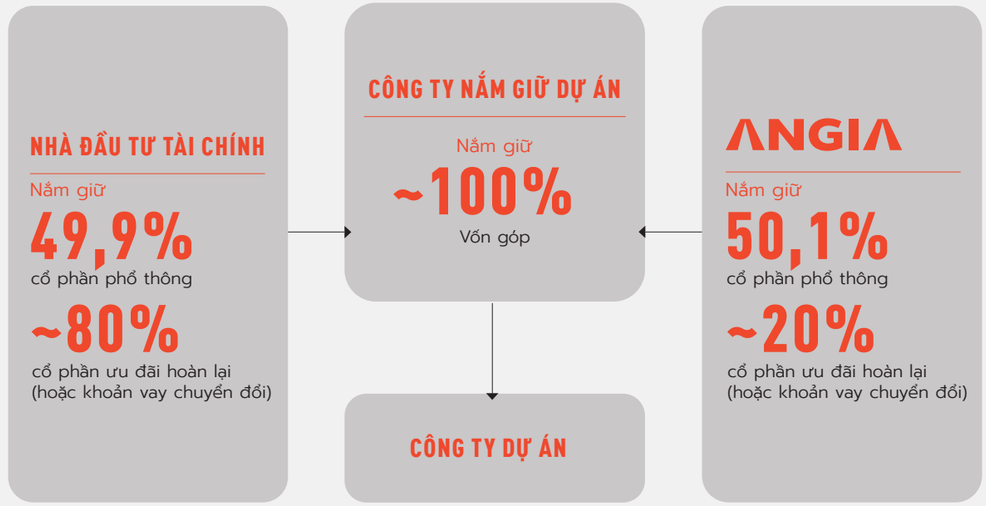
BÀN GIAO VÀ SAU BÁN HÀNG:

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

MÔ HÌNH ĐẦU TƯ

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

CẤU TRÚC ĐẦU TƯ CỦA AN GIA



Trong hệ thống này, công ty nắm giữ dự án sẽ là những đơn vị đứng tên để nhận chuyển nhượng dự án, nhận chuyển nhượng phần vốn góp (của công ty sở hữu dự án). An Gia và các nhà đầu tư tài chính (co-developer) tài trợ cho các công ty nắm giữ dự án và công ty dự án thông qua việc góp vốn hoặc cung cấp khoản vay.

Với cấu trúc nêu trên, công ty nắm giữ dự án hiện có 2 dạng cổ phần: cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi hoàn lại. Tùy theo cấu trúc đầu tư của mỗi dự án mà An Gia nắm giữ từ 30% đến 51% số lượng cổ phần phổ thông và khoảng 20% cổ phần ưu đãi hoàn lại (hoặc khoản vay chuyển đổi).

Các nhà đầu tư tài chính nắm giữ từ 49% đến 70% số lượng cổ phần phổ thông và ~80% cổ phần ưu đãi hoàn lại (hoặc khoản vay chuyển đổi).

Khi có dòng tiền dương (thông thường sau 2 đến 3 năm kể từ khi phát triển dự án), công ty dự án sẽ chia trả cổ tức cho công ty nắm giữ dự án. Lúc này công ty nắm giữ dự án sẽ mua lại số lượng cổ phần ưu đãi (hoặc hoàn trả khoản vay chuyển đổi) của cổ đông và giảm vốn điều lệ. Như vậy, tại thời điểm này tỷ lệ vốn góp và phân chia lợi nhuận của các bên là: An Gia (khoảng 50,1%) – Nhà đầu tư tài chính (khoảng 49,9%). Đồng thời, công ty nắm giữ dự án sẽ trở thành công ty con của An Gia.

CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU **VÀ PHƯƠNG THỨC QUẢN TRỊ**

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

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



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO CỦA AN GIA ĐƯỢC XÂY DỰNG VỚI 3 TẦNG PHÒNG VỆ, BẢO ĐẢM TÍNH BAO QUÁT VÀ KHÁCH QUAN, NHẰM HỖ TRỢ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH TRONG HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO. NHIỆM VỤ, TRÁCH NHIỆM CHO TỪNG CẤP, TỪNG BỘ PHẬN ĐƯỢC QUY ĐỊNH THEO CHIỀU DỌC (PHÒNG BAN CHỨC NĂNG) VÀ CHỊU GIÁM SÁT ĐỘC LẬP CỦA BỘ PHẬN KIỂM SOÁT NỘI BỘ, BÁO CÁO TRỰC TIẾP CHO TIỂU BAN KIỂM TOÁN VÀ HĐQT. ĐÂY LÀ ĐIỀU CẦN THIẾT 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.

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

CÁC CƠ QUAN BAN HÀNH LUẬT LỆ, QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC
ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

TẦNG PHÒNG VỆ THỨ BA – 03

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giám sát tổng thể hoạt động quản trị rủi ro, dua ra định hướng về "khẩu vị" rủi ro, xây dựng chính sách, quy trình chủ yếu để quản trị rủi ro.

UỶ BAN KIỂM TOÁN

Giám sát việc xây dựng, triển khai của mô hình và chính sách quản lý rủi ro, giám sát các danh sách rủi ro và phương án quản trị của công ty.

TẦNG PHÒNG VỆ THỨ HAI – 02

BAN ĐIỀU HÀNH

Giám sát, đảm bảo hoạt động QTRR được thực hiện phù hợp với chiến lược và chính sách.
Có thể tham gia vào việc sửa đổi, xây dựng hệ thống quản trị rủi ro của tầng thứ ba và hỗ trợ hoạt động của tầng phòng về thứ nhất.

QUẢN LÝ CẤP CAO

Chịu trách nhiệm triển khai chiến lược QLRR, đóng vai trò tiên phong trong việc thúc đẩy văn hoá, tăng cường nhận thức và chia sẻ rủi ro, phân tích nguy cơ rủi ro trước khi đưa ra các quyết định quan trọng.

TẦNG PHÒNG VỆ THỨ NHẤT – 01

CÁN BỘ NHÂN VIÊN

Quản lý rủi ro trong các hoạt động nghiệp vụ hàng ngày thuộc trách nhiệm của mình. Tuân thủ quy trình công việc.

GIÁM SÁT /TRƯỞNG NHÓM

Chịu trách nhiệm đối với các hoạt động của đơn vị mình, đảm bảo thực hiện đúng quy trình công việc, xác định được và giảm thiểu yếu tố rủi ro.

BỘ PHẬN QUẢN LÝ RỦI RO

Hỗ trợ về phương pháp tiếp cận quản lý rủi ro, cung cấp các công cụ quản lý rủi ro, đào tạo, hướng dẫn và hỗ trợ các đơn vị về chính sách, quy trình có liên quan.

KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Giám sát độc lập các hoạt động, báo cáo trực tiếp cho các tiểu ban kiểm toán và Hội đồng quản trị.

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

QUY TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO

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





THIẾT LẬP BỐI CẢNH:

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

NHẬN DIỆN RỦI RO:

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

ĐÁNH GIÁ RỦI RO:

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

ỨNG PHÓ RỦI RO:

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

KIỂM SOÁT RỦI RO:

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

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

BÁO CÁO VÀ RÚT RA BÀI HỌC KINH NGHIỆM:

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

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

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

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

Môi trường kinh doanh năm 2021 cũng như những năm sắp tới tiếp tục đối diện với nhiều khó khăn, thử thách bất ngờ. Điều này đã thúc đẩy Công ty tập trung nhiều nỗ lực hơn trong công tác quản trị rủi ro.

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

Rủi ro	Bối cảnh và tác động	Biện pháp quản lý
Rủi ro kinh tế	◆ Tăng trưởng kinh tế: Đây là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế, trong đó có lĩnh vực bất động sản. ◆ Lạm phát: Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng phát triển của doanh nghiệp. ◆ Lãi suất: Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng.	◆ Ban lãnh đạo nhận thức rất rõ ngành bất động sản có tính chu kỳ cao gắn liền với đà tăng trưởng kinh tế. Vì vậy, Công ty luôn theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô, đưa ra các phán đoán, dự báo để triển khai các giải pháp một cách linh hoạt, giúp Công ty vượt qua những giai đoạn thách thức, nhưng không bỏ lỡ các cơ hội trên thị trường nếu cần phải chấp nhận mức độ rủi ro nhất định. ◆ Công ty luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài, hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn hợp tác với các tổ chức ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn. ◆ Bên cạnh đó, tùy thuộc vào mức lãi suất trên thị trường, Công ty cũng triển khai các biện pháp kết hợp với các sản phẩm tín dụng cá nhân để tăng cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm để hạn chế việc phải duy trì các khoản tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm thiểu chi phí vốn.
Rủi ro về pháp lý	◆ Hoạt động kinh doanh bất động sản của An Gia tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. ◆ Vì thế, những thay đổi, điều chỉnh trong hệ thống pháp luật, chính sách và văn bản hướng dẫn để phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế, có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.	◆ Nhận thức đây là rủi ro trọng yếu, luôn ở mức cao, Công ty đã thành lập Bộ phận pháp lý chuyên trách trong các lĩnh vực: Pháp lý doanh nghiệp, Pháp lý đầu tư, Pháp lý dự án. Các mảng pháp lý này thường xuyên theo dõi, cập nhật chính sách, pháp luật của Nhà nước liên quan đến Bất động sản để đề xuất các giải pháp tối ưu cho Ban lãnh đạo, vừa đảm bảo tuân thủ pháp luật nhưng không vì thế mà đánh mất cơ hội đầu tư.
Rủi ro về đặc thù ngành bất động sản	◆ Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư các dự án bất động sản: Ngành bất động sản là ngành thâm dụng vốn, với lượng vốn yêu cầu rất cao để thực hiện dự án. Việc thiếu hụt nguồn vốn có thể khiến hoạt động kinh doanh của Công ty bị đình trệ, ảnh hưởng đến uy tín cũng như hiệu quả kinh doanh. ◆ Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án: Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là khả năng thực hiện đúng tiến độ triển khai dự án đã lên kế hoạch và cam kết. ◆ Hầu hết các dự án của Công ty đều được mở bán cho khách hàng theo phương thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo sự cho phép của pháp luật, vì vậy, trong trường hợp Công ty không thể hoàn thành dự án và bàn giao nhà cho khách hàng đúng thời hạn theo hợp đồng thì Công ty có thể sẽ phải bồi thường cho những thiệt hại của khách hàng và chi phí bồi thường có thể cao hơn số tiền mà khách hàng đã đặt cọc. Điều này nếu xảy ra sẽ gây tổn thất và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, triển vọng phát triển cũng như uy tín của Công ty.	◆ Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất. ◆ Nhận thức rủi ro tiến độ là trọng yếu, Công ty luôn tổ chức giám sát, theo dõi tiến độ thực hiện dự án liên tục. Báo cáo giám sát tiến độ được báo cáo định kỳ và bất thường đến Ban điều hành và HĐQT để có giải pháp kịp thời. ◆ Ngoài ra, việc phối kết hợp giữa các đơn vị chức năng như Pháp lý, Phát triển dự án, Tài chính của công ty cũng luôn được ban lãnh đạo quan tâm sâu sát để đảm bảo dự án được triển khai đúng tiến độ như đã cam kết.

