

ANGIA

IR NEWSLETTER

April, 2024

WESTGATE

Riverside THE GARDEN

SIGNIAL THE SÓNG

River Panorama The Sóng RIVERSIDE

THE GARDEN

SKYLINE

RIVERSIDE

THE STAR Sky89

Riverside SKY89

THE STAR

SKYLINE

RIVER PANORAMA

River Panorama

The Sóng RIVERSIDE

THE SÓNG

SIGNIAL

SKY89 Westgate

Riverside SKY89

THE STAR

WESTGATE

The Sóng RIVERSIDE

SIGNIAL The Garden

RIVER PANORAMA

RIVER PANORAMA

SIGNIAL The Garden

SKYLINE

WESTGATE

SKY89 Westgate

THE STAR Sky89

RIVERSIDE

The Sóng SKYLINE

The Garden SKY89

SIGNIAL

WESTGATE

RIVER PANORAMA

SIGNIAL Riverside

Riverside SKY89

River Panorama

THE STAR

THE GARDEN



KẾT QUẢ KINH DOANH

KẾ HOẠCH KINH DOANH 2023

Trong năm 2023, An Gia đặt kế hoạch doanh thu thuần 3.000 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ 100 tỷ đồng.

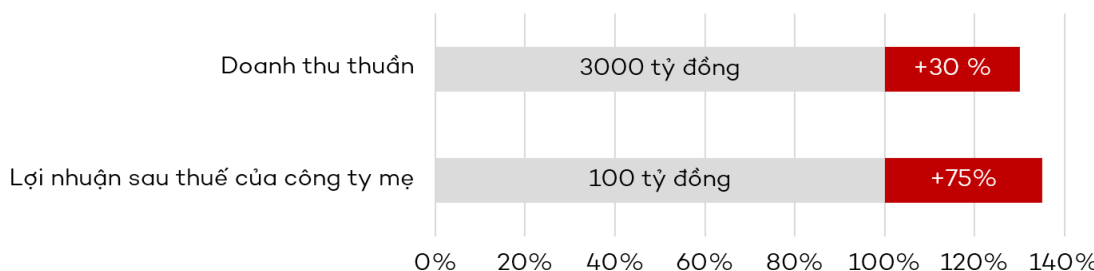
KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2023 (THEO SỐ LIỆU BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN): VƯỢT KẾ HOẠCH

Cả năm 2023, doanh thu thuần An Gia đạt 3.891 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 460 tỷ đồng, tăng 377% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ đạt 175 tỷ đồng, tăng 825% so với cùng kỳ. Doanh thu trong năm chủ yếu đến từ việc bàn giao các sản phẩm thuộc khu phức hợp Westgate Bình Chánh, TP. HCM.

CHỈ TIÊU THU NHẬP (TỶ ĐỒNG)	2022	2023	% Thay đổi
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.189	3.891	-37%
Lợi nhuận gộp	1.047	977	-7%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	208	501	+141%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	97	460	+377%
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	19	175	+825%

Như vậy với kết quả kinh doanh tích cực, An Gia đã vượt kế hoạch đề ra của năm 2023 khi hoàn thành 130 % mục tiêu doanh thu thuần và 175 % mục tiêu lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ.

KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH 2023





HIỆU QUẢ KINH DOANH

Hiệu quả kinh doanh của An Gia cũng tăng lên đáng kể trong năm 2023, với biên lợi nhuận gộp cải thiện lên mức 25.1 % từ mức 16.9 % của cùng kỳ năm trước. Trong năm, doanh thu tài chính đạt 376 tỷ đồng, trong đó gồm 254 tỷ đồng đến từ thu nhập lãi tiền gửi và cho vay. Ngoài ra, dòng tiền đầu tư ghi nhận 480 tỷ đồng và dòng tiền tài chính ghi nhận 301 tỷ đồng.

