



ANGIA

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

AGG/Công ty

ATVSLĐ

BCPTBV

BCTC

BCTN

BĐH

CBNV

CTCP

DA

ĐHĐCĐ

EPS

HĐQT

KSNB

LNST

LNTT

PCCC

QLRR

QTCT

ROAA

ROEA

TBKT

TGD

CTCP Đầu tư và Phát triển
Bất động sản An Gia

An toàn vệ sinh lao động

Báo cáo Phát triển Bền vững

Báo cáo Tài chính

Báo cáo Thường niên

Ban Điều hành

Cán bộ nhân viên

Công ty Cổ phần

Dự án

Đại hội đồng cổ đông

Lãi cơ bản mỗi cổ phiếu

Hội đồng Quản trị

Kiểm soát Nội bộ

Lợi nhuận sau thuế

Lợi nhuận trước thuế

Phòng cháy chữa cháy

Quản lý rủi ro

Quản trị Công ty

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

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

Tiểu ban Kiểm toán

Tổng Giám đốc

DANH MỤC

CHỮ VIẾT TẮT

NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

06 THÔNG điệp của Chủ tịch HĐQT

08 NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT NĂM 2022

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

BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Cơ cấu tổ chức	62
Hoạt động của HĐQT và Quản trị doanh nghiệp	72
Đánh giá hoạt động của BDH và hoạt động kinh doanh của Công ty	80
Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2023	82
Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán	83
Báo cáo của Ủy ban Chiến lược	86
Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty	87

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

BỐI CẢNH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022 và Dự báo triển vọng năm 2023	44
Định hướng chiến lược phát triển	48
Các rủi ro trọng yếu và Phương thức quản trị	52

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Giải pháp điều hành vượt qua giai đoạn nhiều thách thức	92
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022	96
Kế hoạch kinh doanh và Định hướng hoạt động năm 2023	99

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

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



THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Tỷ đồng
6.188,6
DOANH THU THUẦN

Tỷ đồng
11.098,5
TỔNG TÀI SẢN

Tỷ đồng
2.675,6
VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Năm 2022 đánh dấu sự trở lại của nền kinh tế sau khi trải qua một đầy thách thức, khó khăn và bất ổn do dịch bệnh Covid-19 gây ra. Tuy nhiên, năm 2022 lại tiếp tục là một năm đầy thử thách khi tình hình kinh tế - xã hội Việt Nam diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những biến động khó lường, đầy tính bất ổn, lạm phát tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ,... Thị trường bất động sản tại Việt Nam theo đó cũng gặp những trở ngại lớn khi lãi suất cho vay tăng cao, tỷ giá ngoại tệ biến động, thủ tục pháp lý còn nhiều vướng mắc và những khó khăn, thiếu hụt về mặt nguồn vốn trong thời gian qua.

Đối mặt với những thử thách trong giai đoạn trên khi tiếp tục triển khai chiến lược "quản trị thận trọng", An Gia 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 với chiến lược kinh doanh tập trung vào thể mạnh và sản phẩm chủ lực là phân khúc tâm trung với nhu cầu ở thực. Theo đánh giá của chúng tôi, giai đoạn này tuy khó khăn nhưng cũng mang lại nhiều cơ hội, là thời điểm tốt để tích lũy quỹ đất nhằm đón đầu chu kỳ tăng trưởng tiếp theo của thị trường bất động sản trong thời gian tới.

An Gia đạt 6.188,6 tỷ đồng doanh thu thuần trong năm 2022, ghi nhận mức tăng trưởng 242% so với cùng kỳ năm trước và vượt kế hoạch kinh doanh đã được đề ra tại Đại hội đồng Cổ đông năm 2022. Doanh thu ghi nhận chủ yếu đến từ việc bàn giao các dự án bao gồm The Sóng (Vũng Tàu) và The Standard (Bình Dương). Tuy nhiên, LNST của Công ty chỉ đạt mức gần 97 tỷ đồng vì chịu sự ảnh hưởng tiêu cực từ các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế trong nước lẫn quốc tế. Trước những diễn biến khôn lường của nền kinh tế khiến chi phí lãi vay tăng cao đột biến, Công ty cũng chủ động thực hiện mua lại trước hạn các khoản trái phiếu nhằm giảm thiểu chi phí lãi vay, tuy nhiên, tổng chi phí lãi vay trong năm 2022 vẫn ghi nhận tăng mạnh 23% so với cùng kỳ năm trước. Thêm vào đó, tại dự án The A (TP. HCM), xác định được tình trạng pháp lý kéo dài, Công ty quyết định ghi nhận toàn bộ chi phí bán hàng phát sinh tại dự án này vào kỳ kế toán năm 2022. Hai yếu tố trên đã gây ảnh hưởng đáng kể đến chỉ tiêu LNST của Công ty năm 2022.

Chỉ tiêu Hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm 2022 ghi nhận ở mức 3.722,7 tỷ đồng, giảm 45% so với cùng kỳ do Công ty thực hiện bàn giao nhiều sản phẩm trong kỳ. Theo đó, tổng tài sản tại cuối năm 2022 đạt 11.098,5 tỷ đồng, giảm 12% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ tiêu nợ vay và thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn ghi nhận giảm lần lượt 30% và 47% so với cùng kỳ năm trước khi công ty chủ động thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn nhằm giảm thiểu chi phí lãi vay trong năm 2022.

Thưa quý vị,

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

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

Trân trọng.

NGUYỄN BÁ SÁNG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

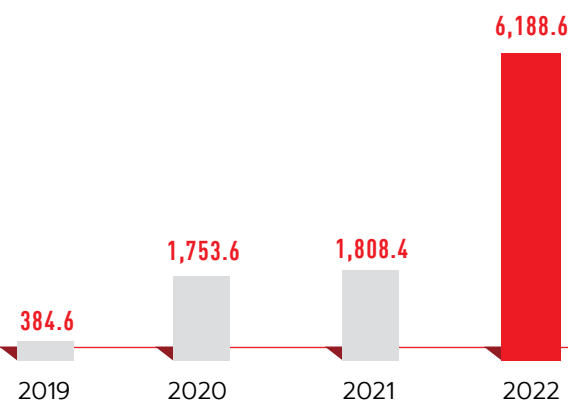


KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

6.188,6 Tỷ đồng

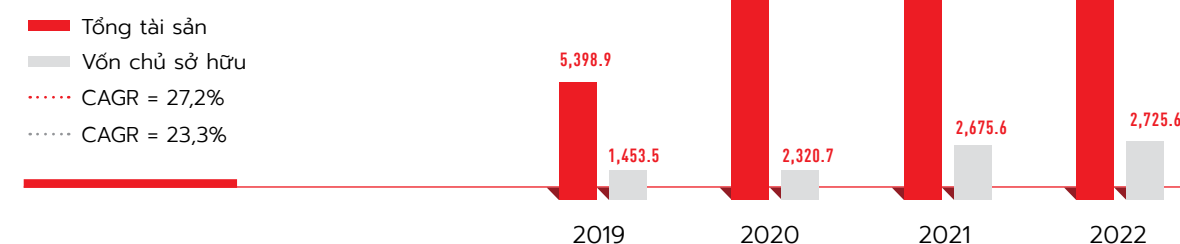
DOANH THU THUẦN 2022

↑152,4% CAGR giai đoạn 2019-2022



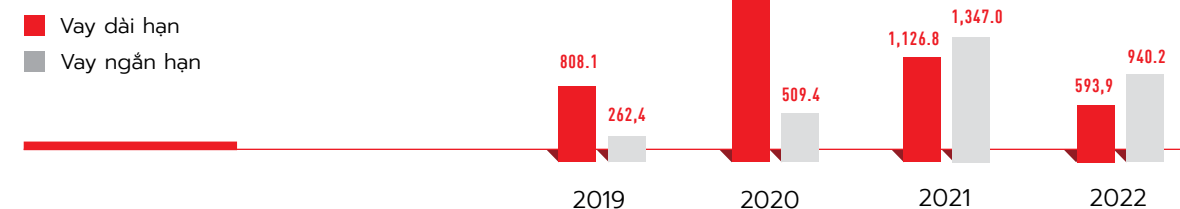
TỔNG TÀI SẢN VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU

2019-2022



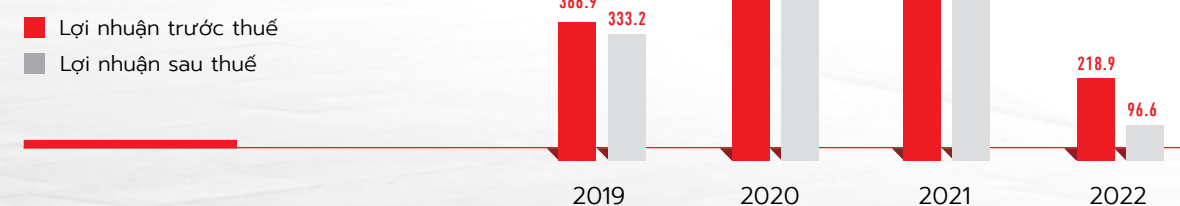
VAY DÀI HẠN VÀ VAY NGẮN HẠN

2019-2022



LỢI NHUẬN

2019-2022



33

HA +
QUỸ ĐẤT HIỆN CÓ
TƯƠNG ĐƯƠNG 1 TRIỆU M²
DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG.

01

GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP

KIÊN ĐỊNH TẦM NHÌN VỮNG TIN VƯỢT TRỘI

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





THÔNG TIN TỔNG QUAN

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

Tên giao dịch

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

Tên viết tắt

An Gia

Mã cổ phiếu

AGG (HoSE)

Giấy chứng nhận
đăng ký
doanh nghiệp số

0311500196

Vốn điều lệ

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

Vốn chủ sở hữu
tại 31/12/2022

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 & SỨ MỆNH

Trở thành thương hiệu bất động sản đáng tin cậy



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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



TRIẾT LÝ KINH DOANH

BETTER AND MORE

Luôn vượt mong đợi và hơn thế nữa





QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



RA MẮT 2 DỰ ÁN THE GARDEN & THE STAR

**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.

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

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

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



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

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

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



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

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



HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC VỚI HOOSIERS (NHẬT BẢN)

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

Tăng vốn lên 105,2 tỷ đồng.



RA MẮT DỰ ÁN SKY89

**TĂNG VỐN
ĐIỀU LỆ LÊN
450 TỶ ĐỒNG**

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

Tăng vốn lên 450 tỷ đồng.



RA MẮT DỰ ÁN THE SÓNG

**TĂNG VỐN
ĐIỀU LỆ LÊN**

750 TỶ ĐỒNG

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

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

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



NIÊM YẾT TẠI HOSE

**75 TRIỆU
CỔ PHIẾU AGG**

**RA MẮT DỰ ÁN
WESTGATE**

**RA MẮT DỰ ÁN
THE STANDARD**

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

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

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



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

**BÀN GIAO DỰ ÁN
THE SÓNG**

**BÀN GIAO DỰ ÁN
THE STANDARD**

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

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

2012

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2022



GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



TOP CHỦ ĐẦU TƯ UY TÍN NHẤT

do Hiệp hội môi giới Việt Nam bình chọn.



GIẢI THƯỞNG CĂN HỘ PHÂN KHÚC TRUNG CẤP

(BEST MID-END CONDO)

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



GIẢI THƯỞNG CĂN HỘ CÓ THIẾT KẾ XUẤT SẮC NHẤT

(BEST CONDO ARCHITECTURAL DESIGN)

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



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

(BEST CONDO INTERIOR DESIGN)

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



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

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	-	-	-	-	-
	Cổ đông sáng lập	7,425,085	6.65%	1	-	1
2	♦ Trong nước	7,425,085	6.65%	1	-	1
	♦ Nước ngoài	-	-	-	-	-
	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	54,106,796	48.43%	2	1	1
3	♦ Trong nước	54,106,796	48.43%	2	1	1
	♦ Nước ngoài	-	-	-	-	-
	Công đoàn Công ty	-	-	-	-	-
4	♦ Trong nước	-	-	-	-	-
	♦ Nước ngoài	-	-	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	-	-	-	-	-
	Cổ đông khác	57,606,399	51.57%	2,790	34	2,756
7	♦ Trong nước	52,087,014	46.63%	2,748	18	2,730
	♦ Nước ngoài	5,519,385	4.94%	42	16	26
	TỔNG CỘNG	111,713,195	100.00%	2,792	35	2,757
	Trong đó:					
	♦ Trong nước	106,193,810	95.06%	2,750	19	2,731

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Ngày cấp	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng (*)
A. CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC: Không có							
B. CỔ ĐÔNG LỚN (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên):					54.106.796	48,43%	-
1	Nguyễn Bá Sáng	58081000047	18/10/2021	2 lô J Đường số 8, Phú Mỹ, Quận 7,	7.425.085	6,65%	-
2	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang	315957138	26/11/2019	30 Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh	46.681.711	41,79%	-
C. CỔ ĐÔNG CHIẾN LƯỢC: Không có					-	-	-
D. CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP:					-	-	-
1	Nguyễn Bá Sáng	Đã được liệt kê tại phần cổ đông lớn			-	-	-
TỔNG CỘNG (A+B+C+D)					54.106.796	48,43%	-