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

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

Rủi ro	Bối cảnh và tác động	Biện pháp quản lý
Rủi ro cạnh tranh	◆ Trong những năm gần đây, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành.	◆ Công ty đã và đang tiếp tục định hướng đến những phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và ưa chuộng, những dự án căn hộ vừa túi tiền và trung cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng. ◆ Công ty có một bộ phận phụ trách việc nghiên cứu, đánh giá thị trường, từ đó giúp công ty có những chiến lược phát triển phù hợp để kịp nắm bắt nhu cầu của khách hàng và đưa ra những sản phẩm tốt nhất. ◆ Ngoài ra, về lâu dài, chất lượng sản phẩm và uy tín thương hiệu chính là lợi thế cạnh tranh bền vững của của Công ty. Đây là hai yếu tố mà An Gia không ngừng vun đắp trong thời gian qua.
Rủi ro về cung cầu thị trường bất động sản	◆ Thị trường bất động sản thường diễn biến tỷ lệ thuận với chu kỳ kinh tế. Vì vậy, có thể xảy ra rủi ro mất cân bằng cung cầu trong một số phân khúc bất động sản nhà ở khi nền kinh tế đi vào chu kỳ suy thoái.	◆ Ban lãnh đạo Công ty luôn có báo cáo định kỳ đánh giá tình hình thị trường bất động sản để điều chỉnh kế hoạch kinh doanh cũng như chiến lược đầu tư phù hợp.
Rủi ro do việc kiểm soát cung tín dụng cho lĩnh vực bất động sản	◆ Rủi ro này là từ các chính sách của Nhà nước, tác động chủ yếu đến khả năng tiếp cận nguồn vốn của các công ty phát triển bất động sản thông qua hệ thống ngân hàng và ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư, mua nhà.	◆ An Gia đã nhận thức được những rủi ro này từ khá sớm; chiến lược đại chúng hóa, niêm yết của Công ty nằm trong lộ trình đa dạng hóa nguồn vốn tài trợ phát triển dự án, giảm phụ thuộc vào vốn tín dụng ngân hàng. Cụ thể như sau: ◆ Huy động vốn thông qua phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu; ◆ Phát hành riêng lẻ cho các đối tác chiến lược; ◆ Phát hành các công cụ nợ như trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi bao gồm cả trái phiếu niêm yết; ◆ Tiếp tục hợp tác với các đối tác chiến lược trong phát triển dự án, tận dụng nguồn vốn từ các đối tác này để hạn chế sử dụng đòn bẩy ngân hàng. Trong thực tế, trong từng dự án, An Gia luôn duy trì tỷ trọng đòn bẩy ở mức khá thận trọng chiếm từ 50-60% tổng mức đầu tư và chủ yếu là cho hoạt động xây dựng; ◆ Bên cạnh đó, để đối phó với rủi ro nêu trên, An Gia tiếp tục duy trì chiến lược sản phẩm ở phân khúc trung cấp và vừa túi tiền. Đây là phân khúc hướng đến nhu cầu thực - người mua nhà cuối cùng, đảm bảo năng lực tiêu thụ sản phẩm trong bối cảnh thị trường khó khăn.
Rủi ro vận hành hoạt động	◆ Hoạt động đầu tư phát triển dự án bất động sản trải qua nhiều công đoạn phức tạp, với sự tham gia của nhân sự với trình độ, văn hóa đa dạng khác nhau. Trong quá trình vận hành hoạt động có thể xảy ra xung đột lợi ích, xung đột văn hóa, tham nhũng... khiến uy tín Công ty bị ảnh hưởng, làm suy giảm hiệu quả hoạt động kinh doanh.	◆ Bên cạnh việc nhận diện và kiểm soát những rủi ro từ bên ngoài, trong năm vừa qua, Công ty cũng đã phối hợp cùng một đơn vị tư vấn quốc tế tiến hành rà soát, nhận diện những rủi ro tiềm ẩn trong tổ chức và hoạt động của công ty. Từ đó, ban hành các quy chế quản trị vận hành nội bộ, bộ quy tắc ngăn ngừa và kiểm soát xung đột lợi ích. Bộ phận Kiểm toán nội bộ của công ty cũng được thành lập để triển khai những hoạt động đánh giá chuyên sâu hơn với kỳ vọng sẽ hỗ trợ HĐQT nhận diện được những rủi ro tiềm ẩn trong tổ chức và hoạt động của công ty và đưa ra được những phương án xử lý hiệu quả và phù hợp.

03 BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

TỐI ƯU MÔ HÌNH
VỮNG CHẮC NỀN TẢNG

An Gia thường xuyên rà soát tính hiệu quả của mô hình quản trị và đưa ra những điều chỉnh phù hợp với thực tiễn kinh doanh, chẳng hạn như tăng cường quản trị rủi ro, quản trị chi phí, dòng tiền... trong năm 2021 nhiều thách thức. Điều này tạo nền tảng vững chắc giúp Công ty phát triển bền vững trong dài hạn.



CƠ CẤU TỔ CHỨC **CÔNG TY**

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CỦA AN GIA BAO GỒM CÁC TẦNG QUẢN TRỊ THEO 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 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 ĐẢM BẢO LỢI ÍCH BỀN VỮNG CHO CỔ ĐÔNG, NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN.

CÁC UỶ BAN TRỰC THUỘC HĐQT

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

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

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

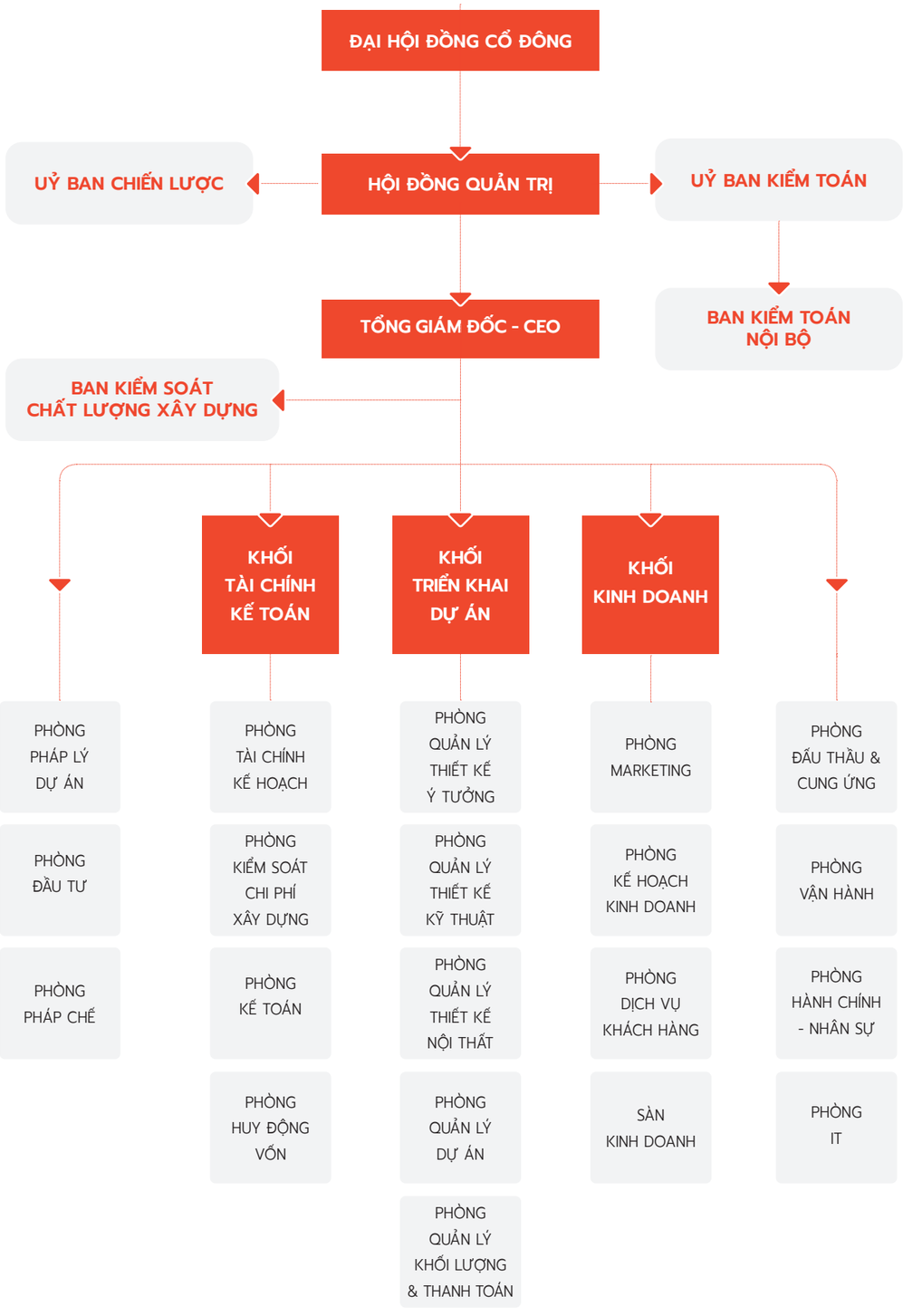
Hội đồng Quản trị (HĐQT) là cơ quan quản trị công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Pháp luật, Điều lệ công ty, Quy chế Quản trị nội bộ và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

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

BAN ĐIỀU HÀNH

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

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



CƠ CẤU TỔ CHỨC
CÔNG TY (TIẾP THEO)

CÔNG TY LIÊN KẾT, CÔNG TY CON

CÔNG TY CON

CTCP TƯ VẤN HOÀNG ÂN

VỐN ĐIỀU LỆ:	300 tỷ VND
DỰ ÁN:	Holding Co.of Vung Tau project

CTCP ĐẦU TƯ DU LỊCH PHƯỚC LỘC

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

CT TNHH WESTERN CITY

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

CTCP AN GIA PHÚ THỊNH

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

CTCP TƯ VẤN AGI & HSR

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

CTCP QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN GIA KHÁNH

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

CT TNHH ĐẦU TƯ BĐS AN GIA PHÚ THUẬN

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

CTCP TƯ VẤN CRE & AGI

VỐN ĐIỀU LỆ:	1,5 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Tư vấn quản lý kinh doanh và tư vấn quản lý tài chính
DỰ ÁN:	Skyline, Riverside

CÔNG TY LIÊN KẾT

CTCP TƯ VẤN AGI & DDC

VỐN ĐIỀU LỆ:	47,556 tỷ VND
DỰ ÁN:	BC27

CTCP TƯ VẤN AGI & GLC

VỐN ĐIỀU LỆ:	47,358 tỷ VND
DỰ ÁN:	BC27

CTCP TƯ VẤN AGI & HVC

VỐN ĐIỀU LỆ:	37,335 tỷ VND

CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

CTCP ĐẦU TƯ BĐS LÊ GIA

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

CTCP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN AN TƯỜNG

VỐN ĐIỀU LỆ:	225 tỷ VND

CTCP BĐS GIA LINH

VỐN ĐIỀU LỆ:	352 TỶ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Kinh doanh BĐS

CTCP PHÁT TRIỂN BĐS ĐĂNG DƯƠNG

VỐN ĐIỀU LỆ:	355 tỷ VND

CTCP QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS HƯNG VƯỢNG

VỐN ĐIỀU LỆ:	290 tỷ VND

CƠ CẤU TỔ CHỨC
CÔNG TY (TIẾP THEO)

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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



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



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



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

CƠ CẤU TỔ CHỨC
CÔNG TY (TIẾP THEO)

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

CƠ CẤU TỔ CHỨC
CÔNG TY (TIẾP THEO)

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



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

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

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



Ông **NGUYỄN THÀNH CHÂU**
Kế toán trưởng

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

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

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

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

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT
VÀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

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

HĐQT của An Gia hiện có 04 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành. Với những nỗ lực để tiếp cận các thông lệ tốt nhất về QTCT, HĐQT của An Gia ngày càng cho thấy tính độc lập cao, các thành viên HĐQT đều là những chuyên gia có kinh nghiệm sâu rộng trong lĩnh vực bất động sản, tài chính, quản trị doanh nghiệp, kinh doanh. Điều này sẽ giúp HĐQT hoạt động hiệu quả, vừa đảm bảo vai trò giám sát, tối đa hóa lợi ích của cổ đông đồng thời những chuyên gia này có thể đưa ra những ý kiến tư vấn, phản biện giúp Công ty phát triển bền vững hơn.

Năm 2021 là một năm nhiều thách thức khi thế giới trải qua cuộc khủng hoảng toàn diện do đại dịch Covid-19, trong nước thì phải hứng chịu nhiều thiên tai. Ngành bất động sản không phải là ngoại lệ khi tâm lý nhà đầu tư, người mua nhà bị ảnh hưởng nghiêm trọng, hoạt động phòng dịch bệnh, giãn cách xã hội, hạn chế đi lại... khiến nhiều dự án không thể mở bán như kế hoạch, đặc biệt trong nửa đầu năm.

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

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

1. Phát huy hiệu quả công tác quản trị rủi ro dựa trên nền tảng chiến lược quản trị thận trọng, không ngừng quan sát tình hình thị trường, diễn biến dịch bệnh Covid-19... Nhờ vậy, Công ty vẫn đảm bảo hoạt động phát triển quỹ đất, phát triển dự án, huy động vốn, công tác bán hàng, quản lý dòng tiền, công nợ... ổn định, không bị gián đoạn và thu được kết quả kinh doanh khả quan.

2. Giám sát việc chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án, việc đầu tư và triển khai hai dự án Westgate (Bình Chánh) và The Standard (Bình Dương).

3. Giám sát quá trình xây dựng, hoàn thiện và bàn giao thành công dự án River Panorama 1 và 2 (Quận 7).

4. Chỉ đạo hoàn thiện và đưa vào áp dụng thực tế một cách có hiệu quả hệ thống các văn bản nền tảng như như Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ Công ty, các quy trình hoạt động chuẩn, đặc biệt là đối với các hoạt động tài chính - kế toán; thiết lập và giám sát ngân sách, kế hoạch và kiểm soát dòng tiền;...

5. Duy trì và không ngừng hoàn thiện hoạt động của HĐQT theo hướng hiện đại, năng động. Với tinh thần làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả đảm bảo công tác chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban Điều hành, tình hình kinh doanh kịp thời và nhanh chóng bằng các cuộc họp, trao đổi định kỳ cũng như đột xuất khi cần thiết, giúp HĐQT nắm bắt kịp thời các vấn đề phát sinh, đặc biệt trong bối cảnh khủng hoảng do đại dịch Covid-19 và thị trường bất động sản bị ảnh hưởng.

6. Định hướng phát triển phát triển nguồn nhân lực theo hướng chuyển nghiệp, chất lượng và hiệu quả.