CHỈ TIÊU THU NHẬP (TỶ ĐỒNG)	2022	2023	% Thay đổi
Biên lợi nhuận gộp	16.9%	25.1%	+820 bps
Chi phí bán hàng / Doanh thu	-10.8%	-13.1%	-230 bps
Chi phí quản lý doanh nghiệp / Doanh thu	-1.7%	-1.6%	+10 bps
Biên lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	3.4%	12.9%	+950 bps
Biên lợi nhuận sau thuế	1.6%	11.8%	+1,030 bps

SỨC KHỎE TÀI CHÍNH

Về tình hình tài chính, tại ngày 31/12/2023, tổng tài sản của An Gia đạt 9.293 tỷ đồng. Trong năm 2023, giá trị hàng tồn kho của An Gia cũng đã được giải phóng đáng kể khi giảm mạnh từ 3.723 tỷ đồng tại thời điểm đầu năm về 2.014 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm, tương ứng với mức giảm 46%. Trong đó, đáng kể nhất là giá trị hàng tồn kho tại dự án Westgate được giải phóng gần 1.358 tỷ đồng.

Hiện An Gia sở hữu cơ cấu tài chính lành mạnh với tỷ lệ Nợ vay / Vốn chủ sở hữu ở mức 0,52 lần. So với mức 0,66 lần đầu năm 2023. Tổng nợ vay của An Gia tại thời điểm 31/12/2024 giảm 19% xuống 1.460 tỷ đồng, so với số dư nợ vay (bao gồm nợ vay dưới hình thức cổ phần ưu đãi hoàn lại) 1.812 tỷ đồng thời điểm đầu năm 2023. Dư nợ trái phiếu và nợ vay duy trì ở mức thấp, lần lượt chiếm tỷ trọng 3.4% và 16% trong tổng tài sản của An Gia tại ngày 31/12/2023.

Trong năm 2024, An Gia có 770 tỷ đồng nợ vay đến hạn, bao gồm 315 tỷ đồng là nợ trái phiếu, 250 tỷ đồng nợ vay ngắn hạn phục vụ cho nhu cầu vốn lưu động và 205 tỷ đồng vay dài hạn từ ngân hàng và bên liên quan. Nguồn tiền để thanh toán sẽ đến từ việc bán hàng các sản phẩm còn lại tại dự án Westgate (Bình Chánh) và The Standard (Bình Dương), cùng với dòng tiền thu về từ việc triển khai mở bán sớm tại dự án The Gió Riverside (Bình Dương).



TIẾN ĐỘ DỰ ÁN

DỰ ÁN WESTGATE: HOÀN TẤT BÁN HÀNG

Tính đến thời điểm 31/12/2023, An Gia ghi nhận đã bán được 2.000 căn trên tổng số 2.056 căn hộ tại dự án Westgate (Bình Chánh), đạt tỷ lệ tiêu thụ 99%. Giỏ hàng còn lại bao gồm 56 căn hộ dự kiến sẽ hoàn tất việc bán hàng trong quý 1/2024.





DỰ ÁN THE GIÓ RIVERSIDE: TRỌNG ĐIỂM TRIỂN KHAI 2024

Trong thời gian tới, An Gia sẽ triển khai dự án căn hộ The Gió Riverside (Bình Dương) sở hữu vị trí đắc địa, tiện ích phong phú và tiềm năng kinh doanh lớn, với tổng mức đầu tư gần 6000 tỷ đồng. Đây là tổ hợp căn hộ cao cấp kết hợp trung tâm thương mại tọa lạc gần với trục đường Vành Đai 03, thuộc TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Vị trí đắc địa – Tiện ích phong phú

Dự án The Gió Riverside tọa lạc trên quỹ đất vàng rộng hơn 28.000 m², nằm ngay cửa ngõ giao thương giữa tỉnh Bình Dương và TP. Hồ Chí Minh. Từ dự án, cư dân có thể dễ dàng di chuyển đến trung tâm TP. Hồ Chí Minh (20 km), các khu công nghiệp lớn (10-15 km) trong khu vực và các tỉnh lân cận.