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
2022	07/04/2022	289.626.180.000	1.117.131.950.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2022	28/12/2022	134.051.730.000	1.251.183.680.000	Phát hành ESOP 2021 và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

6810

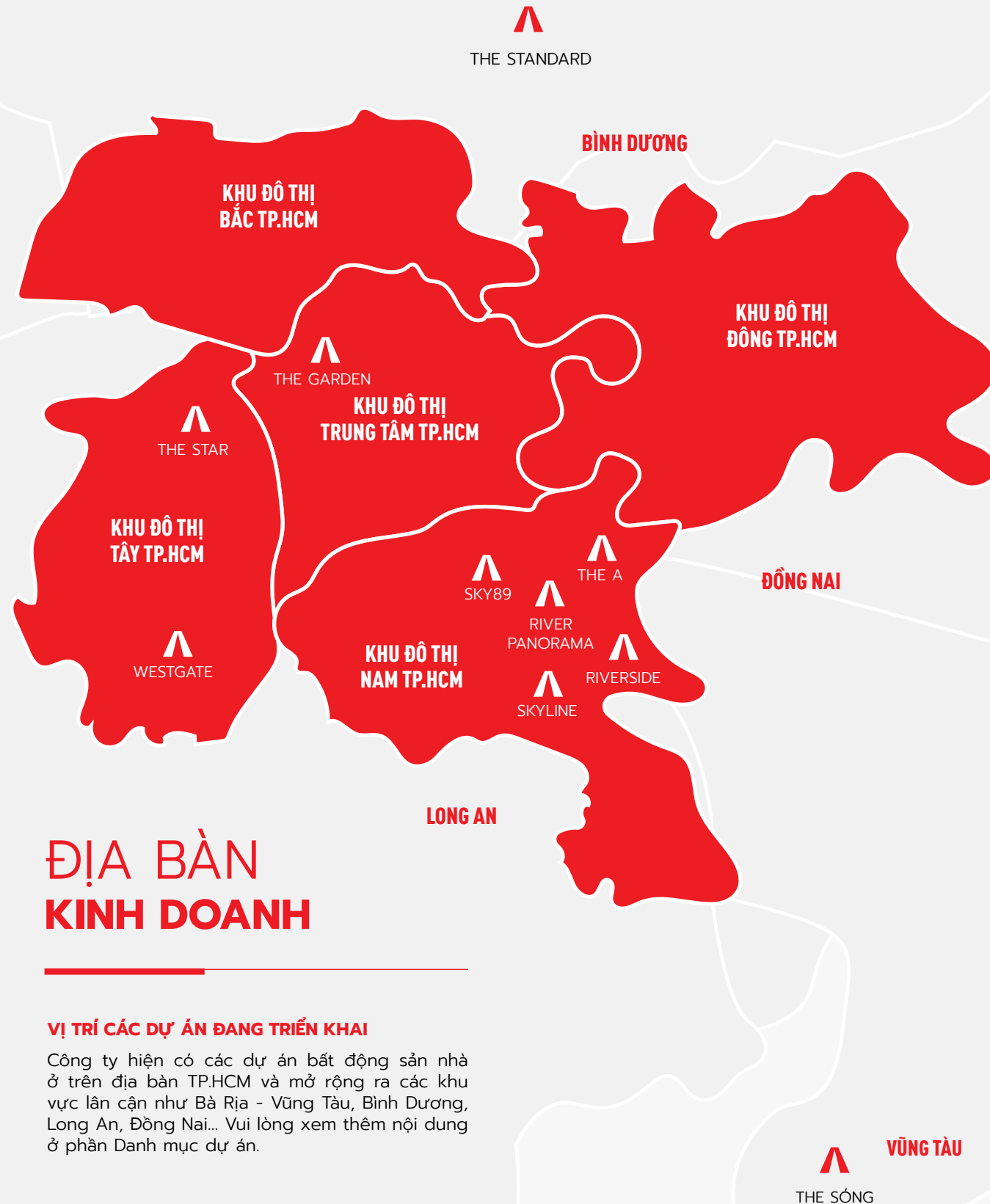
mã ngành nghề (theo Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)

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

7020

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

HOẠT ĐỘNG TƯ VẤN QUẢN LÝ



ĐỐI TÁC TIÊU BIỂU

QUỸ ĐẦU TƯ:

actis

Creed
CREED GROUP

Hoosiers
H

HYUNDAI
HEAVY INDUSTRIES CO., LTD.

THI CÔNG DỰ ÁN:

Ricons
CONCRETE GROUP

NEWTECONS
Build on Trust

PHÂN PHỐI SẢN PHẨM:

NAM HƯNG
LAND

DKRS
DANH KHÔI SERVICE

ANGIA

ĐỊA BÀN KINH DOANH

VỊ TRÍ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

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





DANH MỤC DỰ ÁN

DỰ ÁN ĐANG HOÀN THIỆN VÀ BÀN GIAO



THE
STANDARD
CENTRAL PARK

THE STANDARD (BÌNH DƯƠNG)

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

VỊ TRÍ

Tân Uyên, Bình Dương

LOẠI DỰ ÁN

Nhà ở liên kế khép kín

THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

82.778 m²

TỔNG SỐ CĂN HỘ

Dự kiến 374 sản phẩm nhà thấp tầng (nhà liên kế, shophouse)

THỜI GIAN TRIỂN KHAI

Bàn giao từ Quý 1/2022





DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG 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 1500m². 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 m²

SỐ TẦNG

20

TỔNG SỐ CĂN HỘ

Gần 2.000 sản phẩm

THỜI GIAN HOÀN THÀNH

Q2/2023



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



DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



THE ADDRESS

CHUỖ VĂN PHÒNG THE ADDRESS

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

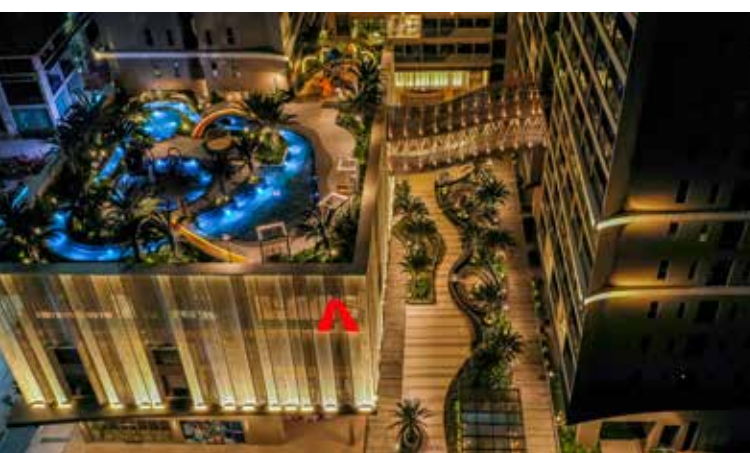
Hơn 32.000 m²





DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



THE SÓNG – CĂN HỘ DU LỊCH BIỂN 5 SAO+

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

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

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

VỊ TRÍ

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

LOẠI DỰ ÁN

Khách sạn – Căn hộ du lịch

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

123.424 m²

SỐ TẦNG

36

TỔNG SỐ CĂN HỘ

1.671 sản phẩm

THỜI GIAN HOÀN THÀNH

Bàn giao từ Quý 2/2022

The Sóng
VUNG TAU



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



DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



SKY 89 - ĐỊA THỂ VÀNG, NAM SÀI GÒN

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

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

VỊ TRÍ

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

LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7

THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

43.823 m²

SỐ TẦNG

35

TỔNG SỐ CĂN HỘ

430 sản phẩm

TÌNH TRẠNG

Bàn giao

sky 89
A TOUCH OF LUXURY



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



DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



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

RIVER PANORAMA TUYỆT TÁC VEN SÔNG, XANH TRONG TẦM MẮT

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

River Panorama sở hữu hệ thống tiện ích tiêu chuẩn nghỉ dưỡng độc đáo và khác biệt: tầng trệt mở toang và siêu sảnh đón phong cách resort rộng hơn 1000m², 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 m²
- 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 m²

SỐ TẦNG

35

TỔNG SỐ CĂN HỘ

471 sản phẩm

TÌNH TRẠNG

Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017



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



DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO



THE STAR



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

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

Riverside được bao quanh bởi khu vực 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 m²

SỐ TẦNG

25

TỔNG SỐ CĂN HỘ

246 sản phẩm

TÌNH TRẠNG

Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017

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

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

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

VỊ TRÍ

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

LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ phức hợp

THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

THỜI GIAN HOÀN THÀNH

2017

PHÂN KHÚC

Vừa túi tiền

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

35.335 m²

SỐ TẦNG

21

TỔNG SỐ CĂN HỘ

480 sản phẩm

TÌNH TRẠNG

Đã bán hết và bàn giao từ năm 2017



DANH MỤC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO

THE GARDEN



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



THE GARDEN

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

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

VỊ TRÍ

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

LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ đẳng cấp tại Tân Phú

THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

THỜI GIAN HOÀN THÀNH

2016

PHÂN KHÚC

Vừa túi tiền

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

37.959 m²

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 2023

NĂM 2023 ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ SẼ LÀ MỘT NĂM KHÓ KHĂN VỚI NHIỀU YẾU TỐ KHÓ LƯỜNG TẠI THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC VÀ CÁC YẾU TỐ KINH TẾ CHÍNH TRỊ TỪ THỊ TRƯỜNG QUỐC TẾ.

FED ĐÃ DỰ BÁO VỀ SỰ KIỂM SOÁT LẠM PHÁT CỦA MỸ, VÀ ĐIỀU NÀY ẢNH HƯỞNG ĐẾN SỰ ỔN ĐỊNH CỦA THỊ TRƯỜNG NGOẠI HỐI VIỆT NAM, DỰ TRƯỠNG NGOẠI HỐI VÀ TỶ GIÁ USD/VND. TUY NHIÊN, VIỆC NEO GIỮ TỶ GIÁ Ở BIÊN ĐỘ PHÙ HỢP CỦA NƯỚC TA CŨNG GÓP PHẦN ỔN ĐỊNH NỀN KINH TẾ TRONG NƯỚC, LÀ CHỈ SỐ DẪN ĐẦU (LEADING INDICATOR) TÍCH CỰC CHO LĨNH VỰC SẢN XUẤT VÀ DỊCH VỤ.

Việc Trung Quốc mở cửa trở lại tạo ra cơ hội cho nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là trong lĩnh vực sản xuất và dịch vụ. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng ngành dịch vụ sẽ gặp khó khăn vào năm 2023 do năng suất sản xuất hàng hoá luôn thấp hơn. Đây là thách thức cho kế hoạch mua hàng hoá để sản xuất trong năm 2023. Tuy nhiên, ngành du lịch được dự báo sẽ tăng 40% so với năm trước do ảnh hưởng của đại dịch Covid. Chỉ số PMI dưới 50 có nghĩa là khả năng sản xuất suy thoái hoặc đi xuống trong năm 2023.

Tình hình kinh tế thế giới đang gặp khó khăn, với xuất khẩu và tổng vốn FDI đang giảm. Điều này cho thấy tăng trưởng kinh tế năm 2023 sẽ không dễ dàng, đặc biệt là khi kinh tế Trung Quốc và Mỹ đang gặp nhiều khó khăn, trong khi EU được dự báo sẽ còn tệ hơn. Đây là điểm có thể giúp kỳ vọng cho một năm 2022 khởi sắc hơn.

BỨC TRANH NỀN KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2022

Số liệu từ Tổng cục Thống kê ngày 29-12 cho thấy tín hiệu tích cực về nền kinh tế Việt Nam trong năm 2022. GDP năm 2022 được ước tính tăng 8,02%, đạt mức tăng cao nhất kể từ năm 2011 nhờ vào sự phục hồi mạnh mẽ của nền kinh tế sau đại dịch. Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản, khu vực công nghiệp và xây dựng và khu vực dịch vụ đều có sự tăng trưởng đáng kể, tương ứng là 3,36%, 7,78% và 9,99%.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là động lực tăng trưởng của toàn nền kinh tế, đóng góp 2,09 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế. Khu vực dịch vụ cũng tăng trưởng mạnh mẽ, đạt tốc độ tăng 9,99% - cao nhất trong giai đoạn 2011-2022.

Ngoài ra, GDP bình quân đầu người năm 2022 theo giá hiện hành ước đạt 95,6 triệu đồng/người, tương đương 4.110 USD, tăng 393 USD so với năm 2021. Năng suất lao động của toàn nền kinh tế năm 2022 theo giá hiện hành ước tính đạt tăng 4,8% do trình độ của người lao động được cải thiện, thể hiện qua tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng, chứng chỉ năm 2022 cũng tăng so với cùng kỳ năm trước. Toàn bộ bức tranh kinh tế Việt Nam năm 2022 đang phục hồi mạnh mẽ và mang lại nhiều hy vọng cho tương lai.

THĂNG TRẦM CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2022

Sau khi vượt qua đại dịch COVID-19, thị trường bất động sản đã có nhiều cơ hội để phục hồi và phát triển vào năm 2022.