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

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

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2021/QĐ-AGI-PL	11/01/2021	Thông qua các giao dịch giữa Công ty và công ty con, các bên có liên quan trong năm 2021.
02	02/2021/QĐ-AGI-PL	03/02/2021	Thông qua kế hoạch tổ chức và dự thảo chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 của Công ty.
03	03/2021/QĐ-AGI-PL	03/02/2021	Thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty do phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn người lao động năm 2020.
04	04/2021/QĐ-AGI-PL	08/03/2021	Phê duyệt nội dung các tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2021.
05	06/2021/QĐ-AGI-PL	16/04/2021	Thông qua phương an chi tiết và triển khai thực hiện việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chi trả cổ tức đã được thông qua tại Nghị quyết số 05/2021/NQ-AGI
06	06A/2021/QĐ-AGI-PL	23/04/2021	Thông qua khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11.
07	07/2021/QĐ-AGI-PL	27/04/2021	Thông qua việc nhận chuyển nhượng thêm cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát.
08	08/2021/QĐ-AGI-PL	10/05/2021	Thông qua việc lựa chọn Công ty THHH Ernst & Young Việt Nam làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty.
09	11/2021/QĐ-AGI-PL	25/05/2021	Thông qua việc Công ty cấp khoản vay cho Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh.
10	12/2021/QĐ-AGI-PL	28/05/2021	Thông qua việc điều chỉnh phương án chi tiết và triển khai thực hiện việc phát hành cổ phiếu cho cổ động hiện hữu.
11	13/2021/QĐ-AGI-PL	08/06/2021	Thông qua việc thành lập Ban Kiểm toán nội bộ.
12	14/2021/QĐ-AGI-PL	23/06/2021	Thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng thêm cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường.
13	15/2021/QĐ-AGI-PL	23/06/2021	Thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng thêm cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát.
14	16/2021/QĐ-AGI-PL	07/07/2021	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh thành viên Uỷ ban Kiểm toán đối với ông Nguyễn Trung Tín.
15	17/2021/QĐ-AGI-PL	07/07/2021	Thông qua việc bổ nhiệm ông Masakazu Yamaguchi làm thành viên Uỷ ban Kiểm toán.
16	18/2021/QĐ-AGI-PL	14/07/2021	Thông qua việc điều chỉnh ngành nghề kinh doanh.
17	19/2021/QĐ-AGI	14/10/2021	Thông qua việc triển khai lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
18	20/2021/QĐ-AGI-PL	25/10/2021	Thông qua khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Vietcombank
19	21/2021/QĐ-AGI-PL	05/11/2021	Thông qua bộ tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
20	22/2021/QĐ-AGI-PL	11/11/2021	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh thành viên Uỷ ban Chiến lược đối với ông Nguyễn Trung Tín.
21	23/2021/QĐ-AGI-PL	11/11/2021	Thông qua việc bổ nhiệm bà Nguyễn Quỳnh Giang làm thành viên Uỷ ban Chiến lược.
22	24/2021/QĐ-AGI-PL	11/11/2021	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc với ông Nguyễn Trung Tín.
23	25/2021/QĐ-AGI-PL	11/11/2021	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc với bà Nguyễn Mai Giang.

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

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
24	26/2021/QĐ-AGI-PL	11/11/2021	Thông qua việc tiếp nhận đơn từ nhiệm thành viên HĐQT của ông Nguyễn Trung Tín.
25	28/2021/QĐ-AGI-PL	25/011/2021	Thông qua phương án chi tiết và triển khai thực hiện phương án tăng vốn.
26	29/2021/QĐ-AGI-PL	29/11/2021	Thông qua cơ cấu tổ chức Công ty.
27	30/2021/QĐ-AGI-PL	29/11/2021	Thông qua việc thay đổi ông Nguyễn Trung Tín không còn làm đại diện phần vốn của An Gia tại các Công ty khác.
28	31/2021/QĐ-AGI-PL	15/12/2021	Thông qua việc Công ty phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021.
29	32/2021/QĐ-AGI-PL	15/12/2021	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Thư ký Công ty đối với ông Trần Đăng Khoa..
30	33/2021/QĐ-AGI-PL	28/12/2021	Thông qua việc Công ty góp thêm vốn tại Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát.
31	34/2021/QĐ-AGI-PL	28/12/2021	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Thư ký Công ty đối với bà Nguyễn Thị Thảo Nguyên.
32	35/2021/QĐ-AGI-PL	30/12/2021	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng dự án bất động sản có quy mô 3ha tại Bình Chánh.
33	36/2021/QĐ-AGI-PL	31/12/2021	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng một phần cổ phần sở hữu tại các công ty HoldCo thuộc dự án BC27.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

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

ĐÁNH GIÁ QTCT DỰA THEO CÁC THÔNG LỆ TỐT NHẤT

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



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

ĐÁNH GIÁ QTCT DỰA THEO CÁC THÔNG LỆ TỐT NHẤT (TIẾP THEO)

Nguyên tắc	Thực hiện tại An Gia
(1) THIẾT LẬP RÕ VAI TRÒ, TRÁCH NHIỆM VÀ CAM KẾT CỦA HĐQT	◆ Hoạt động của HĐQT An Gia luôn đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, đồng thời các quyền hạn và trách nhiệm được quy định rõ ràng và nhất quán trong các văn bản của Công ty như Điều lệ, Quy chế nội bộ về QTCT, Quy chế tổ chức, hoạt động của HĐQT. Mọi hoạt động của HĐQT đều được thực hiện một cách minh bạch, vì lợi ích cao nhất của Công ty và cổ đông, quan tâm đến các bên liên quan. Hoạt động đào tạo luôn được HĐQT chú trọng để vừa tạo ra một đội ngũ có đủ phẩm chất, năng lực vừa đảm bảo lực lượng kế thừa, giúp Công ty phát triển bền vững.
(2) THIẾT LẬP HĐQT CÓ NĂNG LỰC VÀ CHUYÊN NGHIỆP	◆ Hiện tại, HĐQT của An Gia có 02 thành viên độc lập trong tổng số 05 thành viên. Các thành viên HĐQT đều có kinh nghiệm sâu rộng trong lĩnh vực bất động sản, quản trị điều hành doanh nghiệp, tài chính, kinh doanh. ◆ Sự đa dạng của thành phần, kiến thức và kinh nghiệm giúp HĐQT có quan điểm đa dạng, giúp có thể thảo luận và đưa ra các quyết định hiệu quả. Công ty có Người phụ trách QTCT nhằm theo dõi, cập nhật và đánh giá hiệu quả công tác QTCT cũng như đảm bảo việc tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật trong lĩnh vực này.
(3) BẢO ĐẢM VAI TRÒ LÃNH ĐẠO HIỆU QUẢ VÀ TÍNH ĐỘC LẬP CỦA HĐQT	◆ Quy chế nội bộ QTCT và Điều lệ Công ty đã quy định rõ về quyền hạn và trách nhiệm của HĐQT nhằm đảm bảo vai trò lãnh đạo một cách hiệu quả nhất. Thực tế cho thấy HĐQT đã phối hợp hỗ trợ Ban Điều hành trong mọi hoạt động kinh doanh, đồng thời đảm bảo lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan. ◆ HĐQT hiện có 02 thành viên độc lập có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, tài chính-đầu tư, là tiếng nói tham mưu quan trọng trong các quyết định.
(4) THÀNH LẬP CÁC ỦY BAN THUỘC HĐQT	◆ Công ty đã thành lập Uỷ ban Kiểm toán và Uỷ ban Chiến lược trực thuộc HĐQT. Uỷ ban Kiểm toán có nhiệm vụ giúp HĐQT thực hiện chức năng giám sát các vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính, Quản lý rủi ro, Kiểm soát nội bộ, Kiểm toán nội bộ, Kiểm toán độc lập, Tuân thủ và Phòng chống gian lận. Uỷ ban Chiến lược có chức năng dự báo chiến lược, tư vấn hoạch định chiến lược và phát triển kinh doanh. ◆ Các thành viên Uỷ ban Kiểm toán và Uỷ ban Chiến lược đều các chuyên gia dày dặn kinh nghiệm, trưởng Uỷ ban đều là các thành viên độc lập HĐQT.
(5) BẢO ĐẢM HOẠT ĐỘNG HIỆU QUẢ CỦA HĐQT	◆ Hàng năm, HĐQT đều đánh giá hoạt động của mình dựa trên các thông lệ tốt nhất và đặc biệt là mức độ hoàn thành kế hoạch kinh doanh do ĐHĐCĐ phê duyệt. ◆ Mức chi trả thù lao của các thành viên được căn cứ một cách khách quan, khoa học, minh bạch dựa trên năng lực, hiệu quả đóng góp vào công việc chung.

Nguyên tắc	Thực hiện tại An Gia
(6) THIẾT LẬP VÀ DUY TRÌ VĂN HOÁ ĐẠO ĐỨC	◆ Công ty đã ban hành các văn bản/quy trình nhằm xây dựng một môi trường làm việc trung thực, chuyên nghiệp, đặt mục tiêu chung lên hàng đầu. Có thể kể đến là các văn bản lập quy như: Bộ quy tắc ứng xử, Quy trình mua hàng, Quy trình bán hàng và chăm sóc khách hàng, đánh giá sự thỏa mã của khách hàng.... ◆ HĐQT là đầu mối, chịu trách nhiệm về quản trị, thành công trong dài hạn của Công ty, mang lại giá trị bền vững cho các bên liên quan. ◆ HĐQT luôn hoạt động một cách chuyên nghiệp, hiệu quả là tấm gương cho Ban điều hành, nhân viên.
(7) THIẾT LẬP KHUNG QUẢN LÝ RỦI RO VÀ MÔI TRƯỜNG KIỂM SOÁT VỮNG MẠNH	◆ 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 HĐQT và Ban Điều hành trong hoạt động quản trị rủi ro. Nhiệm vụ, trách nhiệm cho từng cấp, từng bộ phận được quy định theo chiều dọc (phòng ban chức năng) và chịu giám sát độc lập của Bộ phận Kiểm soát Nội bộ, báo cáo trực tiếp cho Uỷ ban Kiểm toán và HĐQT. ◆ 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.
(8), (9) TĂNG CƯỜNG HOẠT ĐỘNG CBTT VÀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ/THỰC HIỆN QUYỀN CỔ ĐÔNG	◆ Hệ thống các văn bản/quy trình trong lĩnh vực CBTT luôn được Công ty chú trọng, chẳng hạn như Quy chế nội bộ về QTCT: CBTT-Minh bạch và bảo mật thông tin; Điều lệ: BCTN, trách nhiệm công bố thông tin, thông báo ra công chúng; Quy chế CBTT của Công ty. ◆ HĐQT thường xuyên chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin cho các cổ đông theo đúng quy định hiện hành của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán, thường xuyên tổ chức các sự kiện nhà đầu tư để cập nhật các thông tin mới nhất, chính xác nhất đến cộng đồng đầu tư. ◆ Đối với các sự kiện có ảnh hưởng đến giá cổ phiếu, HĐQT luôn đảm bảo việc truyền tải thông tin chính xác và kịp thời đến các cổ đông và cộng đồng nhà đầu tư. Thường xuyên cập nhật website của Công ty, đăng tải các thông tin liên quan đến hoạt động quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty trên website một cách kịp thời, đầy đủ. ◆ Trong những năm gần đây, An Gia cũng đã đẩy mạnh công bố các thông tin liên quan đến phát triển bền vững để đáp ứng nhu cầu của các bên liên quan.
(10) TĂNG CƯỜNG THAM GIA HIỆU QUẢ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN	◆ Như đề cập trong Báo cáo Phát triển Bền vững, An Gia thực hiện gắn kết các bên liên quan thông qua các kênh đối thoại hiệu quả, qua đó có thể thực hiện các hành động để đứng ứng các mối quan tâm và kỳ vọng của họ. ◆ Ngoài ra, HĐQT thực hiện giám sát thông qua các cơ chế như: Quy trình mua hàng, Quy trình bán hàng và chăm sóc khách hàng, Đánh giá sự thỏa mãn của khách hàng...

ĐÀO TẠO VỀ HOẠT ĐỘNG QTCT

Hiện các thành viên HĐQT, Uỷ ban Kiểm toán và Thư ký phụ trách hoạt động QTCT đều đã tham gia các khóa học QTCT theo quy định của pháp luật. Mặc dù đã liên tục cải thiện qua từng năm, nhưng An Gia nhận thấy rằng cần phải nỗ lực hơn nữa để công tác QTCT tiệm cận các chuẩn mực tiên tiến trong khu vực và trên thế giới, nhằm đảm bảo duy trì hiệu quả sản xuất kinh doanh, mang lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và các bên liên quan.

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

TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN GẶP NHIỀU KHÓ KHĂN DO TÁC ĐỘNG KÉP TỪ ĐẠI DỊCH COVID-19 CÙNG QUÁ TRÌNH RÀ SOÁT PHÁP LÝ DỰ ÁN, TRONG NĂM 2021, AN GIA VẪN TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG VỀ QUY MÔ TÀI SẢN, ĐẠT LỢI NHUẬN NHƯ KỲ VỌNG. CỤ THỂ, TẠI NGÀY 31/12/2021, THEO BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CÓ KIỂM TOÁN, TỔNG TÀI SẢN CỦA CÔNG TY GẤP GẦN 2 LẦN CÙNG KỲ LÊN MỨC 12.565 TỶ ĐỒNG, LỢI NHUẬN SAU THUẾ HỢP NHẤT CỦA CÔNG TY MẸ ĐẠT HƠN 419 TỶ ĐỒNG.