Hạ tầng xung quanh dự án đã tương đối hoàn thiện với sự hiện diện của rất nhiều những trục đường giao thông huyết mạch như: Quốc lộ 1A, Vành Đai 3, tuyến Metro số 1, tuyến Metro Suối Tiên – Biên Hòa, sẽ mang lại cho cộng đồng dân cư có được một cuộc sống thoải mái và tiện nghi.

Ngoài ra, cư dân cũng dễ dàng và thuận tiện kết nối với các tiện ích ngoại khu trong bán kính 8km như: Trung tâm hành chính Đồng Nai, Siêu thị Big C, Chợ Ngãi Thắng, Bến xe Miền Đông mới, Làng đại học Thủ Đức, Trung tâm y tế Tân Vạn, Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai.

Có thể thấy rằng, dự án The Gió Riverside sở hữu được những yếu tố vượt trội “nhất cận thị, nhị cận giang, tam cận lộ”, không chỉ là một nơi sống chất lượng mà còn là những kênh đầu tư cực kỳ tiềm năng.

Tiềm năng kinh doanh lớn

Với vị trí đắc địa, tiện ích phong phú, dự án The Gió Riverside được kỳ vọng sẽ mang lại tiềm năng kinh doanh lớn cho các nhà đầu tư. Dự án dự kiến cung ứng ra thị trường khoảng 3.000 căn hộ/shophouse và mang lại tiềm năng doanh thu đạt dự kiến 8.200 tỷ đồng. Tính tới thời điểm 31/12/2023, dự án đã được cấp giấy phép xây dựng và sẵn sàng triển khai trong năm 2024.

Dự án The Gió Riverside hứa hẹn sẽ là một điểm sáng mới trên thị trường bất động sản Bình Dương, mang đến cho cư dân một không gian sống hiện đại, tiện nghi và tiềm năng sinh lời hấp dẫn.





DANH MỤC QUỸ ĐẤT VÀ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI:

WESTGATE BÌNH CHÁNH, TP. HCM	
Mô tả	Dự án căn hộ trung tâm hành chính Tây Sài Gòn
Diện tích dự án	31.005 m ²
Diện tích sàn kinh doanh (NSA)	132.380 m ²
Số lượng sản phẩm	2.056 căn hộ / shophouse
Tiến độ dự án	Tỷ lệ tiêu thụ đạt 99%





THE GIÓ RIVERSIDE | DĨ AN, BÌNH DƯƠNG

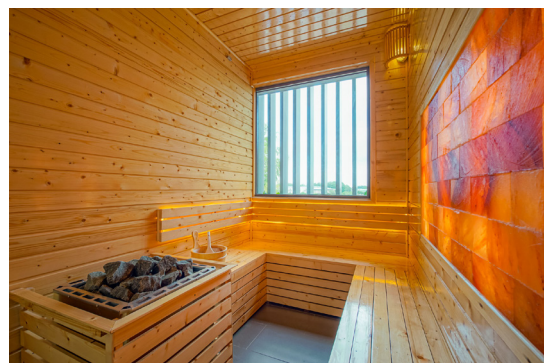
Mô tả	Dự án căn hộ nằm cạnh trục Xa lộ Hà Nội và tuyến Metro số 1
Diện tích dự án	28.000 m ²
Diện tích sàn kinh doanh (NSA)	202.000 m ²
Số lượng sản phẩm	3.000 căn hộ / shophouse
Tiến độ dự án	Đã đóng tiền sử dụng đất và có giấy phép xây dựng, sẵn sàng để triển khai trong năm 2024





THE STANDARD | TÂN UYÊN, BÌNH DƯƠNG

Mô tả	Dự án nhà ở liền kề khép kín
Diện tích dự án	69.352 m ²
Diện tích sàn kinh doanh (NSA)	34.434 m ²
Số lượng sản phẩm	374 nhà phố / villa
Tiến độ dự án	Bàn giao từ Q1/2022