Tuy nhiên, từ giữa cuối 11/2022, thị trường bất động sản bắt đầu ghi nhận dấu hiệu trầm lắng do hàng loạt chính sách thắt chặt về tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp. Mọi giao dịch bị trì hoãn và nhiều dự án phải tạm dừng. Tình trạng này kéo dài trong suốt nửa cuối năm 2022 và càng về sau, sức khoẻ của thị trường và cộng đồng doanh nghiệp càng suy giảm.

Trước thực tế này, Chính phủ cũng đã có loạt động thái nhằm hỗ trợ và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Ngày 17/11/2022 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1435/QĐ-TTg thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường và triển khai thực hiện các dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp.

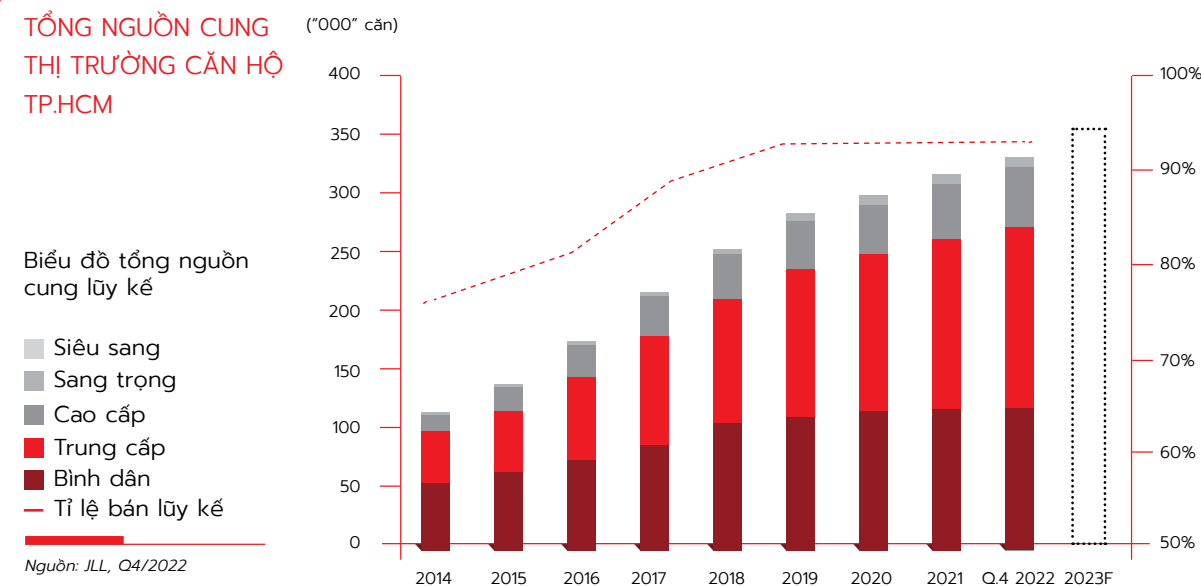
Tín hiệu tích cực trên sẽ là cơ sở để thị trường bất động sản 2023 có cơ hội hồi phục và chuyển biến.



TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ DỰ BÁO TRIỂN VỌNG NĂM 2023 (TIẾP THEO)

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

TỔNG NGUỒN CUNG THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM



TRONG NĂM 2023, SỐ LƯỢNG CĂN HỘ MỚI ĐƯỢC CHÀO BÁN TẠI TP HCM DỰ KIẾN CHỈ ĐẠT KHOẢNG 9.000 CĂN TỪ 20 DỰ ÁN, TRONG ĐÓ PHẦN KHÚC CAO CẤP VẪN CHIẾM TỶ LỆ LỚN NHẤT LÀ 75% TỔNG NGUỒN CUNG. TUY NHIÊN, THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP HCM DỰ KIẾN SẼ ĐỐI DIỆN VỚI NHIỀU THÁCH THỨC KHÓ KHĂN TRONG NĂM 2023, BAO GỒM NGUỒN CUNG HẠN CHẾ VÀ TÍNH THANH KHOẢN THẤP DO NHỮNG KHÓ KHĂN TRONG VIỆC TIẾP CẬN VỐN VAY NGÂN HÀNG CỦA NGƯỜI MUA NHÀ.

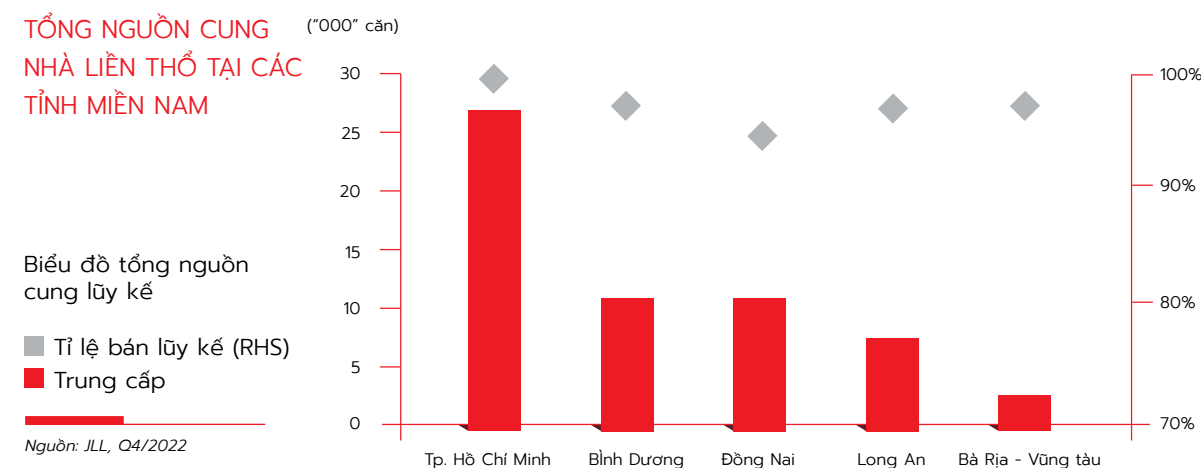
Thị trường bất động sản luôn song hành cùng với sự phát triển của nền kinh tế, đang đứng trước triển vọng hồi phục sau khủng hoảng với hàng loạt các biện pháp kích thích kinh tế của các chính phủ và ngân hàng trung ương và Việt Nam không là ngoại lệ.

Tình hình thắt chặt tín dụng và những yếu tố pháp lý khó lường từ tháng 10/2022 đã và đang gây khó khăn cho thị trường bất động sản. Theo đó, nguồn cung mới thị trường căn hộ dự kiến chỉ đạt khoảng 17.000 căn hộ được chào bán trong năm 2023.

Người mua nhà sử dụng đòn bẩy tài chính cao phần lớn đều rút khỏi thị trường bất động sản khi môi trường lãi suất tăng nóng trong giai đoạn vừa qua. Trong khi đó, những người mua có tình hình tài chính ổn định và có nhu cầu ở thực vẫn tích cực tham gia thị trường, giá bán theo đó dự kiến tăng với tốc độ chậm hơn do các chính sách linh hoạt để duy trì thị trường ở mức độ ổn định.

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 2022, dù ngành Bất động sản chịu tác động mạnh mẽ từ các yếu tố vĩ mô bất lợi nhưng giá bán căn hộ sơ cấp tại thị trường TP.HCM không những không suy giảm mà vẫn tăng nhẹ. 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 2023.

TỔNG NGUỒN CUNG NHÀ LIỀN THỔ TẠI CÁC TỈNH MIỀN NAM





ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

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



01

QUẢN TRỊ THẬN TRỌNG

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

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

03

NÂNG CAO NĂNG LỰC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

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

02

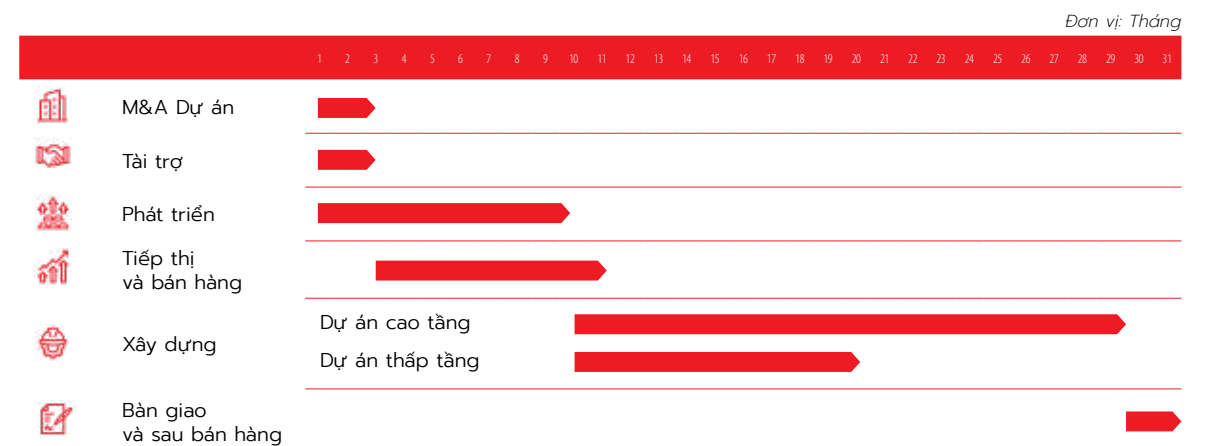
TẬP TRUNG VÀO ĐỐI TƯỢNG KHÁCH HÀNG VÀ PHÂN KHÚC TRỌNG TÂM

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

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

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

MÔ HÌNH KINH DOANH





ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN (TIẾP THEO)

MÔ HÌNH KINH DOANH (TIẾP THEO)



HOẠT ĐỘNG M&A DỰ ÁN:

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



TÀI TRỢ DỰ ÁN:

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



PHÁT TRIỂN DỰ ÁN:

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



HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ & BÁN HÀNG

An Gia sở hữu đội ngũ 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, sản 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 Cotecons, Ricons, Newtecons, An Phong cho những dự án của mình để đảm bảo tiến độ và chất lượng xây dựng. Đội ngũ giám sát dự án của An Gia làm việc chặt chẽ với các nhà thầu để thường xuyên đánh giá, rút kinh nghiệm, chỉnh sửa các điểm cần hoàn thiện trong quá trình thi công.



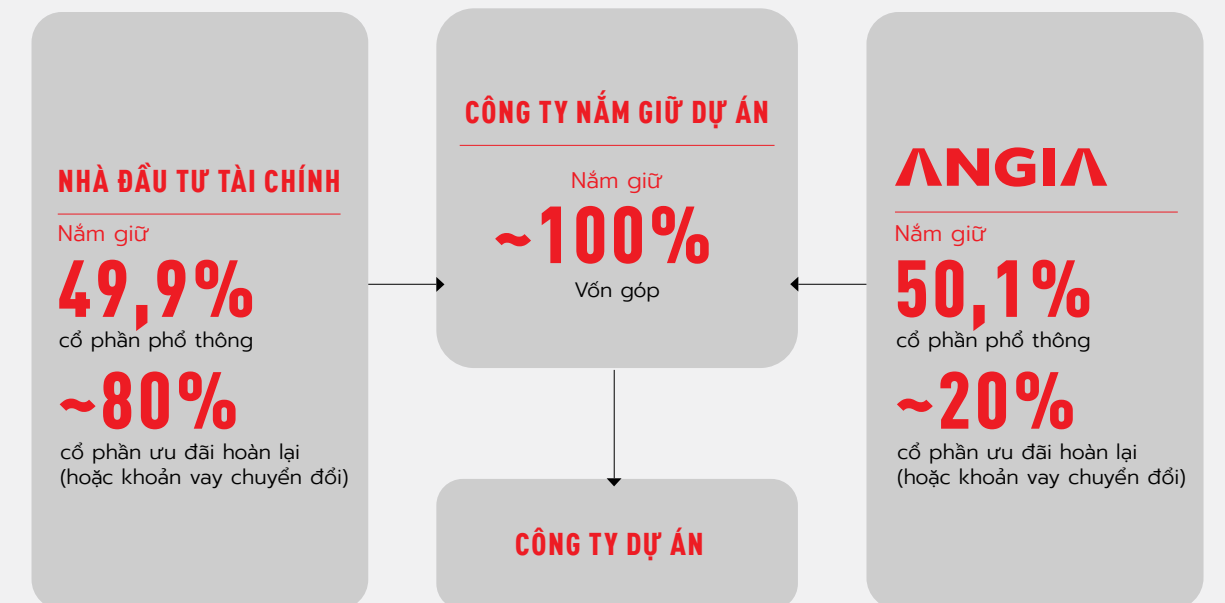
BÀN GIAO VÀ SAU BÁN HÀNG:

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

MÔ HÌNH ĐẦU TƯ

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

CẤU TRÚC ĐẦU TƯ CỦA AN GIA



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

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

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

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



CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU VÀ PHƯƠNG THỨC QUẢN TRỊ

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

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

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO

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

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

TẦNG PHÒNG VỆ THỨ BA

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

ỦY 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

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 vệ 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