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

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



Tỷ đồng

12.565

Tổng tài sản

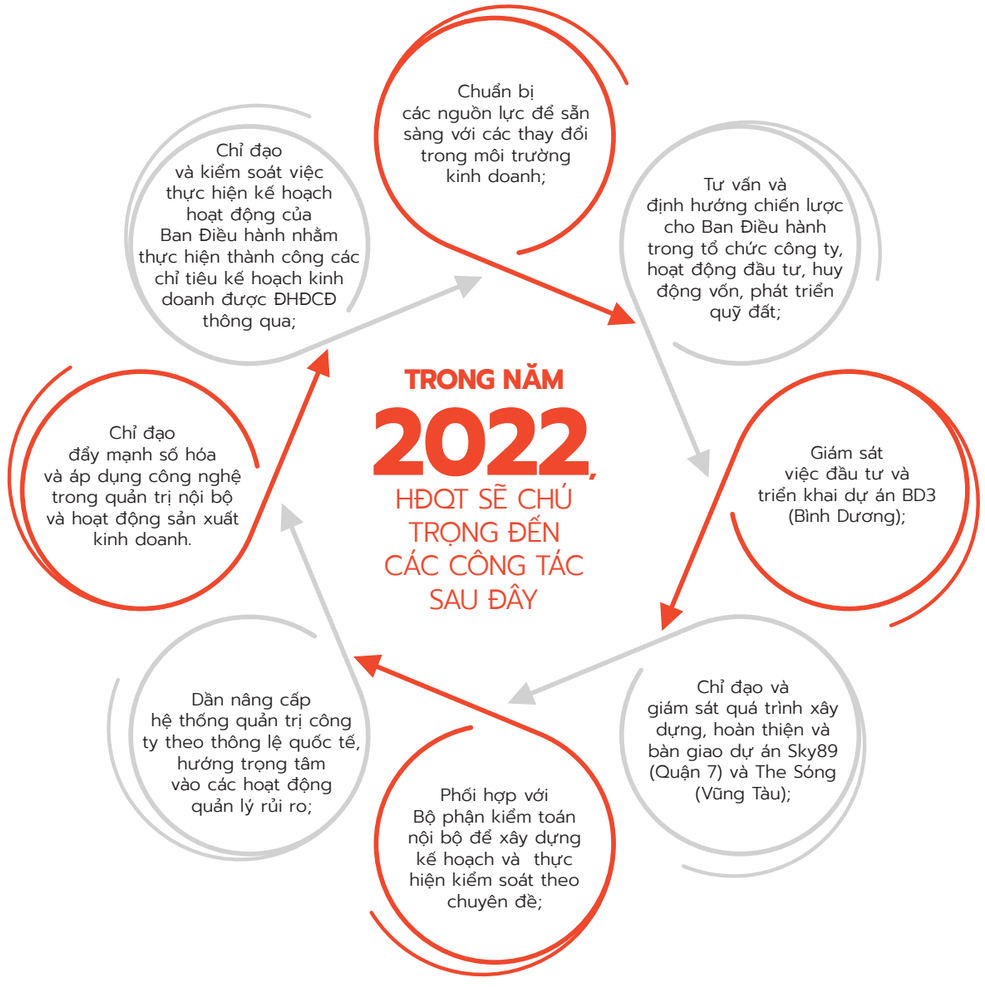
Tỷ đồng

419

Lợi nhuận sau thuế

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG
CỦA HĐQT NĂM 2022

Trong bối cảnh tình hình kinh tế được dự báo sẽ khó khăn trong thời gian dài, lãi suất có nhiều biến động khó lường, quỹ đất để phát triển dự án ngày càng khan hiếm và nhiều bất lợi khác, HĐQT đánh giá những mục tiêu kinh doanh năm 2022 sẽ là thách thức thực sự đối với Công ty.



Năm 2022, HĐQT, Ban Điều hành và tập thể nhân viên Công ty sẽ tiếp tục nỗ lực xây dựng An Gia phát triển ổn định, hiệu quả và bền vững nhằm tạo ra và bảo vệ tốt nhất lợi ích của cổ đông và các bên liên quan, đối tác.

BÁO CÁO
CỦA UỶ BAN KIỂM TOÁN

THÀNH PHẦN, CƠ CẤU UỶ BAN KIỂM TOÁN

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

STT	Bên liên quan	Chức vụ	Vị trí	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	Trưởng Uỷ ban Kiểm toán	4/4	100%
2	Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập HĐQT	Thành viên	4/4	100%
3	Masakazu Yamaguchi	Thành viên HĐQT	Thành viên	4/4	100%

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

Trong năm 2021, Uỷ ban Kiểm toán đã tổ chức 04 cuộc họp với sự tham gia trực tiếp và đầy đủ của cả 3 thành viên. Việc giám sát của Tiểu ban Kiểm toán được thực hiện thông qua:

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

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

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

BÁO CÁO CỦA UỶ BAN KIỂM TOÁN

KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA UỶ BAN KIỂM TOÁN



1 BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

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

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

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

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

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

Hiện nay chức năng QLRR và KSNB đang được giao cho Trưởng Kiểm toán nội bộ phụ trách. Tuy mới được hình thành ở mức căn bản nhưng đã hỗ trợ cho việc kiểm soát các hoạt động và nhận dạng rủi ro trọng yếu kịp thời, đánh giá và có biện pháp kiểm soát rủi ro phù hợp.

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

Cùng với sự trưởng thành của Kiểm toán nội bộ, hệ thống KSNB và QLRR sẽ được đánh giá lại và đánh giá liên tục. Trong năm 2021, Uỷ ban Kiểm toán sẽ tiếp tục giám sát cụ thể hơn và có khuyến nghị để nâng cao và cải thiện hệ thống KSNB và QLRR, phù hợp với quy mô và yêu cầu phát triển của Công ty.

3 KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Trong cơ cấu quản trị công ty, Kiểm toán nội bộ thực hiện báo cáo về mặt chức năng lên HĐQT (Uỷ ban Kiểm toán), và báo cáo về mặt hành chính lên Tổng Giám đốc. Cách tổ chức này vừa đảm bảo tính độc lập, chuyên nghiệp, đủ nguồn lực cho Kiểm toán nội bộ thực hiện nhiệm vụ nhưng đồng thời giúp Kiểm toán nội bộ có thể hỗ trợ một cách hiệu quả nhất cho Ban điều hành và Tổng giám đốc, không chỉ nâng cao tính tuân thủ mà còn hỗ trợ nâng cao hiệu quả quản lý, tối ưu hóa quy trình nghiệp vụ, cải thiện quản trị rủi ro doanh nghiệp.

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

4 CÁC VẤN ĐỀ VỀ PHÁP LÝ

An Gia có bộ máy chuyên trách về pháp lý hoạt động hiệu quả. Ngoài việc hỗ trợ các vấn đề pháp lý cho các đơn vị, Bộ phận Pháp chế còn tổ chức theo dõi và cập nhật thường xuyên các quy định của pháp luật trong quản lý doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đánh giá rủi ro pháp lý từ yếu tố chính sách đến việc áp dụng cụ thể tại Công ty, từ đó có khuyến nghị để đảm bảo An Gia tuân thủ tuyệt đối các quy định của pháp luật, giảm thiểu rủi ro pháp lý và luôn giữ lợi thế, chủ động trong các vấn đề pháp lý của Công ty.

5 DỊCH VỤ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

BÁO CÁO
CỦA UỶ BAN CHIẾN LƯỢC

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

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

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

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



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

STT	Họ tên	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
01	Nguyễn Bá Sáng	394.680	0,48%	500.066	0,60%	ESOP 2020
02	Nguyễn Trung Tín	328.900	0,40%	386.760	0,47%	ESOP 2020
03	Masakazu Yamaguchi	328.918	0,40%	98.918	0,11%	Bán
04	Nguyễn Thành Châu	11	0,00%	4.776	0,00%	ESOP 2020
05	Hồ Thị Nguyệt Anh	82.225	0,10%	111.155	0,13%	ESOP 2020
06	Nguyễn Hương Giang	82.225	0,10%	37.790	0,05%	Bán
07	Nguyễn Mai Giang	49.335	0,06%	57.600	0,07%	ESOP 2020
08	Nguyễn Thành Danh	43.010	0,05%	4.010	0,00%	Bán
09	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	31.079.046	37.67%	34.579.046	41,78%	Mua
10	Creed Investments VN-1 LTD	4.541.500	5.50%	0	0,00%	Bán
11	Hoosiers VN-1 LTD	2.795.272	3.39%	0	0,00%	Bán
12	Hourai Consulting LTD	422.253	0,51%	453	0,00%	Bán

04 BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

LINH HOẠT GIẢI PHÁP
ĐỒNG LÒNG QUYẾT TÂM

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









Ông **Nguyễn Bá Sáng**

Bà **Hồ Thị Nguyệt Anh**

Ông **Nhan Tuấn Huy**







Ông **Trần Hải Phương**

Ông **Lê Nhật Thanh**

Bà **Nguyễn Hương Giang**









Bà **Nguyễn Quỳnh Giang**

Ông **Phạm Việt Bách**

Ông **Vũ Anh Quang**





Ông **Nguyễn Thành Châu**

Bà **Nguyễn Mai Giang**

Ông **Nguyễn Ngọc Châu**

GIẢI PHÁP ĐIỀU HÀNH
VƯỢT QUA GIAI ĐOẠN NHIỀU THÁCH THỨC

NĂM 2021 AN GIA ĐÃ MUA QUỸ ĐẤT KHOẢNG

3.2HA

TẠI BÌNH CHÁNH

VỚI QUY MÔ

3.600

SẢN PHẨM

ĐÀM PHÁN MUA THÊM

30-50HA

QUỸ ĐẤT THẤP TẦNG.

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

Trong bối cảnh thị trường bất động sản TP. HCM gặp khó khăn về pháp lý, Ban lãnh đạo An Gia luôn biết cách vượt qua khó khăn. Coi việc mở rộng quỹ đất là chiến lược xuyên suốt, An Gia không ngừng tìm kiếm các cơ hội, thực hiện M&A, ưu tiên đất sạch, có pháp lý rõ ràng, thời gian triển khai nhanh. Cụ thể, trong năm 2021 An Gia đã mua quỹ đất khoảng 3.2ha tại Bình Chánh với quy mô 3.600 sản phẩm ("BC3.2") sẵn sàng phát triển trong năm 2023 và trong quá trình hoàn tất đàm phán mua thêm 30-50ha quỹ đất thấp tầng.

Bên cạnh đó, các quỹ đất mua được đều được triển khai phát triển với tốc độ cao. Bằng chứng là trong năm 2021, An Gia ra mắt thị trường dự án Westgate (Bình Chánh) và dự án The Standard (Bình Dương) là 02 quỹ đất được mua trong quý III và quý IV năm 2019.

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

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

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

(1) CUNG CẤP THÔNG TIN CƠ BẢN DỰ ÁN RA THỊ TRƯỜNG THÔNG QUA ĐẠI LÝ BÁN HÀNG;

(2) TRUYỀN THÔNG THỊ TRƯỜNG TRÊN CÁC KÊNH TRUYỀN THÔNG;

(3) ĐÀO TẠO SẢN PHẨM CHO ĐẠI LÝ BÁN HÀNG;

(4) RA MẮT KHU BÁN HÀNG VÀ SA BÀN DỰ ÁN KHÁCH HÀNG THAM QUAN;

(5) RA MẮT CĂN MẪU KHÁCH HÀNG THAM QUAN.

(6) CÔNG BỐ CHÍNH THỨC DỰ ÁN, BAN HÀNH GIÁ VÀ CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG, NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẶT MUA.

ĐẢM BẢO TIẾN ĐỘ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN NHƯ CAM KẾT

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

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



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





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

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



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

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

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

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

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



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

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

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



QUẢN TRỊ CHI PHÍ, DÒNG TIỀN

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

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

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

KẾT QUẢ
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021

XÂY DỰNG NGUỒN NHÂN LỰC, VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

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

Trong năm 2021, số lượng CBNV là 205 người, tiếp tục tăng 2% so với con số 201 nhân viên của năm 2020 dù môi trường kinh doanh khó khăn. Các vấn đề liên quan tới người lao động như: việc làm, chế độ chính sách, lương thưởng, bảo hiểm, phúc lợi, hợp đồng lao động,... được thực hiện tốt, đảm bảo nâng cao đời sống vật chất cũng như tinh thần cho người lao động trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, đây cũng là một dấu ấn trong văn hóa doanh nghiệp tại An Gia.

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

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

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

Bên cạnh đó, thương hiệu An Gia còn được biết đến trực tiếp thông qua các dự án triển khai. Bên cạnh đem lại sản phẩm chất lượng, phù hợp nhu cầu, An Gia còn đóng góp các giá trị lan tỏa tích cực đến cộng đồng địa phương. Cụ thể, các dự án chẳng hạn như tại Bình Dương là cú hích đối với cơ sở hạ tầng khu vực xung quanh, đồng thời giúp hình thành một lối sống hiện đại, văn minh, lành mạnh tại địa phương. Các công viên đi kèm với dự án, khu vực cảnh quan... góp phần tạo dựng môi trường sống trong lành, cải thiện môi trường trong khu vực.

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

DOANH THU THUẦN NĂM 2021 ĐẠT TỔNG CỘNG 1.818,9 TỶ ĐỒNG, LNST CỦA CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY MẸ GHI NHẬN MỨC CAO 419,4 TỶ ĐỒNG.