BC3.2 | BÌNH CHÁNH, TP. HCM

Mô tả	Dự án căn hộ trung tâm hành chính Tây Sài Gòn
Diện tích dự án	32.000 m ²
Diện tích sàn kinh doanh (NSA)	97.689 m ²
Số lượng sản phẩm	1.750 căn hộ / shophouse
Tiến độ dự án	Đã có phê duyệt quy hoạch 1/2000

BC27 | BÌNH CHÁNH, TP. HCM

Mô tả	Dự án khu phức hợp căn hộ & nhà ở liền kề
Diện tích dự án	270.000 m ²
Diện tích sàn kinh doanh (NSA)	277.093 m ²
Số lượng sản phẩm	3.000 căn hộ & 1.000 nhà ở liền kề
Tiến độ dự án	Đã có phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/2000, đang ở bước thực hiện đồ án quy hoạch



THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

CẬP NHẬT THỊ TRƯỜNG QUÝ 04/2023

Năm 2023, phân khúc căn hộ ghi nhận 126 dự án với 10 dự án mới và 116 dự án trong giai đoạn mở bán tiếp theo. Tổng cộng, nguồn cung ở TP. HCM và vùng phụ cận đạt mức 22.071 căn hộ, giảm 32% so với năm 2022, đồng thời tiêu thụ cũng giảm xuống mức 9.664 căn hộ, giảm 56% so với năm 2022. Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 44%.

Nguồn cung mới và nguồn cung sơ cấp toàn thị trường sụt giảm, lần lượt bằng 60% và 68% so với năm 2022, đây cũng là mức thấp nhất trong vòng 05 năm trở lại đây. Các dự án tập trung phân bố tại TP. HCM và Bình Dương. Trong đó, TP. HCM dẫn đầu toàn thị trường, chiếm 64% tổng nguồn cung sơ cấp trong năm 2023, phần lớn đến từ các dự án thuộc khu Đông.

Sức cầu ghi nhận tăng nhẹ trong giai đoạn nửa cuối năm nhưng tính chung cả năm 2023 tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt ở mức khoảng 44% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường. Đây là mức thấp nhất so với bình quân các năm 2020 – 2022 (dao động từ 68% - 87%).

Lượng tiêu thụ sơ cấp chủ yếu tập trung ở những dự án căn hộ tầm trung có mức giá từ 40-55 triệu đồng/m², đã hoàn thiện pháp lý, tiến độ xây dựng nhanh chóng và thuận tiện kết nối về trung tâm thành phố.

Giá bán căn hộ sơ cấp không có nhiều biến động so với đầu năm, tuy nhiên các chủ đầu tư đã đẩy mạnh nhiều chính sách ưu đãi bán hàng nhằm kích cầu người mua. Trong khi đó thanh khoản căn hộ thứ cấp vẫn ở mức thấp, mặt bằng giá bán ghi nhận giảm phổ biến 3% - 8% so với cuối năm 2022, phần lớn ở những dự án vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý và chậm trễ tiến độ xây dựng.

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NĂM 2024

DKRA dự báo nguồn cung mới trong năm 2024 sẽ tăng so với 2023, dao động ở mức 12.000 – 15.000 căn, phần lớn tập trung tại TP. HCM (8.000 – 10.000 căn), Bình Dương (4.000 – 6.000 căn), Đồng Nai, (300 – 500 căn), Bà Rịa – Vũng Tàu (300 – 500 căn), Long An (200 – 300 căn).

Diễn biến nguồn cung và sức cầu của thị trường dự kiến sẽ chưa có nhiều thay đổi vào đầu năm và có những khởi sắc kể từ Quý 3/2024 khi những chính sách pháp lý tháo gỡ, hỗ trợ cho thị trường bất động sản và thị trường trái phiếu phát huy đủ tính hiệu quả. Thanh khoản thị trường căn hộ sẽ tiếp tục tập trung ở những dự án nhà ở vừa túi tiền phục vụ cho nhu cầu ở thực với mức giá trên dưới 50 triệu đồng/m² tại TP. HCM hay dưới 35 triệu đồng/m² tại Bình Dương và vùng phụ cận.