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

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

QUY TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO



THIẾT LẬP BỐI CẢNH:

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

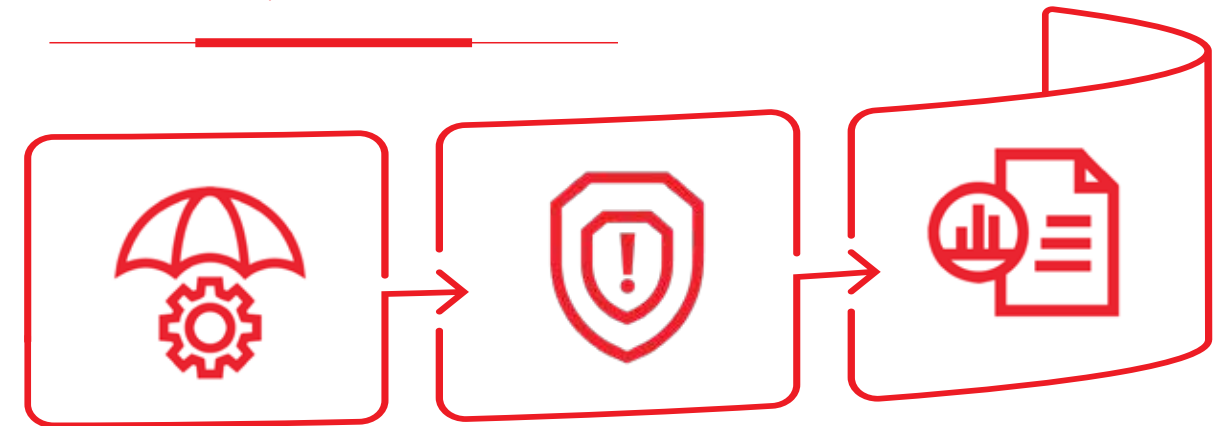
NHẬN DIỆN RỦI RO:

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

ĐÁNH GIÁ RỦI RO:

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

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



ỨNG PHÓ RỦI RO:

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

KIỂM SOÁT RỦI RO:

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

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

BÁO CÁO VÀ RÚT RA BÀI HỌC KINH NGHIỆM:

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

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



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

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

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 phân 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 TRONG 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 2022 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 XUYỀN RÀ SOÁT TÍNH HIỆU QUẢ CỦA VIỆC VẬN HÀNH MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ ĐƯA RA NHỮNG ĐIỀU CHỈNH PHÙ HỢP VỚI THỰC TIỄN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY. ĐIỀU NÀY BẢO ĐẢM HIỆU QUẢ TỐI ƯU, TẠO NỀN TẢNG VỮNG CHẮC GIÚP CÔNG TY PHÁT TRIỂN TRONG DÀI HẠN CÙNG ĐẢM BẢO LỢI ÍCH BỀN VỮNG CHO CỔ ĐÔNG, NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN.

CÁC ỦY BAN TRỰC THUỘC HĐQT

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

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

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

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

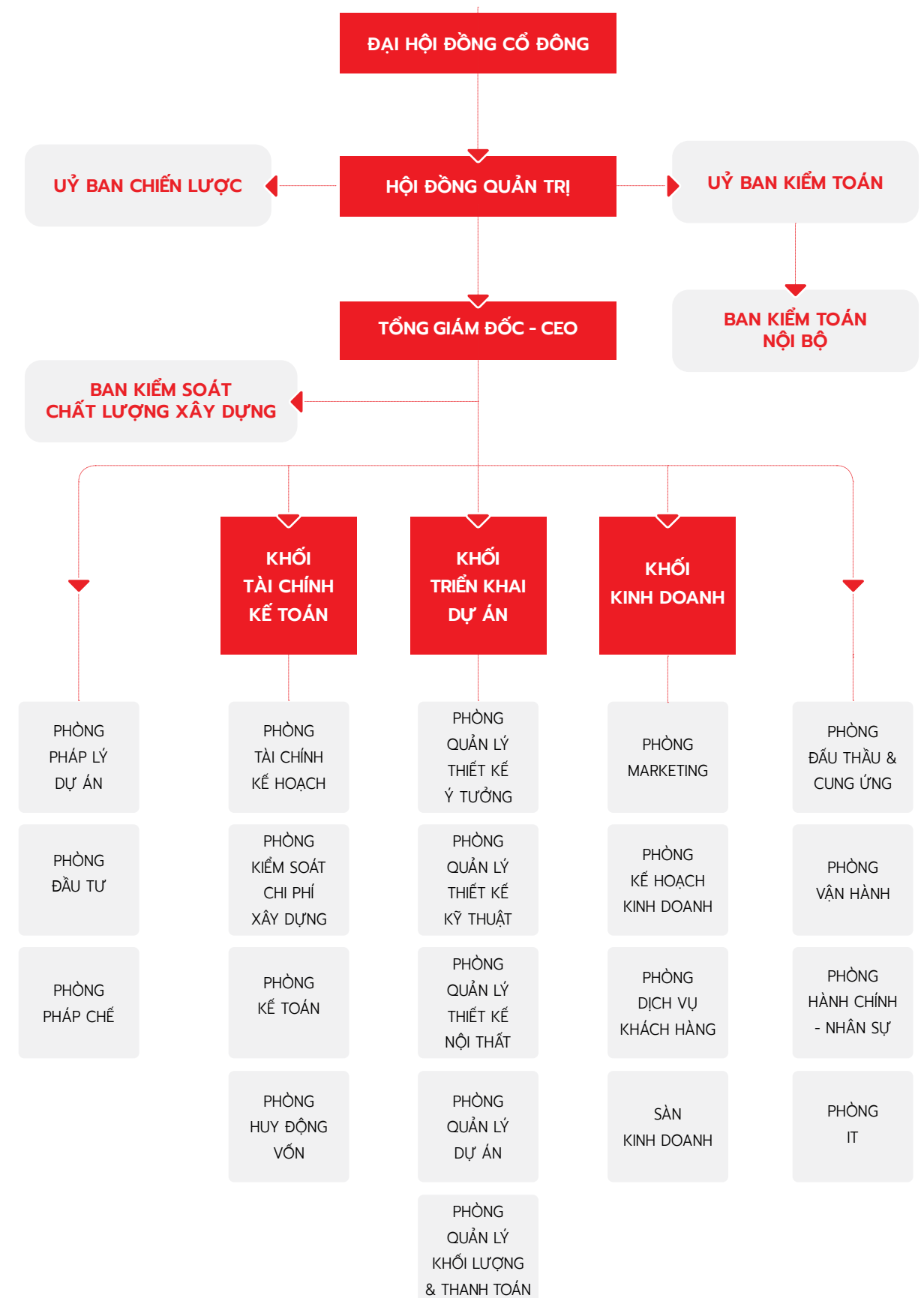
Hội đồng Quản trị (HĐQT) là cơ quan quản trị công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Pháp luật, Điều lệ công ty, Quy chế Quản trị nội bộ và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

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

BAN ĐIỀU HÀNH

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

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





CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY (TIẾP THEO)

CÔNG TY LIÊN KẾT, CÔNG TY

CÔNG TY CON

CTCP ĐẦU TƯ BĐS LÊ GIA

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

CTCP ĐẦU TƯ DU LỊCH PHƯỚC LỘC

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

CT TNHH WESTERN CITY

VỐN ĐIỀU LỆ:	695,615 tỷ VND
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Tư vấn môi giới, đầu giá BĐS, đầu 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 dụng và các hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
DỰ ÁN:	River: Panorama, Sky89, Signal

CTCP TƯ VẤN AGI & HSR

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

CTCP QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN GIA KHÁNH

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

CT TNHH ĐẦU TƯ BĐS AN GIA PHÚ THUẬN

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

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
--------------	---------------

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 HUNG VƯỢNG

VỐN ĐIỀU LỆ:	290 tỷ VND
--------------	------------

CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN LỘC PHÁT

VỐN ĐIỀU LỆ:	180 tỷ VND
--------------	------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỒNG NAM LAND

VỐN ĐIỀU LỆ:	689 tỷ VND
--------------	------------

CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG KINH DOANH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI ĐỒNG NAM

VỐN ĐIỀU LỆ:	1.135 tỷ VND
--------------	--------------

CÔNG TY TNHH HOOSIERS LIVING SER- VICE VIỆT NAM

VỐN ĐIỀU LỆ:	4,26 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 **ĐÀO THÁI PHÚC**
Thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập



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



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



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



CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY (TIẾP THEO)

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY (TIẾP THEO)

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



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

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

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



Ông **NGUYỄN THÀNH CHÂU**
Kế toán trưởng

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

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

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

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



HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

STT	Bên liên quan	Chức vụ	Thời gian đảm trách chức vụ trong năm	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Nguyễn Bá Sáng	Chủ tịch HĐQT	Trọn năm	40/40	100%
2	Đỗ Lê Hùng	Thành viên HĐQT độc lập	Trọn năm	40/40	100%
3	Vũ Quang Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập	Trọn năm	40/40	100%
4	Masakazu Yamaguchi	Thành viên HĐQT	Trọn năm	40/40	100%
5	Đào Thái Phúc	Thành viên HĐQT độc lập	Từ tháng 4/2022	24/40	60%

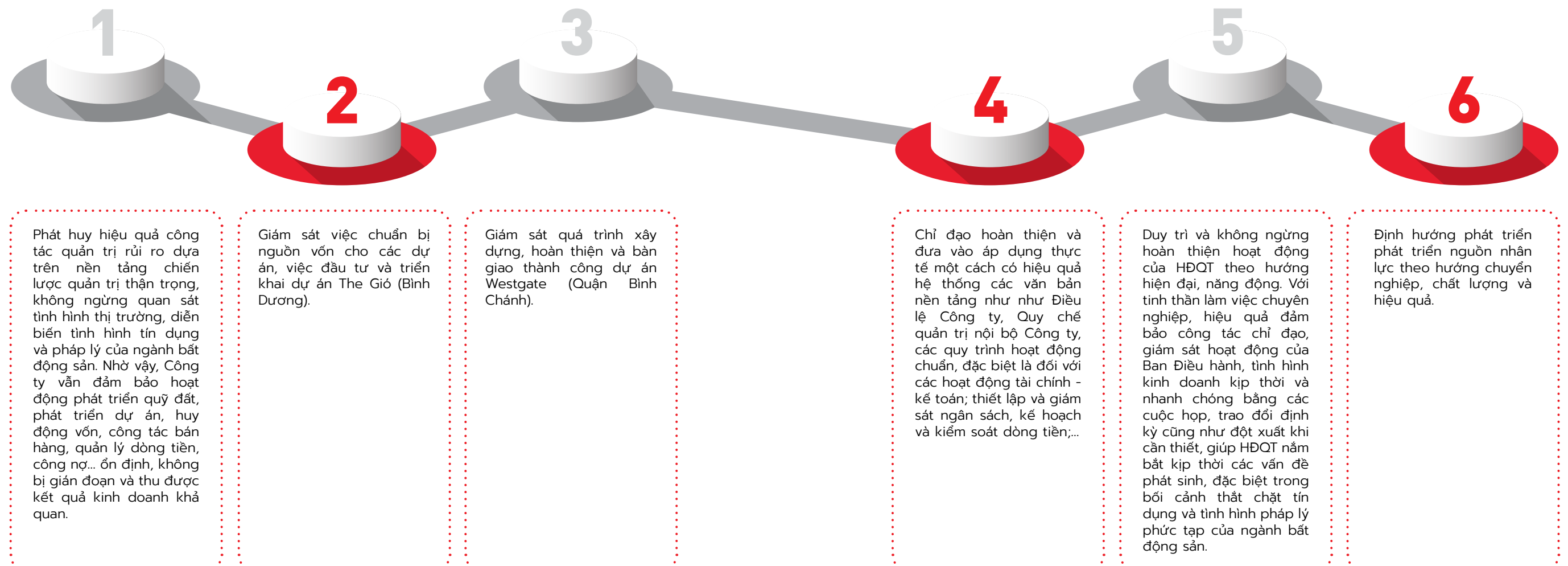
HĐQT của An Gia hiện có 05 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành. Với những nỗ lực để tiếp cận các thông lệ tốt nhất về QTCT, HĐQT của An Gia ngày càng cho thấy tính độc lập cao, các thành viên HĐQT đều là những chuyên gia có kinh nghiệm sâu rộng trong lĩnh vực 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 dù bị tác động nặng nề của dịch Covid-19 nhưng thị trường bất động sản vẫn nóng từ Bắc đến Nam. Tuy nhiên, sau thời gian bùng nổ vào đầu năm 2022, thị trường lại rơi vào trạng thái kém thanh khoản cục bộ. Trong đó, nguồn vốn vào bất

động sản được kiểm soát chặt chẽ.

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 phần đầu chỉ đạo và hoàn thành tốt nhiệm vụ được ĐHCĐ giao; phối hợp hỗ trợ đồng thời tư vấn, giám sát cùng với Ban Điều hành khắc phục khó khăn bằng các giải pháp linh hoạt, sáng tạo để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh và đạt được hiệu quả tốt nhất có thể.