Tỷ đồng

419,4

Lợi nhuận sau thuế



KẾ HOẠCH KINH DOANH
VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2022

Trên cơ sở dự báo môi trường kinh doanh như trên, đánh giá các cơ hội và thách thức đối với hoạt động của An Gia, Ban Điều hành xây dựng kế hoạch doanh năm 2022 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (tỷ đồng)	5.500
2	Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ (tỷ đồng)	500

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

- Bàn giao vad ghi nhận doanh thu dự án The Sóng (Vũng Tàu) và The Standard (Bình Dương);
- Đa dạng hoá các kênh bán hàng để thích ứng nhanh và linh hoạt với điều kiện xã hội liên quan đến dịch bệnh Covid-19, đặc biệt đẩy mạnh việc liên kết với nhiều sàn phân phối khác nhau để thúc đẩy hoạt động bán hàng nhanh chóng;
- Tập trung các nguồn lực hiện có vào năng lực cốt lõi của An Gia với trọng tâm là các sản phẩm nhà ở (căn hộ, khu compound) trong phân khúc trung cấp;
- Đẩy mạnh mở rộng quỹ đất sạch tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận;
- Đầu tư thận trọng. Đa dạng nguồn vốn để tài trợ phát triển dự án;
- Hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp (SAP) để chuẩn hoá quy trình làm việc, góp phần kiểm soát rủi ro trong quá trình vận hành.

TÓM LẠI NĂM 2021, AN GIA ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC NHIỀU THÀNH TỰU TRONG TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH. BƯỚC SANG NĂM 2022, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ NHÂN VIÊN TIẾP TỤC NỖ LỰC XÂY DỰNG AN GIA PHÁT TRIỂN ỔN ĐỊNH, HIỆU QUẢ VÀ BỀN VỮNG NHẰM TẠO RA VÀ BẢO VỆ TỐT NHẤT LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG VÀ CÁC ĐỐI TÁC.

05 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

CHIA SẺ NHIỀU HƠN

TRẢI NGHIỆM TỐT HƠN

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



THÔNG TIN CHUNG

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

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



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

PHÒNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ – AN GIA GROUP

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

Điện thoại:
(84-28) 3930 3366

Fax:
(84-28) 3930 9595

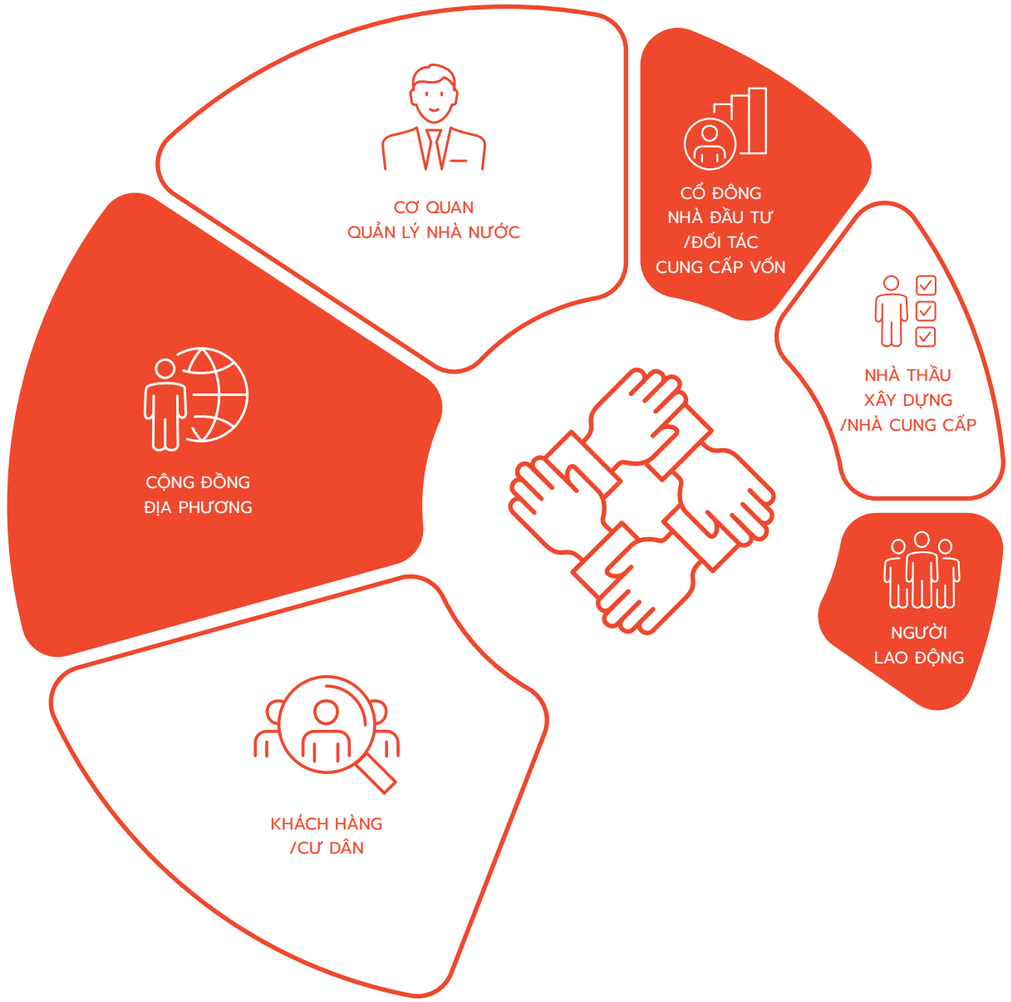
Email:
ir@angia.com.vn

GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN QUAN TRỌNG

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

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

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



THÔNG TIN CHUNG (TIẾP THEO)

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

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

Bên liên quan	Mối quan tâm và kỳ vọng của các bên liên quan	Kênh tham vấn để đáp ứng kỳ vọng của An Gia Group
Khách hàng/Cư dân	◆ Sự thỏa mãn về chất lượng, giá cả sản phẩm, dịch vụ ◆ Điều khoản và điều kiện hợp đồng/thỏa thuận mua bán ◆ Tài chính vững mạnh, hoạt động ổn định liên tục, vận hành an toàn, chất lượng	◆ Hội nghị khách hàng; Hội nghị cư dân; Chương trình giao lưu ◆ Khảo sát, đánh giá sự thỏa mãn của khách hàng ◆ Gặp gỡ, thương lượng trực tiếp
Người lao động	◆ Chế độ lao động: quyền lợi lương thưởng, bảo hiểm,... ◆ Môi trường làm việc và cơ hội thăng tiến ◆ Thành tích và uy tín của Công ty về kinh tế, môi trường, xã hội	◆ Đánh giá khen thưởng định kỳ ◆ Chương trình huấn luyện, đào tạo
Nhà đầu tư/Đối tác góp vốn/Ngân hàng - Định chế tài chính	◆ Thành quả hoạt động của Công ty trên nhiều lĩnh vực: kinh tế tài chính, xã hội và môi trường ◆ Hoạt động quan hệ nhà đầu tư, công bố thông tin	◆ Gặp gỡ trực tiếp, company visit ◆ Đại hội đồng cổ đông ◆ Wesite công ty và các kênh truyền thông
Nhà thầu xây dựng /Nhà cung cấp	◆ Thấu hiểu các yêu cầu, tiêu chuẩn về an toàn, chất lượng, môi trường... để việc hợp tác đạt hiệu quả cao ◆ Hợp tác, chia sẻ lợi ích đảm bảo cung cấp dịch vụ cạnh tranh	◆ Đàm phán các thỏa thuận với nhà thầu/nhà cung cấp ◆ Xây dựng quan hệ đối tác và duy trì kênh liên lạc thường xuyên
Cơ quan quản lý Nhà nước	◆ Việc tuân thủ các quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đảm bảo chất lượng... ◆ Môi trường làm việc, chăm sóc về sức khỏe và an toàn lao động ◆ Đóng góp vào cộng đồng địa phương	◆ Tham gia các hội nghị, hội thảo do Chính phủ, các Bộ/Ban/Ngành tổ chức ◆ Tham gia các tổ chức, hiệp hội
Cộng đồng địa phương	◆ Đóng góp vào cộng đồng địa phương ◆ Môi trường, an toàn và quyền lợi cho người lao động địa phương	◆ Gặp mặt trực tiếp, phối hợp với chính quyền địa phương, cơ quan quản lý để tìm hiểu các tâm tư, nguyện vọng của cộng đồng địa phương

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

CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU TRONG BÁO CÁO

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



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

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

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

1. Chất lượng sản phẩm cung cấp
2. Thời gian giao sản phẩm đến khách hàng
3. Thái độ, tác phong làm việc và nghiệp vụ của Nhân viên
4. Cách xử lý các khiếu nại, kiến nghị

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

CHƯƠNG TRÌNH CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG THÂN THIẾT

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

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

- Chính sách khách hàng thân thiết với chiết khấu lên tới 4% giá bán sản phẩm. Ngoài ra, khách hàng còn nhận được các quà tặng sinh nhật, dịch vụ và sự kiện đặc quyền, ưu đãi từ đối tác...
- Ưu đãi bán hàng chiết khấu 1% trên giá bán dành cho khách hàng là cá nhân sở hữu tối thiểu 1.000 cổ phiếu AGG tại thời điểm xác lập giao dịch.
- Chương trình chăm sóc khách hàng "Sức khỏe cho bé-Xuân sang an lành": Tặng khách hàng gói chăm sóc sức khỏe JIO HEALTH tại nhà cho bé với nhiều dịch vụ khám chữa bệnh đa dạng.
- Sự kiện Welcome Home chào đón cư dân đến an cư tại River Panorama trước Tết Nguyên Đán.
- Tiệc riêng – Private Party tri ân gia đình khách hàng tại khuôn viên phong cách resort tại The Standard Central Park.

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

VIỆC LÀM VÀ SINH KẾ
CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ TRONG NĂM 2021

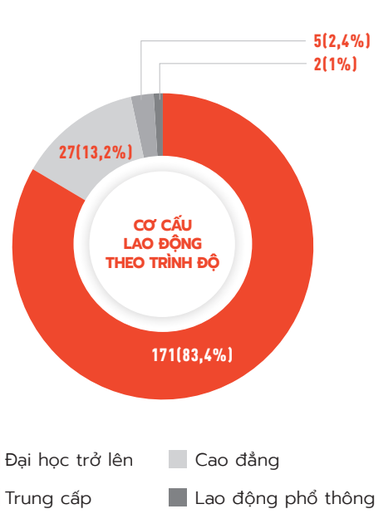
Trong năm 2021, số lượng CBNV trong Công ty tính tại thời điểm cuối năm là 205 người, với cơ cấu lao động cụ thể như trong bảng dưới. Năm 2021, kinh tế trong nước và thế giới đối mặt với khủng hoảng chưa có tiền lệ do đại dịch Covid-19 gây ra, và ngành bất động sản không phải là một ngoại lệ. Tuy vậy, An Gia vẫn duy trì được tốc độ phát triển và tạo việc làm ổn định cho người lao động, với số lượng nhân viên Công ty tiếp tục tăng 2% so với con số 201 nhân viên của năm 2020. Có thể thấy, số lượng nhân sự của An Gia tiếp tục tăng trưởng bền vững trong 3 năm vừa qua, là nền tảng vững chắc duy trì sức mạnh cạnh tranh của Công ty trong bối cảnh hiện nay. Nhân sự của An Gia tiếp tục cho thấy năng lực chuyên môn rất cao khi có tới 85% có bằng Đại học trở lên. Nếu tính gộp cùng với cấp độ Cao đẳng, số lượng nhân sự trình độ cao chiếm tổng cộng tới 97% số lượng nhân sự toàn Công ty.

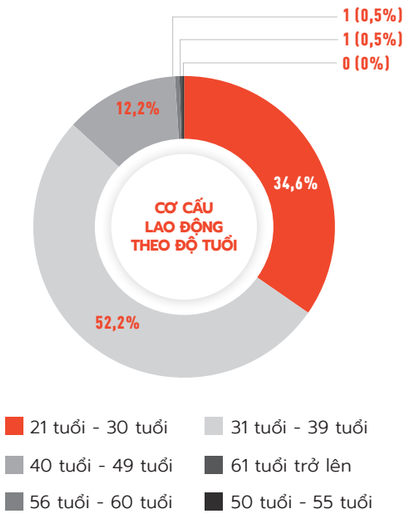
An Gia cũng là một tập thể trẻ trung, năng động, phù hợp với một ngành có sức cạnh tranh cao như bất động sản. Cụ thể, có 44% tổng nhân sự có tuổi đời dưới 30, và 46% nhân sự tuổi từ 31-39 tuổi. Tổng cộng, lượng nhân viên dưới 40 tuổi chiếm tới 90% toàn Công ty. Với lực lượng lao động chủ yếu là trẻ tuổi, Công ty từ đó cũng đã ban hành nhiều chính sách làm việc phù hợp với độ tuổi, nhằm giữ chân và thu hút nhân tài, phục vụ chiến lược phát triển bền vững trong tương lai.

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



Cơ cấu lao động theo trình độ	2019	2020	2021
Đại học trở lên	132	163	171
Cao đẳng	26	30	27
Trung cấp	8	6	5
Lao động phổ thông	8	2	2
Tổng cộng	**174**	**201**	**205**





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

MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC

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

An Gia chủ trương xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, bình đẳng và cạnh tranh, tất cả nhân viên trong Công ty đều được đối xử công bằng, không phân biệt giới tính, tuổi tác, chủng tộc, thân thế, ... Số liệu từ bảng Cơ cấu lao động theo giới tính cho thấy tỷ lệ lao động nữ chiếm đến 47% trong toàn công ty, trong đó lao động nữ chiếm 33% trong Ban Giám đốc, là một tỷ lệ rất cao trong các công ty niêm yết trên sàn chứng khoán hiện nay.