Mặt bằng giá bán sơ cấp trong năm 2024 dự kiến sẽ không có nhiều biến động hoặc điều chỉnh tăng nhẹ trước áp lực các chi phí đầu vào, các chính sách ưu đãi bán hàng được đẩy mạnh nhằm kích cầu thị trường. Thanh khoản toàn thị trường và mặt bằng giá thứ cấp khó có sự thay đổi đột biến trong ngắn hạn. Tuy nhiên, các giao dịch “cắt lỗ”, giảm sâu giá bán sẽ giảm đáng kể do phần lớn người mua lạm dụng đòn bẩy tài chính đã thực hiện cơ cấu tài sản trong giai đoạn trước. Trong khi đó, những người mua có tình hình tài chính ổn định và có nhu cầu ở thực sẽ tích cực tham gia thị trường.



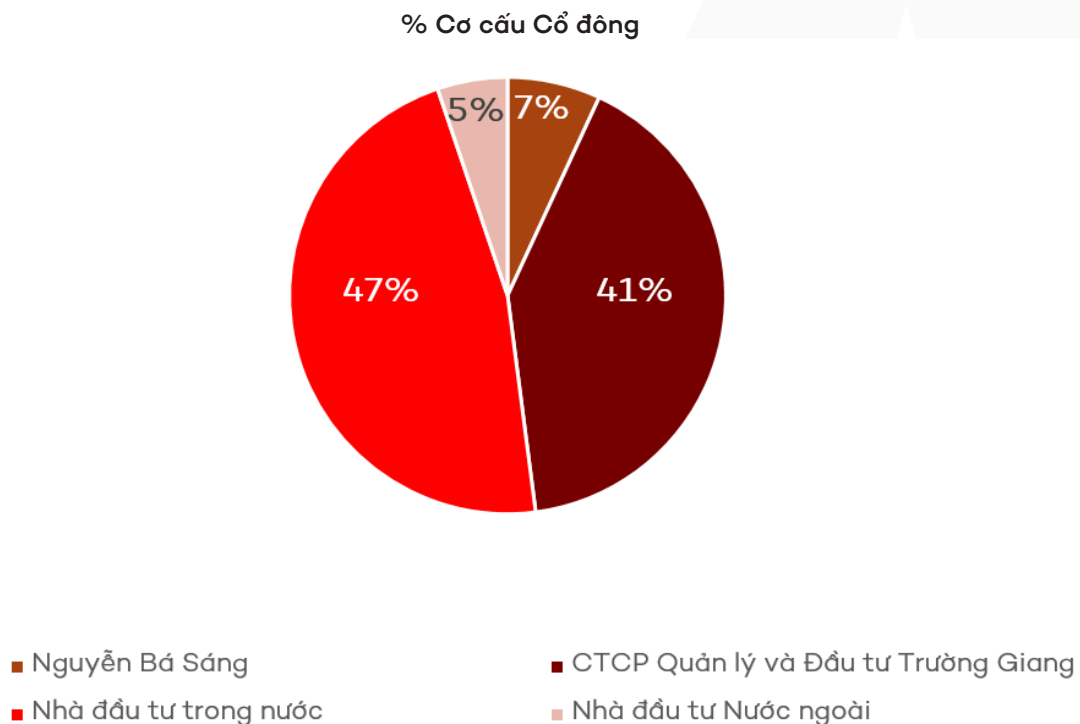
HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Biểu đồ diễn biến giá cổ phiếu trong năm 2023

Giá cổ phiếu (cập nhật tại ngày 31/12/2023)	26.500 VNĐ
Số lượng cổ phiếu lưu hành	125.118.368 cổ phiếu
Khối lượng giao dịch trung bình Q4/2023	499.901 cổ phiếu/ngày
Vốn hóa thị trường	3.316 tỷ đồng
Vốn điều lệ	1.251 tỷ đồng