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





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

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	Tỷ lệ thông qua
01	01/2022/QĐ-AGI-PL	11/01/2022	Thông qua Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu và thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.	100%
02	02/2022/QĐ-AGI-PL	13/01/2022	Phê duyệt các giao dịch dự kiến phát sinh trong năm 2022 giữa Công ty và công ty con (có sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần phổ thông), người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ và các bên liên quan theo quy định Điều lệ và pháp luật.	100%
03	03/2022/QĐ-AGI-PL	21/01/2022	Thông qua việc Công ty phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022, Thông qua việc Công ty ký kết, xác lập giao dịch với bên liên quan là Công ty cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang (Mã số doanh nghiệp 0315957138) cho mục đích Trường Giang sử dụng tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của Công ty đối với khoản trái phiếu nêu trên theo phương án phát hành.	100%
04	04/2022/QĐ-AGI-PL	21/01/2022	Thông qua việc Công ty đăng ký mua cổ phần phát hành thêm tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường (mã số doanh nghiệp: 0314805453).	100%
05	05/2022/QĐ-AGI-PL	26/01/2022	Thông qua chủ trương việc Công ty vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.	100%
06	06/2022/QĐ-AGI-PL	18/02/2022	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 của Công ty.	100%
07	07/2022/QĐ-AGI-PL	23/02/2022	Thông qua chủ trương sáp nhập công ty con của An Gia là Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển An Tường vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia.	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
08	08/2022/QĐ-AGI-PL	23/02/2022	Thông qua việc gia hạn các thời hạn đối với chứng khoán đặt mua liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 332/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 31/12/2021.	100%
09	09/2022/QĐ-AGI-PL	01/03/2022	Thông qua và ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán của Công ty.	100%
10	10/2022/QĐ-AGI-PL	01/03/2022	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Trưởng kiểm toán nội bộ đối với bà Huỳnh Thị Kim Ánh.	100%
11	11/2022/QĐ-AGI-PL	01/03/2022	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Trưởng kiểm toán nội bộ đối với ông Đinh Nhật Huy. Thông qua cơ cấu thành viên của Ban Kiểm toán nội bộ.	100%
12	12/2022/QĐ-AGI-PL	10/03/2022	Thông qua việc Công ty hủy Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022 đã thông qua theo Quyết định số 03/2022/QĐ-AGI-PL ngày 21/01/2022. Thông qua Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022. Thông qua việc An Gia ký kết, xác lập giao dịch với bên liên quan là Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang cho mục đích Trường Giang sử dụng tài sản do Trường Giang sở hữu để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của An Gia đối với khoản trái phiếu nêu trên theo Phương án phát hành.	100%
13	13/2022/QĐ-AGI-PL	23/03/2022	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty theo danh sách cổ đông tại ngày 26/01/2022. Thông qua việc phân phối lại số cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu chưa chào bán hết cho cổ đông hiện hữu. Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2020 theo Phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua tại Nghị quyết số 27/2021/NQ-ĐHĐCĐ-AGI ngày 19/11/2021. Thông qua việc hủy bỏ toàn bộ 85 cổ phiếu lẻ phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 do làm tròn xuống đến hàng đơn vị theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 27/2021/NQ-ĐHĐCĐ-AGI ngày 19/11/2021.	
14	14/2022/QĐ-AGI-PL	25/03/2022	Phê duyệt nội dung các tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022.	



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

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
15	15/2022/QĐ-AGI-PL	05/04/2022	Thông qua việc Công ty phát hành Trái phiếu riêng lẻ năm 2022 và thông qua Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022.	100%
16	16/2022/QĐ-AGI-PL	05/04/2022	Thông qua việc tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ.	100%
17	18/2022/QĐ-AGI-PL	28/4/2022	Thông qua việc bổ nhiệm bà Phạm Thị Trà My làm người Phụ trách quản trị Công ty.	100%
18	19/2022/QĐ-AGI-PL	28/04/2022	Thông qua miễn nhiệm chức danh thành viên Ban Thư ký phụ trách Người phụ trách quản trị Công ty đối với bà Nguyễn Thị Phương.	100%
19	20/2022/QĐ-AGI-PL	10/05/2022	Thông qua việc Công ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ năm 2022 và thông qua Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022. Thông qua mục đích, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành Trái phiếu và kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi Trái phiếu nêu tại Phương Án Phát hành. Thông qua việc sử dụng các tài sản thuộc sở hữu của Công ty và/hoặc bên thứ ba làm tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu. Thông qua danh mục tài sản bảo đảm ban đầu của Trái Phiếu như liệt kê tại Phương án phát hành. Thông qua việc Công ty ký kết, xác lập giao dịch với bên liên quan là (i) Công ty cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang, (ii) Ông Nguyễn Bá Ngọc và Bà Vũ Thị Thơm, cho mục đích Trường Giang, ông Nguyễn Bá Ngọc và bà Vũ Thị Thơm sử dụng tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của An Gia đối với khoản Trái phiếu nêu trên theo Phương án phát hành. Thông qua dự thảo các hợp đồng bảo đảm dự kiến sẽ ký kết giữa Công ty với Trường Giang và ông Nguyễn Bá Ngọc và bà Vũ Thị Thơm.	100%
20	21/2022/QĐ-AGI-PL	17/06/2022	Thông qua lựa chọn công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty.	100%
21	22/2022/QĐ-AGI-PL	15/07/2022	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 11.	100%
22	22/2022/NQ-AGI-PL	25/07/2022	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh thành viên Ban Thư Ký phụ trách Thư ký Công ty đối với bà Nguyễn Thị Thảo Nguyên.	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
23	26/2022/QĐ-AGI-PL	08/09/2022	Thông qua phương án chi tiết và triển khai thực hiện việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 17/2022/NQ-AGI ngày 15/04/2022. Thông qua phương án chi tiết và triển khai thực hiện việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 17/2022/NQ-AGI ngày 15/04/2022 Thông qua Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP. Thông qua danh sách cán bộ nhân viên và số lượng cổ phiếu chào bán cho cán bộ nhân viên.	100%
24	31/2022/QĐ-AGI-PL	30/09/2022	Thông qua việc Công ty ký kết và thực hiện Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát.	100%
25	32/2022/QĐ-AGI-PL	11/10/2022	Thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng 2.703.000 cổ phần ưu đãi hoàn lại tại Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân từ Creed Investments VN-1 Ltd.	100%
26	39/2022/QĐ-AGI-PL	25/10/2022	Thông qua Phương án chi tiết và triển khai việc thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn (Mã trái phiếu: AGGH2122001)	100%
27	40A/2022/QĐ-AGI-PL	28/10/2022	Bổ sung loại tài sản đảm bảo cho khoản vay tại BIDV	100%
28	41/2022/NQ-AGI-PL	04/11/2022	Thông qua phương án chi tiết và triển khai thực hiện việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động đảm bảo tỉ lệ sở hữu nước ngoài.	100%
29	43/2022/NQ-AGI-PL	17/11/2022	Phê duyệt khoản vay có giá trị tối đa 15.000.000 USD (Mười lăm triệu Đô la Mỹ) được cấp bởi Hatra PTE Limited cho Công ty theo các Tài liệu Tín dụng Thông qua tờ trình số 05/2022/TT-TGD ngày 16/11/2022 của Ban điều hành về Phương án Kinh doanh, Phương án vay và sử dụng vốn vay nước ngoài.	100%
30	45/2022/NQ-AGI-PL	24/11/2022	Chấp thuận việc Công ty vay khoản vay ngắn hạn có giá trị lên đến 10 triệu Đô la Mỹ được cung cấp bởi The Shanghai Commercial & Savings Bank, LTD và một khoản tín dụng có giá trị lên đến 10 triệu Đô la Mỹ được cung cấp bởi Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. – Chi nhánh Đồng Nai để phát hành thư tín dụng dự phòng cho Công ty có hạn mức lên đến 10 triệu Đô la Mỹ.	100%



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

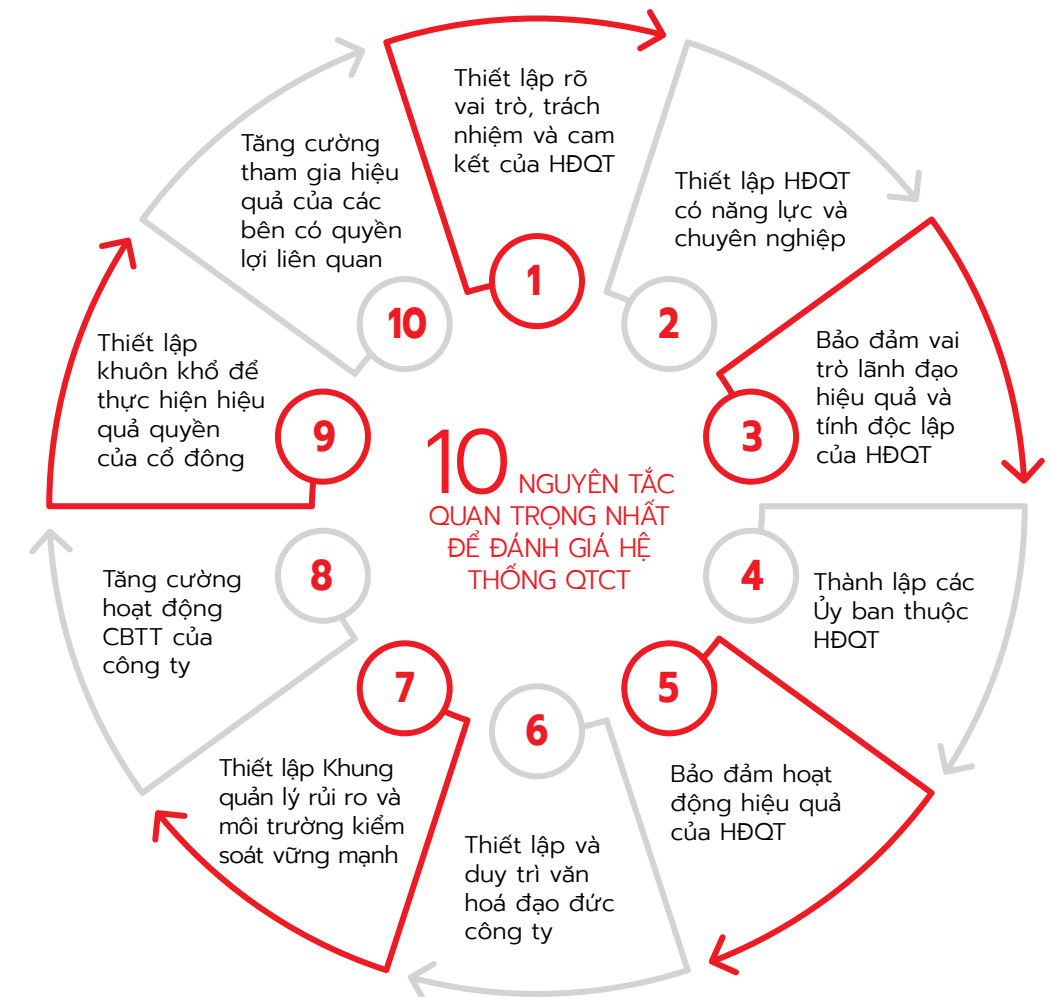
Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
31	47/2022/NQ-AGI-PL	24/11/2022	Thông qua việc điều chỉnh nội dung của Nghị quyết HĐQT số 43/2022/NQ-AGI-PL ngày 17/11/2022.	100%
32	48/2022/NQ-AGI-PL	24/11/2022	Thông qua việc xác định ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 thông qua là ngày 08/12/2022.	100%
33	50/2022/NQ-AGI-PL	30/11/2022	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân (Mã số doanh nghiệp: 0314813662).	100%
34	53/2022/NQ-AGI-PL	01/12/2022	Thông qua danh sách điều chỉnh Người lao động tham gia chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.	100%
35	54/2022/NQ-AGI-PL	02/12/2022	Thông qua chủ trương sáp nhập Công ty con của An Gia là Công ty Cổ phần tư vấn Hoàng Ân vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng du lịch Phước Lộc. Sau khi hoàn tất, Hoàng Ân chấm dứt tồn tại và Phước Lộc sẽ trở thành công ty con của An Gia.	100%
36	57/2022/NQ-AGI-PL	14/12/2022	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 theo Phương án đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên thông qua tại Nghị quyết số 17/2022/NQ-AGI ngày 15/04/2022.	100%
37	58A/2022/NQ-AGI-PL	22/12/2022	Thông qua giao dịch bán 12 căn thương mại cho Công ty CP Phát triển Nhà Văn phòng Địa Chỉ Việt (Mã số doanh nghiệp: 0314341466).	100%
38	58/2022/NQ-AGI-PL	27/12/2022	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Trưởng Kiểm toán nội bộ đối với ông Đình Nhật Huy.	100%
39	59/2022/NQ-AGI-PL	27/12/2022	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Trưởng Kiểm toán nội bộ đối với bà Lê Thị Phương Thảo.	100%
40	57/2022/QĐ-AGI-PL	29/12/2022	Thông qua việc sử dụng thêm các tài sản thuộc sở hữu của Công ty và/hoặc bên thứ ba để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty liên quan đến Trái phiếu có mã AGGH2224003 để phù hợp với tình hình thực tế tại từng thời điểm.	100%