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2021
1	Hợp đồng lao động		174	201	205
a	Không xác định thời hạn	Người	55	60	92
b	Xác định thời hạn 1 – 3 năm	Người	91	92	102
c	Thời hạn ngắn hơn 1 năm	Người	15	33	11
2	Tỷ lệ nhân viên được ký hợp đồng lao động	%	100%	100%	100%
3	Biến động về nhân viên				
a	Tuyển dụng mới	Người	36	72	-
b	Nghỉ việc	Người	49	83	-

Cơ cấu lao động theo giới tính	Nam	Nữ	Tỷ trọng Nữ
Hội đồng Quản trị	4	0	0%
Ban Giám đốc	8	4	33%
Ban Kiểm toán Nội bộ	1	1	50%
Tổng lực lượng lao động	**109**	**98**	**47%**



QUY CHẾ LƯƠNG THƯỞNG MINH BẠCH, KHOA HỌC

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

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

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

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

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

Mặc dù năm 2021 là một năm cực kỳ khó khăn với ngành bất động sản, nhưng An Gia vẫn đảm bảo thu nhập ổn định và tiếp tục tăng cao so với các năm trước. Cụ thể, mức lương bình quân của người lao động trong Công ty đạt 27 triệu đồng/tháng. Tổng quỹ lương của Công ty tăng gần 22% so với năm 2020 lên 69,5 tỷ đồng, Quỹ khen thưởng phúc lợi duy trì ở mức cao 20 tỷ đồng. Đây là một nỗ lực rất lớn của Ban Lãnh đạo nhằm đảo bảo đời sống của nhân viên và duy trì chất lượng của nguồn nhân lực.

Tỷ đồng

69,5

Tổng quỹ lương

↑ 22%

so với năm 2021

Tỷ đồng

20

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

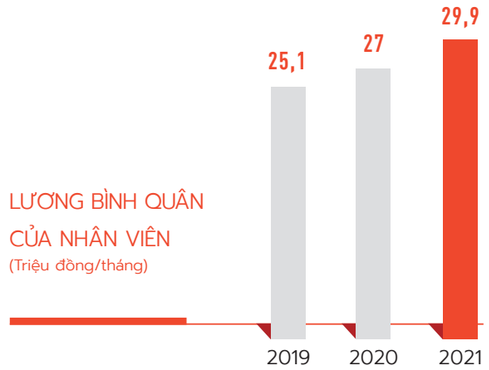
QUY CHẾ LƯƠNG THƯỞNG MINH BẠCH, KHOA HỌC (TIẾP THEO)

Chế độ phúc lợi	Đvt	2019	2020	2021
Quỹ lương	Tỷ đồng	57	69,5	85,4
Lương bình quân	Triệu đồng/tháng	25,1	27,0	29,9
Quỹ khen thưởng phúc lợi	Tỷ đồng	17,3	16,8	18

CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI KHÁC

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

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





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

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

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

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







AN TOÀN LAO ĐỘNG, **SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP**

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

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

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

Tỷ đồng

1,04

Tổng chi phí chăm sóc sức khỏe nghề nghiệp

701,8

Chi phí bảo hiểm tai nạn

340,6

Chi phí cho hoạt động chăm sóc sức khỏe

Tổng chi phí chăm sóc sức khỏe nghề nghiệp cho CBNV toàn Công ty trong năm 2021 đạt hơn 1,04 tỷ đồng, bao gồm 701,8 triệu đồng Chi phí bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm sức khỏe cho nhân viên và 340,6 triệu đồng Chi phí cho hoạt động chăm sóc sức khỏe.

STT	Chương trình	% CBNV	Ghi chú
1	Khám sức khỏe định kỳ	0%	2021 do tình hình dịch bệnh kéo dài nên việc tổ chức khám được dời lại đầu năm 2022
2	Bảo hiểm y tế	92%	Nhân viên ký HĐLĐ được tham gia 100%, thử việc chưa tham gia theo quy định nhà nước
3	Bảo hiểm xã hội	92%	Nhân viên ký HĐLĐ được tham gia 100%, thử việc chưa tham gia theo quy định nhà nước
4	Bảo hiểm sức khỏe sinh mạng cá nhân	100%	Thử việc và ký HĐLĐ
5	Bảo hiểm thất nghiệp, tai nạn lao động bệnh nghề nghiệp	92%	Nhân viên ký HĐLĐ được tham gia 100%, thử việc chưa tham gia theo quy định nhà nước

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

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

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

HOẠT ĐỘNG BẢO DƯỠNG, SỬA CHỮA:

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

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

ĐĂNG KIỂM, KIỂM ĐỊNH, HIỆU CHUẨN:

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

BẢO HIỂM:

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

QUẢN LÝ
TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

An Gia thấu hiểu tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường và luôn nỗ lực để tránh và giảm thiểu tối đa các tác động từ hoạt động sản xuất kinh doanh đến môi trường xung quanh, đặc biệt trong bối cảnh bất động sản xanh là một xu hướng toàn cầu như hiện nay. Trong năm 2021, An Gia không có hành vi vi phạm pháp luật nào liên quan đến vấn đề môi trường.

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

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

Trong hoạt động phát triển dự án: An Gia hướng tới "chiến lược phủ xanh các tòa nhà". Đề bài cho đội ngũ thiết kế trong quá trình phát triển sản phẩm luôn là ưu tiên tạo dựng môi trường sống trong lành bằng những mảng không gian xanh thích hợp, diện tích mặt nước lớn (như hồ bơi, hồ thư giãn, thác nước...) nhằm mang đến môi trường sống trong lành không chỉ cho cư dân mà còn tác động tích cực đến cộng đồng xung quanh. Vì vậy, những căn hộ của An Gia đều được bố trí dựa trên nghiên cứu kỹ lưỡng về hướng nắng, hướng gió nhằm đảm bảo không gian sống mát mẻ, thoáng mát, an lành cho cư dân.

Điều đó được hiện diện ở tất cả các dự án do An Gia phát triển, có thể kể đến như The Garden, River Panorama, hay mới nhất là Westgate tại trung tâm hành chính huyện Bình Chánh với công viên nội khu lên đến 1,9ha, diện tích mặt nước 1.500m2, nằm cận kề công viên ngoại khu rộng 2ha.

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

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



DỰ ÁN
THE SÓNG

TRONG NĂM 2021, AN GIA KHÔNG CÓ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT NÀO LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG.

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

Chất thải và Nước thải		2020	2021
Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh thường xuyên	Chất thải rắn	5	30
	Chất thải lỏng	0	0
Nước thải sinh hoạt (m^3)		500	1.604,4



ĐÓNG GÓP VÀO
TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ BỀN VỮNG

GIÁ TRỊ KINH TẾ TẠO LẬP

Bất chấp một năm khó khăn do đại dịch Covid-19 và khủng hoảng toàn cầu, An Gia vẫn duy trì được đà tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh, với doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ đạt 1.808,4 tỷ đồng. Doanh thu tài chính cũng tăng hơn gấp đôi đạt 610,1 tỷ đồng trong khi doanh thu khác được ghi nhận ở mức 11,4 tỷ đồng.

Nhờ vậy, tổng giá trị kinh tế tạo lập của An Gia trong năm 2021 đạt đến 2.440,4 tỷ đồng, tăng trưởng 7% so với năm trước.

Tỷ đồng

2.440,4

Tổng giá trị kinh tế tạo lập

Chỉ tiêu	Giá trị kinh tế tạo lập	
	2020	2021
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh	1.753,6	1.181,9
Doanh thu tài chính	445,5	610,1
Doanh thu khác	78,3	11,4
Tổng cộng	**2.277,4**	**2.440,4**

TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

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



06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

MINH BẠCH CHUẨN MỰC
TƯƠNG LAI VỮNG BỀN

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

M.S.D.N: 0311500196 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN BÁ SÁNG
Chủ tịch

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

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

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

BÁO CÁO
KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

PHẠM THỊ CẨM TÚ
Phó Tổng Giám đốc

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

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

LÝ HỒNG MỸ
Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI
KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

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

BẢNG CÂN ĐỐI
KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

		Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
230	***III.***	***Bất động sản đầu tư***	***14***	***18.214.002.732***	***43.697.446.054***
231	1.	Nguyên giá		45.758.363.074	45.758.363.074
232		Giá trị khấu hao lũy kế		(27.544.360.342)	(2.060.917.020)
240	***IV.***	***Tài sản dở dang dài hạn***		***8.510.341.134***	***-***
242	1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	8.510.341.134	-
250	***V.***	***Đầu tư tài chính dài hạn***		***229.993.505.156***	***327.426.352.760***
252	1.	Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	139.929.805.156	647.802.760
253	2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	639.000.000	179.029.000.000
255	3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	89.424.700.000	147.749.550.000
260	***VI.***	***Tài sản dài hạn khác***		***80.212.944.968***	***46.173.683.022***
261	1.	Chi phí trả trước dài hạn	12	14.780.834.618	18.765.615.718
262	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	65.432.110.350	27.408.067.304
270		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**12.564.827.909.056**	**9.753.391.824.042**

VND

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

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

PHẠM THỊ TRÀ MY
Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng

NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

B02-DN/HN

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

VND

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

PHẠM THỊ TRÀ MY
Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng

NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

B03-DN/HN

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

VND

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

VND

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

PHẠM THỊ TRÀ MY
Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng

NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 207 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 197).

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp và năm (5) công ty con gián tiếp như sau như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con trực tiếp						
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR ("AGI & HSR")	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI")			99,80	99,80	99,80	99,80
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân ("Hoàng Ân")			50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh")			50,01	50,01	50,01	50,01
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường ("An Tường")			99,99	-	99,98	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận ("Phú Thuận")	Kinh doanh bất động sản		100	100	100	100
Công ty con gián tiếp						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc ("Phước Lộc")	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	50,00	50,00	99,98	99,98
Công ty TNHH Western City ("Western")			50,00	50,00	99,99	99,99
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh ("Phú Thịnh")			50,09	50,09	99,998	99,998
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia ("Lê Gia")			99,99	-	99,98	-
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Tấn Lộc ("Tấn Lộc")	Tư vấn quản lý và đầu tư		99,99	-	99,98	-

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

2.2 HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

2.3 KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

2.4 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ TRONG KẾ TOÁN

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

2.5 CƠ SỞ HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.2 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

3.3 HÀNG TỒN KHO

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

3.4 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

3.5 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

3.6 KHẤU HAO VÀ HAO MÒN

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

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

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản. Căn hộ cho thuê được khấu hao 40 năm.

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.17, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

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

3.8 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Thuê văn phòng;
- Nhà mẫu; và
- Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

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

3.11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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

3.11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ TRÍCH TRƯỚC

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

3.13 CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG

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

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

3.14 CÁC NGHIỆP VỤ BẰNG NGOẠI TỆ

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

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

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

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

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

3.15 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

3.17 GHI NHẬN DOANH THU

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê căn hộ

- Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

- Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

  Đối với trường hợp cho thuê căn hộ có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của căn hộ, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

  - Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Tập đoàn không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
  - Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
  - Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
  - Tập đoàn ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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

3.17 GHI NHẬN DOANH THU (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 THUẾ

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.19 THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

3.20 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM

4.1 ĐẠI DỊCH COVID-19

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

4.2 HỢP NHẤT KINH DOANH

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

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

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

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

VND

	Nhóm Công ty An Tường
Tài sản	***1.246.536.694.575***
Tiền và các khoản tương đương tiền	557.655.261
Các khoản phải thu ngắn hạn	190.669.226.536
Hàng tồn kho	1.046.959.096.473
Chi phí trả trước	6.087.155.275
Tài sản dài hạn khác	2.263.561.030
Nợ phải trả	***919.596.843.448***
Phải trả người bán ngắn hạn	104.709.907.056
Vay bên khác (TM số 22)	613.799.729.100
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	56.226.236.080
Phải trả ngắn hạn khác	144.838.471.212
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22.500.000
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	***326.939.851.127***
Tổng tài sản thuần được hợp nhất (99,99%)	***326.939.124.594***
Lãi do mua rẻ (TM số 30)	(1.291.670.052)
TỔNG CHI PHÍ HỢP NHẤT	**325.647.454.542**
Trong đó:	
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 19,5% vào Nhóm Công ty tại ngày mua thêm để đạt được quyền kiểm soát (*)	*324.037.854.542*
Chi phí hợp nhất phát sinh thêm (80,48%)	*1.609.600.000*

(*) Tổng phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong Nhóm Công ty An Tường tại ngày mua thêm và giá trị của các khoản đầu tư đó trước ngày hợp nhất kinh doanh (trị giá 178.390.000.000 VND (TM số 16.2)) là 145.647.854.542 VND, được ghi nhận vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 26.2).