Cơ cấu Cổ đông (tại ngày 31/12/2023)





TUYÊN BỐ TRÁCH NHIỆM

Mọi thông tin, nội dung trong tài liệu này là dự kiến và có thể thay đổi mà không cần báo trước. Do tính chính xác không được đảm bảo, không được xác minh độc lập và có thể không chứa đầy đủ thông tin liên quan đến Tập đoàn Bất động sản An Gia, bạn không nên dựa vào nó hoặc sử dụng nó làm cơ sở cho bất kỳ quyết định đầu tư hoặc cam kết nào.

Không Công ty, cổ đông của Công ty hoặc bất kỳ công ty liên kết nào, giám đốc, cán bộ, nhân viên, đại diện, cố vấn hoặc bất kỳ người nào khác đưa ra bất kỳ phát ngôn hoặc bảo đảm (rõ ràng hoặc ngụ ý) hoặc chấp nhận bất kỳ trách nhiệm hoặc trách nhiệm nào về tính chính xác hoặc đầy đủ của bài thuyết trình này hoặc bất kỳ thông tin nào trong bài thuyết trình này hoặc thông tin nào khác được cung cấp. Mục đích tài liệu này không phải để cung cấp và bạn cũng không nên dựa vào các tài liệu này như một bảng phân tích tài chính đầy đủ, toàn diện về tình hình tài chính hoặc triển vọng của công ty.

Mọi nội dung của tài liệu này cũng không hình thành cơ sở hoặc được sử dụng trong việc liên quan đến bất kỳ hợp đồng hoặc cam kết nào. Hơn nữa, không điều gì trong tài liệu này nên được hiểu để cung cấp thông tin về pháp lý, kinh doanh, thuế hoặc tài chính. Bạn nên tiến hành các nghiên cứu và phân tích độc lập mà bạn cho là cần thiết hoặc phù hợp để đưa ra quyết định độc lập về giá trị, lợi ích và kết quả của việc đầu tư vào Công ty.

Tài liệu này chứa các “thông tin dự kiến trong tương lai”. Các tuyên bố hướng tới tương lai này liên quan đến các rủi ro, sự không chắc chắn và không thể kiểm soát được. Tất cả đều dựa trên niềm tin và kỳ vọng hiện tại của ban quản lý về các sự kiện trong tương lai. Các tuyên bố hướng tới tương lai đôi khi được nhận dạng bằng cách sử dụng thuật ngữ hướng tới tương lai như “dự kiến”, “tin tưởng”, “mong muốn”, “có thể”, “sẽ”, “có thể”, “nên”, “rủi ro”, “nhằm mục đích”, “ước tính”, “mục tiêu”, “kế hoạch”, “dự đoán”, “tiếp tục”, “giả định”, “vị trí” hoặc “dự đoán” hoặc các biến thể tiếp theo hoặc thuật ngữ tương tự. Các tuyên bố hướng tới tương lai này bao gồm tất cả các vấn đề không phải là sự thật lịch sử. Các tuyên bố hướng tới tương lai không đảm bảo hiệu suất trong tương lai. Các tuyên bố hướng tới tương lai này chỉ có hiệu lực trong tài liệu này, và không có công ty nào, cổ đông của Công ty hoặc bất kỳ công ty liên kết nào, giám đốc, cán bộ, nhân viên, đại diện, cố vấn hoặc bất kỳ người nào khác cam kết cập nhật hoặc sửa đổi bất kỳ tuyên bố hướng tới tương lai nào do thông tin mới hoặc phản ánh các sự kiện hoặc tình huống trong tương lai.

AN GIA REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT CORPORATION

60 Nguyen Dinh Chieu St, Da Kao Ward, District 1, HCMC



(+84) 28 3930 3366



ir@angia.com.vn



www.angia.com.vn