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

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

ĐÁNH GIÁ QTCT DỰA THEO CÁC THÔNG LỆ TỐT NHẤT

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





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 03 thành viên độc lập trong tổng số 05 thành viên. Các thành viên HĐQT đều có kinh nghiệm sâu rộng trong lĩnh vực bất động sản, quản trị điều hành doanh nghiệp, tài chính, kinh doanh. - 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 03 thành viên độc lập có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, tài chính-đầu tư, là tiếng nói tham mưu quan trọng trong các quyết định.
(4) THÀNH LẬP CÁC ỦY BAN THUỘC HĐQT	- Công ty đã thành lập Ủy ban Kiểm toán và Ủy ban Chiến lược trực thuộc HĐQT. Ủy ban Kiểm toán có nhiệm vụ giúp HĐQT thực hiện chức năng giám sát các vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính, Quản lý rủi ro, Kiểm soát nội bộ, Kiểm toán nội bộ, Kiểm toán độc lập, Tuân thủ và Phòng chống gian lận. Ủy ban Chiến lược có chức năng dự báo chiến lược, tư vấn hoạch định chiến lược và phát triển kinh doanh. - Các thành viên Ủy ban Kiểm toán và Ủy ban Chiến lược đều các chuyên gia dày dạn kinh nghiệm, trưởng Ủy 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 Ủy 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

Hiện các thành viên HĐQT, Ủy 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 NGÀNH KINH TẾ DẪN PHỤC HỒI SAU DỊCH COVID-19, NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN TIẾP TỤC ĐỐI MẶT VỚI NHIỀU KHÓ KHĂN DO ẢNH HƯỞNG KÉP TỪ TÌNH HÌNH RÀ SOÁT PHÁP LÝ CHUNG TẠI KHU VỰC, ĐỒNG THỜI ĐỐI MẶT VỚI SỰ THIẾU HỤT NGUỒN VỐN. NĂM 2022, AN GIA ĐÃ XUẤT SẮC HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH DOANH THU ĐƯỢC ĐỀ RA BỞI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG NĂM 2022, NHƯNG LẠI KHÔNG ĐẠT KẾ HOẠCH CHỈ TIÊU LỢI NHUẬN DO KHÓ KHĂN CHUNG CỦA TÌNH HÌNH PHÁP LÝ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TÌNH HÌNH CHI PHÍ LÃI VAY TĂNG CAO.

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

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



Tỷ đồng

11.099

Tổng tài sản

Tỷ đồng

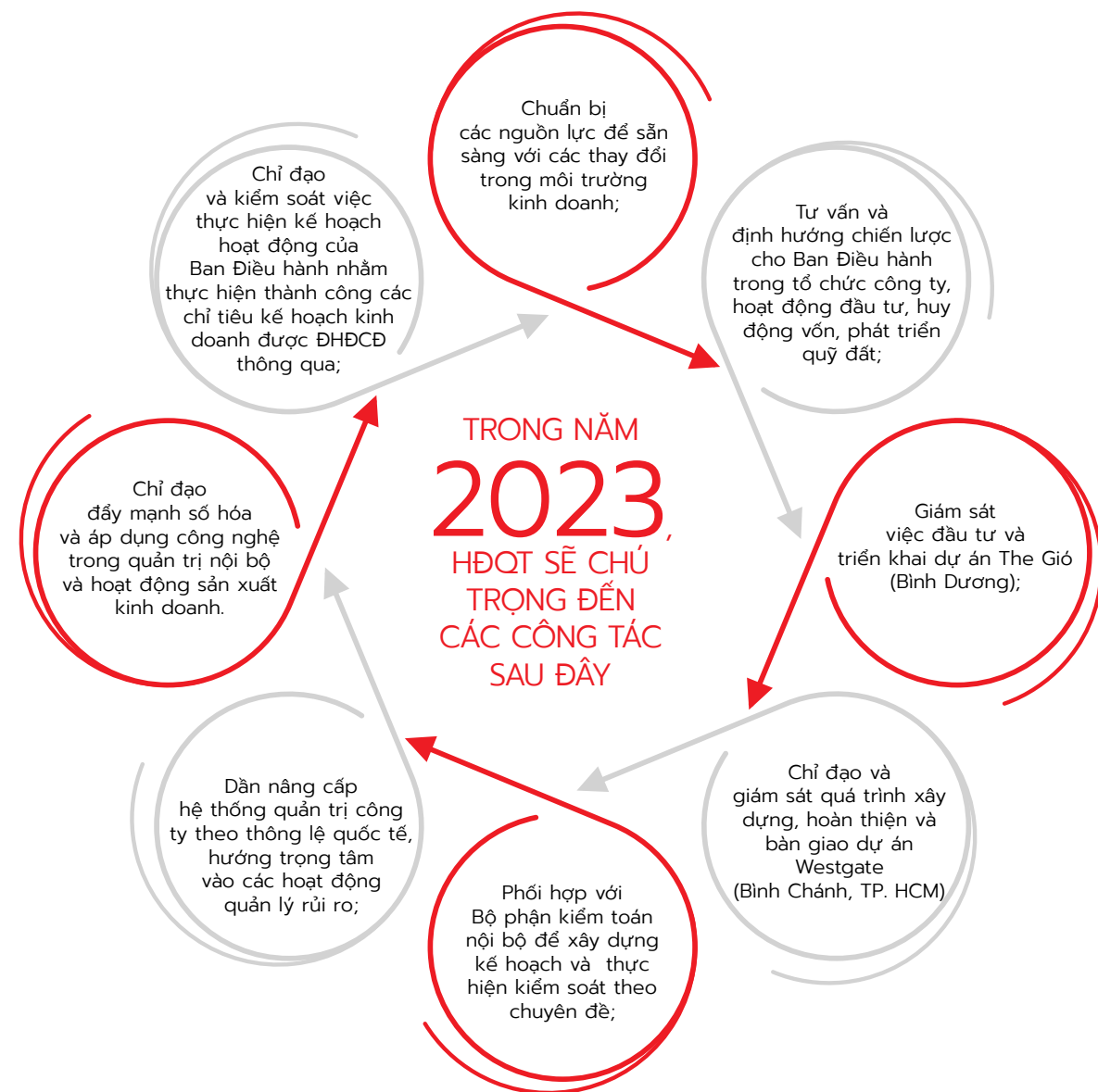
97

Lợi nhuận sau thuế



KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2023

Trong bối cảnh tình hình kinh tế được dự báo sẽ khó khăn trong thời gian dài, lãi suất có nhiều biến động khó lường, quỹ đất để phát triển dự án ngày càng khan hiếm và nhiều bất lợi khác, HĐQT đánh giá những mục tiêu kinh doanh năm 2023 sẽ là thách thức thực sự đối với Công ty.



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

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

THÀNH PHẦN, CƠ CẤU ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

STT	Bên liên quan	Chức vụ	Vị trí	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	Trưởng Ủy ban Kiểm toán	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 ỦY BAN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG

Trong năm 2022, Ủy 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 TGD.	♦
♦	Tiếp xúc trực tiếp với thành viên BĐH để nắm được tình hình sản xuất kinh doanh của công ty.	♦
♦	Giám sát thông qua kênh báo cáo và tiếp xúc với Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng, Trưởng Kiểm toán nội bộ, Kiểm soát nội bộ và QLRR, Trưởng Bộ phận Pháp chế...	♦
♦	Giám sát thông qua kênh báo cáo và tiếp xúc với Kiểm toán độc lập.	♦

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

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



BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

KẾT QUẢ GIÁM SÁT
CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

1 BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

Ủy ban Kiểm toán đã xem xét và nhất trí với BCTC năm 2022 đã được kiểm toán, theo đó:

- ♦ Báo cáo tài chính 2022 được lập và trình bày trung thực, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (VAS) và các quy định hiện hành.
- ♦ Không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, ước tính kế toán.
- ♦ Các nghiệp vụ trọng yếu như sáp nhập, thoái vốn, mua lại cổ phần, thay đổi quyền kiểm soát... đã được Kiểm toán độc lập và Ủy ban Kiểm toán xem xét cẩn trọng.
- ♦ Giao dịch với các bên liên quan được theo dõi, báo cáo và kiểm soát theo quy định; không phát hiện bất thường đối với các giao dịch bên liên quan. Qua xem xét, phần lớn các giao dịch này liên quan đến hoạt động bình thường, cốt lõi phù hợp với cấu trúc tài chính của công ty.
- ♦ Không phát hiện gian lận, sai sót trọng yếu có thể ảnh hưởng đến tính trung thực của BCTC.
- ♦ Tiểu ban Kiểm toán ghi nhận các phát hiện và khuyến nghị của Kiểm toán độc lập trong Thư quản lý 2022 cũng như phản hồi tiếp thu của Ban điều hành. Đề nghị Ban điều hành có kế hoạch thực hiện chi tiết các khuyến nghị này.

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

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

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

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

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

Trong năm 2022 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 2022, Ủy ban Kiểm toán sẽ tiếp tục giám sát cụ thể hơn và có khuyến nghị để nâng cao và cải thiện hệ thống KSNB và QLRR, phù hợp với quy mô và yêu cầu phát triển của Công ty.

3 KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

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

Ủy ban Kiểm toán đánh giá Kiểm toán nội bộ đã hoàn thành kế hoạch KTNB 2022 trong thời gian và nguồn lực đã dự kiến. Các khuyến nghị KTNB đã được Ban điều hành ghi nhận và có kế hoạch thực hiện chi tiết.

4 CÁC VẤN ĐỀ VỀ PHÁP LÝ

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

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

5 DỊCH VỤ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

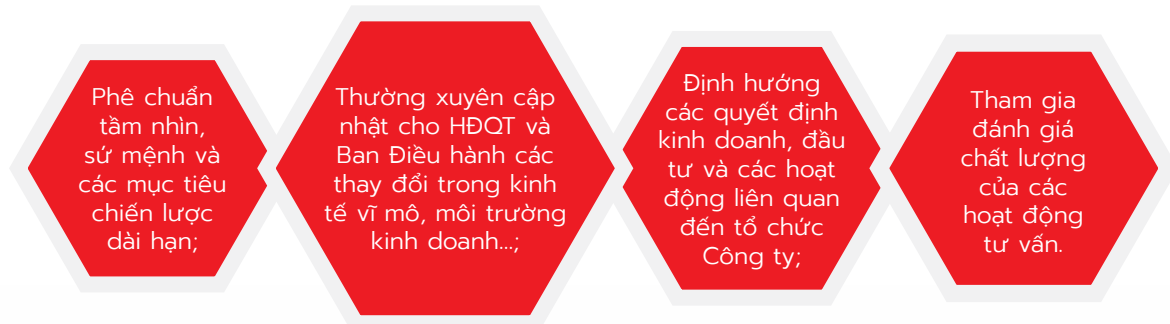
Ủy ban Kiểm toán đánh giá đề xuất kế hoạch và việc thực hiện kế hoạch kiểm toán 2022 của công ty kiểm toán độc lập Ernst & Young là phù hợp với yêu cầu của An Gia về phạm vi, đối tượng, phương pháp, thời gian cũng như các yêu cầu đảm bảo chất lượng, tính độc lập, chống xung đột lợi ích của kiểm toán độc lập.

Đối với việc thực hiện hợp đồng và kế hoạch kiểm toán 2022, Ernst & Young đã hoàn thành và đáp ứng được kỳ vọng của Tiểu ban Kiểm toán trên cả 3 tiêu chí: Độ tin cậy của báo cáo kiểm toán, đáp ứng thời hạn báo cáo kiểm toán, và đóng góp cải thiện hệ thống KSNB.