4.3 THANH LÝ KHOẢN ĐẦU TƯ

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng một phần sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI&GLC") - 1.389.243 cổ phần tương ứng 9% sở hữu; Công ty Tư vấn AGI&DDC ("AGI&DDC") - 1.395.210 cổ phần tương ứng 9% sở hữu; và Công ty Cổ phần tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC") - 1.088.547 cổ phần tương ứng 9% sở hữu, cho Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Vân với số tổng giá trị 293.730.000.000 VND. Theo đó, tại ngày này, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty trên giảm từ 30.01% còn lại 21,01%. Tập đoàn vẫn có quyền ảnh hưởng đáng kể đối với các công ty liên kết trên (Thuyết minh số 16.1). Tập đoàn ghi nhận khoản lãi từ nghiệp vụ thanh lý một phần sở hữu này trị giá 255.405.150.000 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 26.2).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.645.180.236	891.753.592
Tiền gửi ngân hàng (*)	289.232.884.765	428.960.431.980
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (**)	106.760.000.000	88.760.000.000
TỔNG CỘNG	**397.638.065.001**	**518.612.185.572**

(*) Trong đó số tiền 3.000.000.000 VND đang bị phong tỏa theo Quyết định thi hành án chủ động 1440/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
(**) Đây là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	***118.529.163.580***	***108.630.406.552***
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 6.1)	63.429.163.580	97.270.406.552
Trái phiếu (i)	55.100.000.000	11.360.000.000
Dài hạn	***89.424.700.000***	***147.749.550.000***
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPƯĐHL") (TM số 6.2)	89.424.700.000	127.749.550.000
Trái phiếu	-	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	**207.953.863.580**	**256.379.956.552**

(*) Trái phiếu ngắn hạn nắm giữ có kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

6.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

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

6.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN DÀI HẠN

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

VND

Bên phát hành	Số cuối năm		Thời gian mua lại CPƯĐHL
	SL cổ phần	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC ("AGI & DDC")	3.223.979	32.239.790.000	Không trễ hơn tháng 4 năm 2023
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ("AGI & GLC")	3.210.059	32.100.590.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC ("AGI & HVC")	2.508.432	25.084.320.000	
TỔNG CỘNG		**89.424.700.000**	

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

6.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN DÀI HẠN (tiếp theo)

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	200.876.036.645	244.769.227.503
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia")	19.309.808.741	22.012.048.279
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt ("Địa chỉ Việt")	8.543.194.000	5.830.000.000
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Thiên Ân ("Thiên Ân")	-	227.982.171
Khách hàng khác	609.151.542	1.779.847.735
TỔNG CỘNG	**229.338.190.928**	**274.619.105.688**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp	***41.001.592.946***	***129.554.470.860***
Công ty Cổ phần Xây dựng và Nội thất Amavi	21.614.867.146	-
Công ty TNHH Việt Lê Nguyễn	4.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Minh Tường	3.891.789.994	-
Nhà An Gia	330.000.000	3.178.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ricons	-	116.451.523.389
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình	-	4.920.202.000
Người bán khác	10.314.935.806	5.004.745.471
Trả trước cho bên liên quan (TM số 33)	***1.200.000.000***	***-***
TỔNG CỘNG	**42.201.592.946**	**129.554.470.860**

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

Đối tượng	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	***1.707.783.221.932***	***718.138.601.300***
Cho vay bên khác	1.506.458.935.932	363.844.601.300
Cho vay bên liên quan (TM số 33)	201.324.286.000	354.294.000.000
Dài hạn	***990.000.000.000***	***-***
Cho vay bên khác	765.000.000.000	-
Cho vay bên liên quan (TM số 33)	225.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**2.697.783.221.932**	**718.138.601.300**

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp ngắn hạn và hưởng lãi suất thỏa thuận từ 5% - 12%/năm, được trình bày như sau:

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

VND

Đối tượng	Số cuối năm	Thời hạn trả gốc
Cho vay ngắn hạn	***1.707.783.221.932***	
Các bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	166.338.286.000	Từ ngày 4 tháng 2 năm 2022 đến ngày 19 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Dịch Vụ Thương Mại Đông Nam ("Đông Nam")	21.249.000.000	Từ ngày 27 tháng 4 năm 2022 đến ngày 29 tháng 6 năm 2022
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	12.977.000.000	Ngày 14 tháng 3 năm 2022
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living")	450.000.000	Ngày 11 tháng 11 năm 2022
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	310.000.000	Ngày 14 tháng 4 năm 2022
Các bên khác:		
Nhà An Gia	545.848.039.801	Ngày 7 tháng 2 năm 2022
Thiên Ân	326.000.616.000	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2022 đến ngày 21 tháng 11 năm 2022
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	322.787.000.000	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2022 đến ngày 26 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Hoàng Bách ("Hoàng Bách")	175.239.273.831	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2022 đến ngày 19 tháng 12 năm 2022
Công Ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên	51.510.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Đại Phát	35.000.000.000	Ngày 25 tháng 2 năm 2022
Địa Chỉ Việt	25.977.640.000	Từ ngày 15 tháng 11 năm 2022 đến ngày 26 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	23.784.000.000	Ngày 5 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Gia Thịnh Vượng ("Thịnh Vượng")	174.000.000	Ngày 31 tháng 1 năm 2022
Công ty TNHH Quản Lý Và Đầu tư Hoàng Long	138.366.300	Ngày 14 tháng 5 năm 2022
Cho vay dài hạn	***990.000.000.000***	
Các bên khác		
Nhà An Gia	765.000.000.000	Ngày 19 tháng 4 năm 2023
Bên liên quan (TM số 33)		
Gia Linh	225.000.000.000	Ngày 19 tháng 6 năm 2024
TỔNG CỘNG	**2.697.783.221.932**	

10. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	***1.159.796.217.170***	***761.502.806.887***
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	318.193.319.883	320.417.957.302
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	*274.456.379.883*	*274.456.379.883*
Các công ty khác	*43.736.940.000*	*45.961.577.419*
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Vân	293.730.000.000	43.767.400.000
Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") - Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát triển Nam Phương ("Nam Phương") (i)	*158.886.000.000*	-
Phải thu tiền lãi	153.733.549.992	10.473.267.209
Tạm ứng cho Ban quản lý dự án	104.954.357.731	86.870.070.004
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	104.221.714.000	84.000.000.000
Đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn trong:	14.991.780.822	186.591.780.822
Thịnh Phát	-	*130.000.000.000*
Các công ty khác	*14.991.780.822*	*56.591.780.822*
Thuế TNDN tạm nộp	-	19.817.850.146
Đặt cọc ký quỹ	8.683.887.350	3.214.850.000
Các khoản chi hộ và cho mượn	882.972.034	1.527.631.887
Khác	1.518.635.358	4.821.999.517
Dài hạn	***115.376.684.720***	***282.740.423.622***
Vốn góp HĐHTKD, trong đó:	113.280.000.000	250.000.000.000
HĐHTKD với Hoàng Bách (ii)	*113.280.000.000*	-
HĐHTKD với Nam Phương	-	*130.000.000.000*
HĐHTKD với Lê Gia	-	*120.000.000.000*
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	2.096.684.720	32.740.423.622
TỔNG CỘNG	**1.275.172.901.890**	**1.044.243.230.509**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(15.800.000.000)	(6.300.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.259.372.901.890**	**1.037.943.230.509**
Trong đó:		
Phải thu từ bên khác	*1.127.017.874.469*	*695.432.139.470*
Phải thu từ bên liên quan ngắn hạn (TM số 33)	*132.355.027.421*	*222.511.091.039*
Phải thu từ bên liên quan dài hạn (TM số 33)	-	*120.000.000.000*

(i) Tập đoàn và Nam Phương đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020 và hưởng lợi nhuận cố định ở mức 7,5%/năm. Khoản góp vốn này đã được thu hồi vào ngày 8 tháng 1 năm 2022 và ngày 18 tháng 2 năm 2022.

(ii) Tập đoàn và Hoàng Bách đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2020 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án.

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

11. HÀNG TỒN KHO

VND

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

(i) Các quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong ("Ngân hàng Tiên Phong") (TM số 22.4).

(ii) Các quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội ("Ngân hàng Quân đội") (TM số 22.4).

(iii) Quyền sử dụng đất, cùng các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu dài hạn của Tập đoàn được thu xếp phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ("Ngân hàng Thịnh Vượng") (TM số 22.4).

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

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

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	36.178.344.486	9.580.018.588	45.758.363.074
Phân loại lại theo mục đích sử dụng	5.637.895.192	(5.637.895.192)	-
Số cuối năm	41.816.239.678	3.942.123.396	45.758.363.074
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ			
Số đầu năm	(2.060.917.020)	-	(2.060.917.020)
Khấu hao trong năm	(25.483.443.322)	-	(25.483.443.322)
Số cuối năm	(27.544.360.342)	-	(27.544.360.342)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số đầu năm	34.117.427.466	9.580.018.588	43.697.446.054
Số cuối năm	14.271.879.336	3.942.123.396	18.214.002.732

Thuyết minh bổ sung:

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước, có giá trị là 26.230.360.754 VND vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm (vào ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0 VND).

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	107.071.290.271	1.802.492.658
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(25.483.443.322)	(928.149.715)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 34.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Hệ thống phần mềm kế toán và bán hàng	8.510.341.134	-

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 16.1)	139.929.805.156	647.802.760
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 16.2)	639.000.000	179.029.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 6)	89.424.700.000	147.749.550.000
TỔNG CỘNG	**229.993.505.156**	**327.426.352.760**

16.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

VND

Tên công ty	Số cuối năm			Số cuối năm		
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	Giá trị ghi sổ (VND'000)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư (VND'000)	Giá trị ghi sổ (VND'000)
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	40,00	72,000,000	139.929.805	-	-	-
AGI & DDC	21,01	315,100	-	30,01	450,150	479.461
AGI & HVC	21,01	315,100	-	30,01	450,150	168.342
AGI & GLC	21,01	315,100	-	30,01	450,150	-
TỔNG CỘNG		**72,945,300**	**139.929.805**		**1,350,450**	**647.803**

Các công ty liên kết đều đang hoạt động trong lĩnh vực tư vấn quản lý và đầu tư.

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

VND

	Giá trị
GIÁ GỐC ĐẦU TƯ:	
Số đầu năm	1.350.450.000
Tăng trong năm	72.000.000.000
Giảm trong năm	(405.150.000)
Số cuối năm	72.945.300.000
PHẦN (LỖ) LÃI LŨY KẾ SAU KHI MUA CÔNG TY LIÊN KẾT:	
Số đầu năm	(702.647.240)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	67.282.002.396
Ảnh hưởng từ chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty liên kết	405.150.000
Số cuối năm	66.984.505.156
GIÁ GỐC ĐẦU TƯ:	
Số đầu năm	647.802.760
Số cuối năm	139.929.805.156

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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

16.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

VND

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

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

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

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

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

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

22. VAY

VND

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

22. VAY (tiếp theo)

VND

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

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

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

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

22.1 VAY NGẮN HẠN NGÂN HÀNG

VND

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

22.2 VAY NGẮN HẠN BÊN KHÁC

VND

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

22.4 TRÁI PHIẾU

VND

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)	Ngày 20/12/2021	Ngày 19/12/2022	79.876.737.220	Tài trợ vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sở dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	Ngày 31/7/2020	Ngày 30/6/2023	599.855.844.157	Tài trợ vốn lưu động	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Ngân hàng Quân đội	Ngày 26/9/2019	Ngày 25/9/2022	455.887.499.995		Các quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 27/3/2020	Ngày 26/3/2023	419.094.920.087		Các quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TPHCM	Ngày 3/3/2020	Ngày 2/3/2022	99.851.174.248		Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
	Ngày 6/8/2020	Ngày 5/8/2022	79.750.333.322		
TỔNG CỘNG			**1.656.847.434.154**		
Trong đó:					
Đến hạn trả			637.839.007.570		
Dài hạn			1.019.008.426.584		

23. CỔ PHẦN ƯU ĐÃI HOÀN LẠI

Đây là các CPƯĐHL không có quyền biểu quyết đã được phát hành cho các cổ đông của Hoàng Ân và Gia Khánh - công ty trong Tập đoàn với các điều khoản và điều kiện quan trọng tương đương các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPƯĐHL được trình bày tại TM số 6.2. Mệnh giá CPƯĐHL là 10.000 VND/CPƯĐHL. Hoàng Ân và Gia Khánh cam kết mua lại toàn bộ số CPƯĐHL không trễ hơn tháng 8 năm 2024, hoặc thời gian khác theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông của từng công ty. Theo đó, giá trị các CPƯĐHL này được phân loại là nợ phải trả.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 VAY DÀI HẠN NGÂN HÀNG

VND

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Góp vốn đầu tư vào HĐHTKD	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty và các bên khác
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Bảo Việt - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	5.840.000.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 13)
Ngân hàng TNHH Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	4.864.864.865	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2022 đến ngày 18 tháng 8 năm 2023		
Ngân hàng United Overseas Bank Việt Nam	2.459.549.988	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2022 đến ngày 19 tháng 12 năm 2024		
TỔNG CỘNG	**113.164.414.853**			
Trong đó:				
Đến hạn trả	*5.338.718.925*			
Dài hạn	*107.825.695.928*			

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

VND

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

25.2 CHI TIẾT VỐN CỔ PHẦN

VND

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

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

25.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

VND

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

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

24.4 CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG

VND

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

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.5 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

26. DOANH THU

26.1 DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

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

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

VND

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

26.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

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

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

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

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

VND

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

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

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

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

VND

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN

VND

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

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	***494.174.769.944***	***478.998.670.268***
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	98.834.953.989	95.799.734.054
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	1.281.442.104	2.553.677.000
(Lợi nhuận) lỗ từ công ty liên kết	(13.456.400.479)	2.806.503.059
Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	30.629.640.167	9.572.873.356
Thay đổi trong trích trước	(984.040.400)	-
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư không chịu thuế	(29.390.655.860)	(73.097.128.870)
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	1.900.000.000	708.000.000
Thuế TNDN được giảm theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP (*)	(15.036.570.671)	(3.020.208.866)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) từ các năm trước	237.051.089	(104.335.288)
Khác	(1.008.005.778)	(968.640.017)
Chi phí thuế TNDN	***73.007.414.161***	***34.250.474.428***

(*) Trong năm 2020, căn cứ theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 9 năm 2020 quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 116/2020/QH14 về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác, Công ty đã thực hiện giảm chi phí thuế TNDN tương ứng với 30% số thuế TNDN doanh nghiệp phải nộp đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

Trong năm 2021, theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 27 tháng 10 năm 2021 quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch COVID-19 về giảm thuế TNDN phải nộp của năm 2021, Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN tương ứng với 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế TNDN đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019.