BÁO CÁO CỦA ỦY BAN CHIẾN LƯỢC

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



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

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

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

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





Ông **Nguyễn Bá Sáng**
Bà **Hồ Thị Nguyệt Anh**
Ông **Nhan Tuấn**



Ông **Trần Hải**
Ông **Lê Nhật Thanh**
Bà **Nguyễn Hương Giang**



Bà **Nguyễn Quỳnh Giang**
Ông **Phạm Việt Bách**
Bà **Huỳnh Thị Kim Ánh**



Ông **Nguyễn Thành Châu**
Bà **Nguyễn Mai Giang**
Ông **Nguyễn Ngọc**



GIẢI PHÁP ĐIỀU HÀNH VƯỢT QUA GIAI ĐOẠN NHIỀU THÁCH THỨC

NĂM 2022 AN GIA BÀN GIAO

2 DỰ ÁN

TẠI VŨNG TÀU VÀ BÌNH DƯƠNG

VỚI GẦN

2000

SẢN PHẨM

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

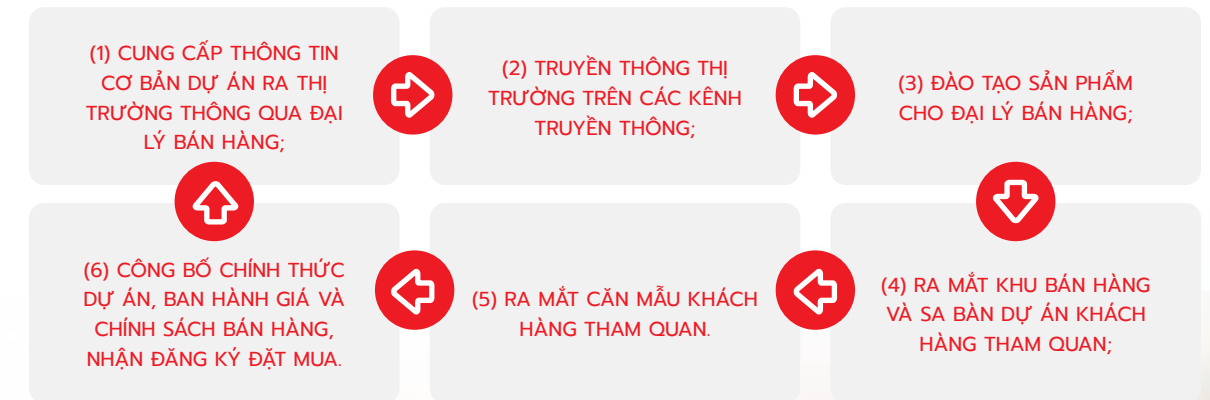
Trong bối cảnh thị trường bất động sản TP. HCM gặp khó khăn về pháp lý, Ban lãnh đạo An Gia vẫn luôn linh hoạt trong chiến lược. Dù thị trường bất động sản trong năm 2022 ảm đạm, An Gia cũng hoàn tất thương vụ thu mua quỹ đất BC3.2 tại Bình Chánh với quy mô lên đến 3.600 sản phẩm.

Bên cạnh đó, trong năm 2022, việc triển khai bán hàng cho dự án Westgate đã đạt nhiều kết quả tốt đẹp, bất chấp tình hình tín dụng thắt chặt vào giai đoạn cuối năm, An Gia đã rất xuất sắc trong khâu triển khai bán hàng và ghi nhận tỉ lệ hấp thụ hơn 90% tại dự án này.

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

Bên cạnh chất lượng sản phẩm và định giá phù hợp phân khúc mục tiêu, hoạt động bán hàng của An Gia được thiết kế một cách bài bản, theo quy trình chuyên nghiệp với sự hỗ trợ của các đại lý uy tín hàng đầu trên thị trường hiện nay. Nhờ vậy, hoạt động bán hàng đã giúp thúc đẩy mạnh mẽ doanh thu trong một năm nhiều thách thức như năm 2022.

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



ĐẢM BẢO TIẾN ĐỘ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN NHƯ CAM KẾT

Hoạt động phát triển dự án của An Gia được thực hiện dựa trên nền tảng quỹ đất sạch đồi 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, Cotecons... Trong quá trình thi công, bên cạnh bộ phận giám sát của Công ty, An Gia còn thuê các đơn vị tư vấn độc lập để đánh giá nghiệm thu tiến độ cũng như chất lượng công trình. Các báo cáo tiến độ, giám sát dự án đều được cập nhật nhanh chóng trên hệ thống công nghệ thông tin của Công ty. Tất cả những yếu tố này giúp cho các dự án An Gia luôn đảm bảo chất lượng, đúng tiến độ đề ra, xứng đáng với uy tín của thương hiệu bất động sản "tâm trung" nhưng chất lượng tiệm cận cao cấp.



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



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.

Trong quý II và quý IV năm 2022, An Gia đã lần lượt nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán nhà nước thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đồng thời cũng được thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Qua đó, tại thời điểm cuối năm 2022, An Gia đã thành công nâng vốn điều lệ lên 1.251 tỷ đồng từ mức 826 tỷ đồng ở thời điểm đầu năm 2022. 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 nhiều năm qua, Ban Lãnh đạo đã chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin cho nhà đầu tư theo đúng quy định hiện hành của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đối với các sự kiện có ảnh hưởng đến giá cổ phiếu AGG trên thị trường, Ban Lãnh đạo luôn đảm bảo việc truyền tải thông tin chính xác và kịp thời đến các cổ đông và cộng đồng nhà đầu tư. Không dừng lại ở việc tuân thủ, Công ty cũng chủ động việc trao đổi với các bên liên quan và cổ đông, công bố thông tin một cách chủ động. Cùng với sức mạnh nội tại là kết quả kinh doanh, hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư đã giúp cổ phiếu AGG của Công ty ngày càng thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán.

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

Với tình hình thị trường tín dụng gặp nhiều khó khăn trong năm 2022, An Gia đã và đang làm việc với nhiều đối tác trong và ngoài nước, đa dạng hoá nguồn vốn huy động, để chủ động hơn trong chiến lược vận hành và phát triển, đảm bảo lợi ích của khách hàng và quý nhà đầu tư.





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

QUẢN TRỊ CHI PHÍ, DÒNG TIỀN

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

Sử dụng hiệu quả nguồn lực tài chính của Công ty thông qua việc tăng cường công tác kiểm soát công nợ không để tình trạng nợ quá hạn. Phân tích, xây dựng cơ cấu tài sản - nguồn vốn hợp lý để đảm bảo sự an toàn trong hoạt động, cũng như giảm thiểu chi phí tài chính. Năm qua, Công ty đã thành công trong việc huy động 28 triệu USD vốn nước ngoài, 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 2022.



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 2022, số lượng CBNV là 145 người, ghi nhận giảm 30% so với năm 2021 trong giai đoạn Công ty triển khai chiến lược tinh gọn bộ máy, tối đa hoá tính hiệu quả của từng phòng ban. Các vấn đề liên quan tới người lao động như: việc làm, chế độ chính sách, lương thưởng, bảo hiểm, phúc lợi, hợp đồng lao động,... được thực hiện tốt, đảm bảo nâng cao đời sống vật chất cũng như tinh thần cho người lao động trong giai đoạn kinh tế biến động khó lường, đây cũng là một dấu ấn trong văn hóa doanh nghiệp tại An Gia.

Công ty còn tập trung xây dựng văn hóa doanh nghiệp thông qua tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện, giúp người lao động phát huy tối đa khả năng chuyên môn, tính sáng tạo. Công ty thường xuyên tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng, huấn luyện kỹ năng cho người lao động, đặc biệt là các khóa đào tạo hội nhập cho nhân viên mới nhằm giúp người lao động nhanh chóng làm quen với môi trường làm việc và văn hóa doanh nghiệp của An Gia. Cùng với việc đào tạo, các bộ phận đều có chính sách khuyến khích nhân viên chia sẻ kinh nghiệm trong quá trình hoạt động kinh doanh thông qua các buổi trao đổi/thảo luận vấn đề. Nguồn nhân lực được đào tạo bài bản 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 NHỮNG YẾU TỐ VĨ MÔ TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC TIÊU CỰC, TÍN DỤNG THẮT CHẶT VÀ PHÁP LÝ BẤT ĐỘNG SẢN CÒN NHIỀU VƯỚNG MẮC, BẰNG CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ LINH HOẠT, AN GIA ĐÃ GHI NHẬN ĐƯỢC MỨC DOANH THU CAO KỈ LỤC TRONG NĂM 2022.

DOANH THU THUẦN NĂM 2022 ĐẠT TỔNG CỘNG 6.188 TỶ ĐỒNG, LNST CỦA CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY MẸ GHI NHẬN MỨC CAO 97 TỶ ĐỒNG.

Tỷ đồng

97

Lợi nhuận sau thuế

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022



KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

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 2023 như sau:

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

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

TÓM LẠI NĂM 2022, AN GIA ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC NHIỀU THÀNH TỰU TRONG TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH. BƯỚC SANG NĂM 2023, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ NHÂN VIÊN TIẾP TỤC NỖ LỰC XÂY DỰNG AN GIA PHÁT TRIỂN ỔN ĐỊNH, HIỆU QUẢ VÀ BỀN VỮNG NHẪM TẠO RA VÀ BẢO VỆ TỐT NHẤT LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG VÀ CÁC ĐỐI TÁC.

05

**BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

CHIA SẺ NHIỀU HƠN TRẢI NGHIỆM TỐT HƠN

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





THÔNG TIN CHUNG

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

BCPTBV được lập cho niên độ tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, 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 2022 trong phạm vi toàn Công ty và các công ty con. An Gia Group đã tham khảo bộ Tiêu chuẩn GRI để lập BCPTBV năm 2023, 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



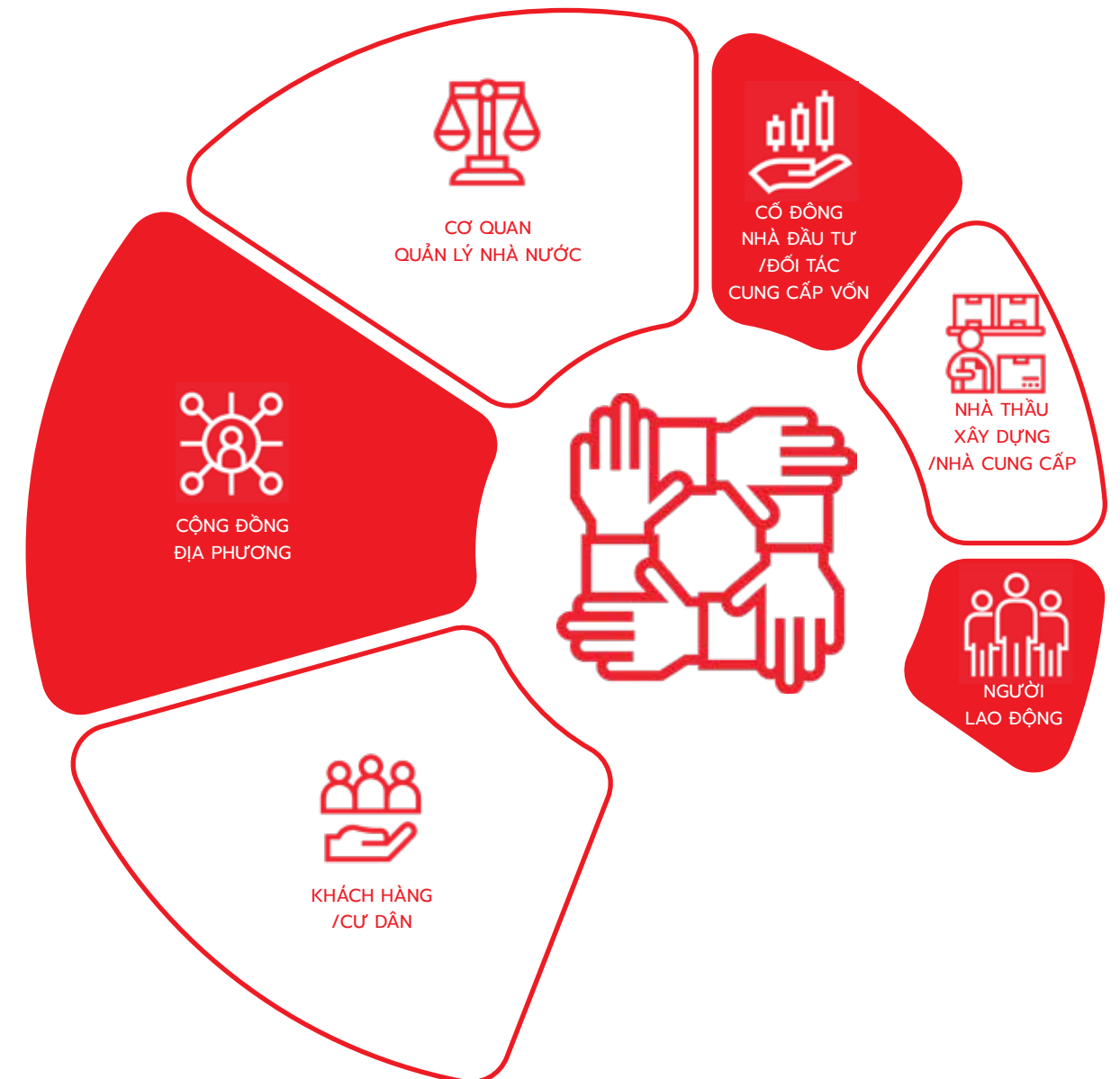
Email:
ir@angia.com.vn

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)

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

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

Bên liên quan	Mối quan tâm và kỳ vọng của các bên liên quan	Kênh tham vấn để đáp ứng kỳ vọng của An Gia Group
 Khách hàng/Cư dân	- 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 - Website 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

Bên liên quan	Mối quan tâm và kỳ vọng của các bên liên quan	Kênh tham vấn để đáp ứng kỳ vọng của An Gia Group
 Cơ quan quản lý Nhà nước	- 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 là đánh giá căn cứ để phân loại từ T⁺



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

CHƯƠNG TRÌNH CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG THÂN THIẾT

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

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

Trước sức ép lãi suất tăng cao đột biến, An Gia công bố chính sách hỗ trợ lãi suất tối đa 9,5%/năm cho người mua căn hộ Westgate (Bình Chánh)

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

Sự kiện Welcome Home chào đón cư dân đến an cư tại dự án The Standard (Bình Dương)

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

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



VIỆC LÀM VÀ SINH KẾ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ TRONG NĂM 2021

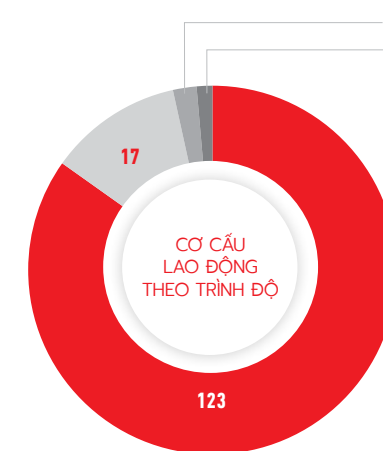
Trong năm 2022, số lượng CBNV trong Công ty tính tại thời điểm cuối năm là 145 người, với cơ cấu lao động cụ thể như trong bảng dưới. Năm 2022 tiếp tục là một năm đầy thử thách khi những khó khăn về mặt pháp lý bất động sản tiếp tục kéo dài và thắt chặt tín dụng từ nửa cuối năm đã gây nhiều khó khăn cho ngành bất động sản. An Gia cũng tiến hành tinh gọn bộ máy và tập trung tối đa hoá chất lượng công việc của từng cá nhân và từng phòng ban theo các chỉ tiêu cụ thể. Nhân sự của An Gia cho thấy năng lực chuyên môn rất cao khi có tới 85% có bằng Đại học trở lên. Nếu tính gộp cùng với cấp độ Cao đẳng, số lượng nhân sự trình độ cao chiếm tổng cộng tới 97% số lượng nhân sự toàn Công ty.