32.2 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

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

32.3 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại (thuế TNDN hoãn lại phải trả) với các biến động trong năm này và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	29.820.401.256	21.543.177.845	6.013.662.381	2.825.561.682
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	33.773.424.076	-	18.766.429.154	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.838.285.018	5.864.889.459	(4.026.604.441)	(2.227.179.050)
	65.432.110.350	**27.408.067.304**	**20.753.487.094**	**598.382.632**
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh (TM số 11)	430.324.958.412	420.540.682.595	33.175.355.240	37.552.352.098
Vốn hóa chi phí lãi vay (TM số 11)	45.150.638.598	20.246.186.819	(11.637.846.756)	1.936.863.118
	475.475.597.010	**440.786.869.414**	**21.537.508.484**	**39.489.215.216**
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			**42.290.995.578**	**40.087.597.848**

Chênh lệch giá trị hợp lý từ nghiệp vụ mua tài sản sẽ không làm phát sinh thu nhập thuế TNDN hoãn lại trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

32.4 LỖ THUẾ CHUYỂN SANG CÁC NĂM SAU

Các công ty con trong Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Trong năm, các công ty con trong Tập đoàn phát sinh khoản lỗ thuế ước tính là 153.148.200.835 VND (Năm trước: 47.864.366.781 VND).

Các công ty con trong Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với số lỗ thuế phát sinh nêu trên do tại thời điểm này, các công ty con trong Tập đoàn không thể dự tính được thu nhập chịu thuế trong tương lai.

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

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

VND

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

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dụng nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước cho người bán ngắn hạn				
Hoosiers Living	Cổ đông	Phí quản lý dự án	1.200.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	166.338.286.000	98.120.000.000
Đông Nam	Công ty liên kết	Cho vay	21.249.000.000	-
AGI & ACT	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	12.977.000.000	12.884.000.000
Hoosiers Living	Cổ đông	Cho vay	450.000.000	450.000.000
Thịnh Phát	Đồng thành viên chủ chốt	Cho vay	310.000.000	-
Hưng Vượng	Công ty liên kết	Cho vay	-	126.490.000.000
Đăng Dương	Công ty liên kết	Cho vay	-	116.280.000.000
An Tường	Công ty con (kể từ ngày 1/7/2021)	Cho vay	-	70.000.000
			201.324.286.000	**354.294.000.000**

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dụng ng-hiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác				
AGI & ACT	Đồng thành viên chủ chốt	Tiền cọc chấm dứt hợp đồng	25.221.714.000	-
		Lãi cho vay	1.914.143.831	1.136.188.435
		Tạm ứng	-	130.000.000.000
Ban quản lý dự án	Cùng thành viên Ban Điều hành	Tạm ứng	94.921.714.934	85.617.810.881
Gia Linh	Công ty liên kết	Lãi cho vay	9.159.766.737	942.509.590
Đông Nam	Công ty liên kết	Lãi cho vay	561.114.247	-
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	20.400.342	-
		Cho mượn	5.500.000	-
Hưng Vượng	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	1.762.954.109
Đăng Dương	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	1.752.723.286
An Tường	Công ty con (kể từ ngày 1/7/2021)	Chi hộ	-	330.000.000
		Lãi cho vay	-	103.215.960
Lê Gia	Công ty con (kể từ ngày 1/7/2021)	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	-	220.000.000
		Lãi cho vay	-	8.913.219
Tấn Lộc	Công ty con (kể từ ngày 1/7/2021)	Lãi cho vay	-	107.178.081
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	550.673.330	529.597.478
			132.355.027.421	**222.511.091.039**
Phải thu về cho vay dài hạn				
Gia Linh	Công ty liên kết	Cho vay	225.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác				
Lê Gia	Công ty con (kể từ ngày 1/7/2021)	Góp vốn HĐHTKD	-	120.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn				
Gia Linh	Công ty liên kết	Chi phí nhà mẫu	2.329.834.813	-

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dụng nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Lãi vay	48.886.500.854	35.371.235.539
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Lãi vay	52.236.757.991	-
Creed	Cổ đông	Phí dịch vụ tư vấn	205.820.692	1.510.300.915
			101.329.079.537	**36.881.536.454**
Phải trả ngắn hạn khác				
Hoosiers	Cổ đông	Chia cổ tức	49.900.000.000	-
Cá nhân khác	Thành viên HĐQT	Chia cổ tức	14.000.000	-
			49.914.000.000	**-**
Phải trả dài hạn khác				
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Nhận vốn góp HĐHTKD	765.000.000.000	-
Vay dài hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay	-	285.298.500.000
Vay ngắn hạn				
Hoosiers	Cổ đông	Vay dài hạn đến hạn trả (i)	283.207.500.000	-
Gia Ân	Đồng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn (ii)	10.000.000.000	-
			293.207.500.000	**-**

(i) Đây là các khoản vay dài hạn nhằm mục đích phát triển các dự án bất động sản và chịu lãi áp dụng theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

VND

Đối tượng	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ		
Hoosiers - Khoản vay 1	177.292.500.000	7.700.000	5/6/2022	Tín chấp
Hoosiers - Khoản vay 2	105.915.000.000	4.600.000	5/6/2022	22.500 cổ phần của AGI & HSR nắm giữ bởi Công ty
TỔNG CỘNG	**283.207.500.000**	**12.300.000**		

(ii) Đây là các khoản vay ngắn hạn cho mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động và chịu lãi suất áp dụng theo thỏa thuận. Chi tiết như sau:

VND

Đối tượng	Số cuối năm		Thời hạn thanh toán	Tài sản thế chấp
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ		
Gia Ân	10.000.000.000	-	24/9/2022	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**10.000.000.000**	**-**		

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

B09-DN/HN

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch	492.870.000	1.193.902.700
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó Chủ tịch	496.250.000	1.077.415.300
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	666.666.672	666.666.672
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên	666.666.672	666.666.672
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc	129.010.434	-
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng	759.241.739	769.717.123
TỔNG CỘNG		**3.210.705.517**	**4.374.368.467**

33. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.435.357.265	-
Trên 1 - 5 năm	9.203.354.846	13.638.712.104
TỔNG CỘNG	**13.638.712.111**	**13.638.712.104**

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.133.074.194	1.206.885.384
Trên 1 - 5 năm	1.051.230.026	4.196.305.820
TỔNG CỘNG	**2.184.304.220**	**5.403.191.204**

Cam kết góp vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có khoản cam kết trị giá 1.499.700.000 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.499.700.000 VND) liên quan tới việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất động sản An Gia Group (công ty con)

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 10 tháng 1 năm 2022, Tập đoàn đã công bố kế hoạch Chào bán cổ phiếu ra công chúng nhằm đầu tư vào các dự án bất động sản và bổ sung vốn lưu động, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 27/2021/NQ-ĐHĐCĐ-AGI ngày 19 tháng 11 năm 2021 và theo Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 332/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán cấp ngày 31 tháng 12 năm 2021. Theo đó, Tập đoàn sẽ chào bán và phát hành 28.962.703 cổ phiếu bao gồm 20.687.645 cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4:1 và 8.275.058 cổ phiếu phát hành để trả cổ tức theo tỷ lệ 100:10.

Thêm vào đó, vào ngày 23 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận và thông qua Nghị quyết số 7/2022/QĐ-AGI-PL về việc sáp nhập An Tường vào Lê Gia. Sau khi hoàn tất việc sáp nhập này, Lê Gia sẽ trở thành công ty con trực tiếp của Công ty.

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

PHẠM THỊ TRÀ MY	**NGUYỄN THÀNH CHÂU**	**NGUYỄN BÁ SÁNG**
Người lập	*Kế toán trưởng*	*Người đại diện theo pháp luật*

Ngày 8 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

B01-DN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

MÃ SỐ		TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.278.104.008.385**	**1.096.164.366.716**
110	***I.***	***Tiền***	***4***	***8.061.230.888***	***27.737.261.484***
111	1.	Tiền		8.061.230.888	27.737.261.484
120	***II.***	***Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***97.270.406.552***	***138.617.539.043***
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	97.270.406.552	138.617.539.043
130	***III.***	***Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.142.259.680.707***	***903.735.281.472***
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	45.645.172.884	116.976.048.338
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	6.824.797.680	16.421.254.634
135	3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	710.183.201.300	520.669.032.877
136	4.	Phải thu ngắn hạn khác	9	385.906.508.843	251.278.945.623
137	5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(6.300.000.000)	(1.610.000.000)
140	***IV.***	***Hàng tồn kho***	***10***	***19.255.507.021***	***12.239.667.592***
141	1.	Hàng tồn kho		19.255.507.021	12.239.667.592
150	***V.***	***Tài sản ngắn hạn khác***		***11.257.183.217***	***13.834.617.125***
151	1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	11	11.257.183.217	13.834.617.125
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.422.351.558.158**	**808.390.059.260**
210	***I.***	***Các khoản phải thu dài hạn***		***856.990.423.622***	***199.573.751.181***
215	1.	Phải thu về cho vay dài hạn	8	174.250.000.000	174.250.000.000
216	2.	Phải thu dài hạn khác	9	682.740.423.622	25.323.751.181
220	***II.***	***Tài sản cố định***		***37.037.420.274***	***10.966.479.588***
221	1.	Tài sản cố định hữu hình	12	35.816.401.699	10.724.812.919
222		Nguyên giá		42.272.497.682	17.263.970.409
223		Giá trị khấu hao lũy kế		(6.456.095.983)	(6.539.157.490)
227	2.	Tài sản cố định vô hình		1.221.018.575	241.666.669
228		Nguyên giá		2.327.940.000	1.183.950.000
229		Giá trị hao mòn lũy kế		(1.106.921.425)	(942.283.331)
230	***III.***	***Bất động sản đầu tư***	***13***	***52.999.982.974***	***54.120.321.547***
231	1.	Nguyên giá		55.450.960.325	55.450.960.325
232	2.	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.450.977.351)	(1.330.638.778)
250	***IV.***	***Đầu tư tài chính dài hạn***		***456.558.115.570***	***531.982.850.000***
251	1.	Đầu tư vào công ty con	14.1	23.168.750.000	22.244.350.000
252	2.	Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	1.350.450.000	3.150.850.000
253	3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	179.029.000.000	247.638.500.000
254	4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(5.739.234.430)	-
255	5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	258.749.150.000	258.949.150.000
260	***V.***	***Tài sản dài hạn khác***		***18.765.615.718***	***11.746.656.944***
261	1.	Chi phí trả trước dài hạn	11	18.765.615.718	11.746.656.944
270		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.700.455.566.543**	**1.904.554.425.976**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

B01-DN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

MÃ SỐ		Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.143.459.441.005**	**1.117.695.442.878**
410	***I.***	***Vốn chủ sở hữu***	***21.1***	***1.143.459.441.005***	***1.117.695.442.878***
411	1.	Vốn cổ phần		824.925.170.000	750.000.000.000
411a	-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		824.925.170.000	750.000.000.000
412	2.	Thặng dư vốn cổ phần		179.620.018.200	179.620.018.200
415	3.	Cổ phiếu quỹ		(1.300.000.000)	-
421	4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		140.214.252.805	188.075.424.678
421a	-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		113.150.254.678	23.182.673.164
421b	-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		27.063.998.127	164.892.751.514
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.700.455.566.543**	**1.904.554.425.976**

NGUYỄN THỊ MỸ NHUNG
Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng

NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

B02-DN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

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

NGUYỄN THỊ MỸ NHUNG
Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng

NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật

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

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

B03-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

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

VND

		Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	-	176.400.000.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu quỹ	21.1	(1.300.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.272.418.311.139	629.579.295.679
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(299.091.337.814)	(610.270.747.893)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***972.026.973.325***	***195.708.547.786***
50	***Lưu chuyển tiền thuần trong năm***		***(19.675.988.742)***	***(41.915.522.429)***
60	***Tiền đầu năm***		***27.737.261.484***	***69.652.802.932***
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(41.854)	(19.019)
70	***Tiền cuối năm***	***4***	***8.061.230.888***	***27.737.261.484***

NGUYỄN THỊ MỸ NHUNG
Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng

NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật

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

BETTER AND MORE



ANGIA

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021



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

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