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

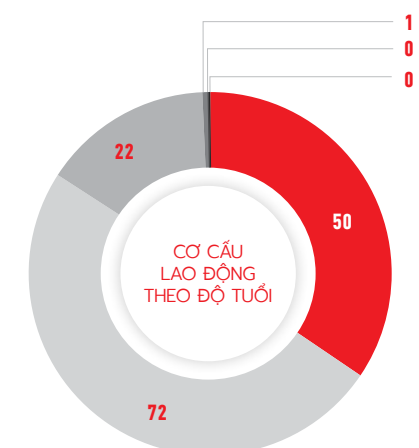


TẠI AN GIA, BAN LÃNH ĐẠO XÁC ĐỊNH NGUỒN NHÂN LỰC LÀ YẾU TỐ SỐNG CÒN ĐỂ ĐẢM BẢO ĐỘNG LỰC CHO SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY. CÔNG TY LUÔN ĐẶT ƯU TIÊN CÁC CHÍNH SÁCH ĐỂ THU HÚT NHÂN TÀI, VÀ DUY TRÌ NGUỒN NHÂN LỰC CHUYÊN NGHIỆP, TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN CAO, TINH THẦN LÀM VIỆC HĂNG SAY VÀ GẮN BÓ LÂU DÀI.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

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



Đại học trở lên Cao đẳng
Trung cấp Lao động phổ thông



21 tuổi - 30 tuổi 31 tuổi - 39 tuổi 40 tuổi - 49 tuổi
50 tuổi - 55 tuổi 56 tuổi - 60 tuổi 61 tuổi trở lên



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

MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC

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

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



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 2022 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 29,5 triệu đồng/tháng. Tổng quỹ lương của Công ty tăng gần 17% so với năm 2021 lên 99,9 tỷ đồng, Quỹ khen thưởng phúc lợi duy trì ở mức cao 10 tỷ đồng. Đây là một nỗ lực rất lớn của Ban Lãnh đạo nhằm đảm bảo đời sống của nhân viên và duy trì chất lượng của nguồn nhân lực.

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

Cơ cấu lao động theo giới tính	Nữ	Nam	Tỷ trọng Nữ
Hội đồng Quản trị	0	1	0%
Ban Giám đốc	6	10	38%
Ban Kiểm toán Nội bộ	1	0	100%
Tổng lực lượng lao động	78	67	54%





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

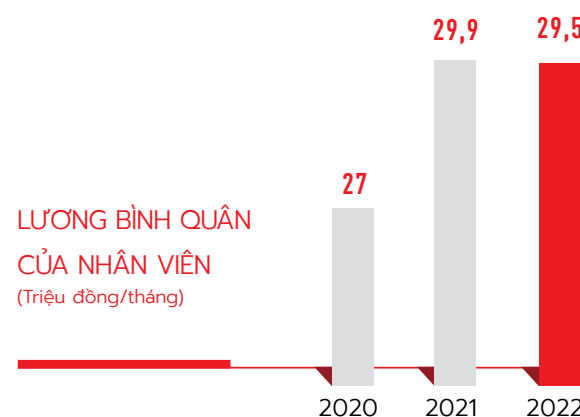
QUY CHẾ LƯƠNG THƯỞNG MINH BẠCH, KHOA HỌC (TIẾP THEO)

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

CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI KHÁC

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

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

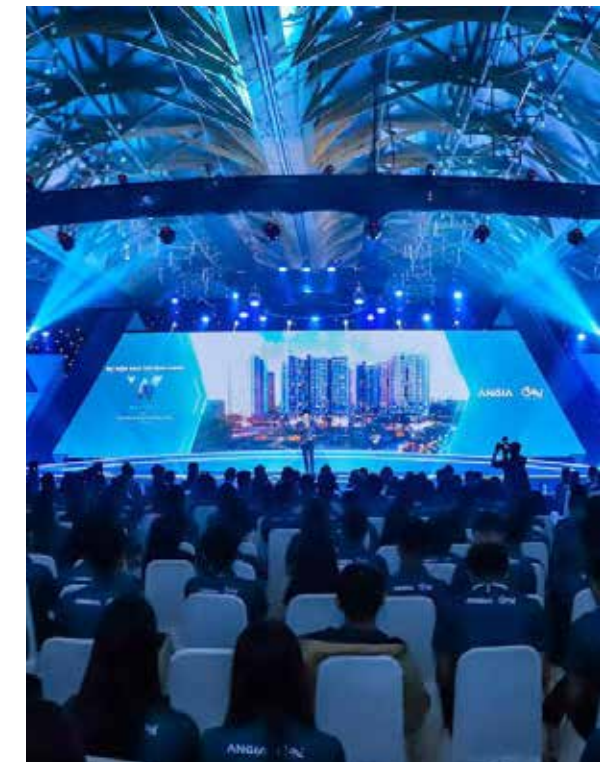


TUYỂN DỤNG VÀ BỔ NHIỆM NHÂN TÀI, ĐÀO TẠO ĐỘI NGŨ

Công ty ưu tiên việc bổ nhiệm và đề bạt nguồn nhân lực nội bộ trước, chỉ tuyển mới khi nhu cầu công việc gia tăng hoặc cần nguồn nhân lực mới có chuyên môn đặc biệt đáp ứng nhu cầu phát triển mở rộng của Công ty. Trong năm 2022, Công ty đã đề bạt chức vụ quản lý cho 8 nhân viên và tuyển mới 104 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.

Tổng chi phí chăm sóc sức khỏe nghề nghiệp cho CBNV toàn Công ty trong năm 2022 đạt hơn 1,15 tỷ đồng, bao gồm 829,4 triệu đồng Chi phí bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm sức khỏe cho nhân viên và 320,5 triệu đồng Chi phí cho hoạt động chăm sóc sức khỏe.



STT	Chương trình	% CBNV
1	Khám sức khỏe định kỳ	0%
2	Bảo hiểm y tế	92%
3	Bảo hiểm xã hội	92%
4	Bảo hiểm sức khỏe sinh mạng cá nhân	100%
5	Bảo hiểm thất nghiệp, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp	92%

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

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

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



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

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



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



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



QUẢN LÝ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

An Gia thấu hiểu tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường và luôn nỗ lực để tránh và giảm thiểu tối đa các tác động từ hoạt động sản xuất kinh doanh đến môi trường xung quanh, đặc biệt trong bối cảnh bất động sản xanh là một xu hướng toàn cầu như hiện nay. Trong năm 2022, 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 cạnh kề công viên ngoại khu rộng 2ha.

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

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



DỰ ÁN
THE SỐNG

TRONG NĂM 2022, 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

An Gia vẫn duy trì đà tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh với doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt hơn 6.000 tỷ đồng trong năm 2022, doanh thu tài chính ghi nhận đạt 323,2 tỷ và doanh thu khác đạt 29,3 tỷ đồng.

Theo đó, tổng giá trị kinh tế tạo lập của tập đoàn An Gia trong năm 2022 đạt hơn 6.500 tỷ đồng, tăng trưởng hơn 169% so với cùng kỳ năm trước.

Tỷ đồng
6.539,6
Tổng giá trị kinh tế tạo lập

Chỉ tiêu	Giá trị kinh tế tạo lập	
	2021	2022
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh	1.808,4	6.118,6
Doanh thu tài chính	610,1	321,6
Doanh thu khác	11,4	29,4
Tổng cộng	2.429,9	6.539,6

TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

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



06

**BÁO CÁO
TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN**

MINH BẠCH CHUẨN MỰC TƯƠNG LAI VỮNG BỀN

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





THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 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 Masakazu Yamaguchi	Thành viên	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Vũ Quang Thịnh	Thành viên độc lập	
Ông Đào Thái Phúc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Trung Tín	Phó chủ tịch	miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN ĐIỀU HÀNH

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

Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“Công ty” trình bày báo cáo này liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



NGUYỄN BÁ SÁNG

Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2023



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 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam


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


Nguyễn Phan Anh Quốc
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2759-2020-004-1



BẢNG CÂN ĐỐI

KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND				
Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.700.817.389.038	11.089.800.323.834
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	722.795.598.674	397.638.065.001
111	1. Tiền		417.713.598.674	290.878.065.001
112	2. Các khoản tương đương tiền		305.082.000.000	106.760.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		68.150.409.402	118.529.163.580
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	68.150.409.402	118.529.163.580
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.641.293.200.101	3.123.319.222.976
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	324.470.653.356	229.338.190.928
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.073.664.448	42.201.592.946
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.758.739.692.715	1.707.783.221.932
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1583.009.189.582	1.159.796.217.170
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho		3.722.765.386.283	6.729.654.700.535
141	1. Hàng tồn kho	11	3.722.765.386.283	6.729.654.700.535
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		545.812.794.578	720.659.171.742
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	539.545.964.959	671.869.807.432
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.231.885.156	48.700.617.988
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.034.944.463	88.746.322

BẢNG CÂN ĐỐI

KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND				
Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.397.710.918.151	1.475.027.585.222
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.089.187.209.142	1.105.376.684.720
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	1.148.416.000.000	990.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	940.771.209.142	115.376.684.720
220	II. Tài sản cố định		20.768.103.149	32.720.106.512
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	18.633.018.502	31.462.575.905
222	Nguyên giá		29.892.622.682	43.470.622.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.259.604.180)	(12.008.046.777)
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.135.084.647	1.257.530.607
228	Nguyên giá		4.524.673.888	3.029.264.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.389.589.241)	(1.771.733.393)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	17.824.181.636	18.214.002.732
231	1. Nguyên giá		23.319.073.596	45.758.363.074
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.494.891.960)	(27.544.360.342)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		13.105.955.358	8.510.341.134
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.105.955.358	8.510.341.134
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		161.032.395.982	229.993.505.156
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	71.607.695.982	139.929.805.156
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	639.000.000	639.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(639.000.000)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	89.424.700.000	89.424.700.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		95.793.072.884	80.212.944.968
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	3.491.793.440	14.780.834.618
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	92.301.279.444	65.432.110.350
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.098.528.307.189	12.564.827.909.056



BẢNG CÂN ĐỐI
KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.372.909.599.435	9.889.238.534.248
310	I. Nợ ngắn hạn		6.015.500.152.502	6.063.134.933.540
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	862.438.087.318	687.573.797.887
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.106.002.299.788	3.335.486.653.785
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	460.935.473.926	96.834.993.332
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	461.224.226.247	312.494.892.033
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		11.737.075.174	1.217.293.969
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	152.922.966.317	262.488.104.604
320	7. Vay ngắn hạn	21	940.240.023.732	1.347.039.197.930
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15.3	20.000.000.000	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		2.357.409.446.933	3.826.103.600.708
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	1.093.155.193.436	1.684.266.861.445
338	2. Vay dài hạn	21	593.930.579.470	1.126.834.122.512
340	3. Cổ phần ưu đãi	22	279.000.200.000	515.000.400.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	342.789.402.238	475.475.597.010
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	23	48.534.071.789	24.526.619.741
400	D. D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.725.618.707.754	2.675.589.374.808
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.725.618.707.754	2.675.589.374.808
411	1. Vốn cổ phần		1.251.183.680.000	827.505.770.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết.		1.251.183.680.000	827.505.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		179.039.188.200	179.314.188.200
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		925.126.930.749	1.103.497.526.959
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		906.161.204.630	684.122.332.375
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		18.965.726.119	419.375.194.584
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		370.268.908.805	565.271.889.649
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.098.528.307.189	12.564.827.909.056


NGUYỄN THỊ Ý NHI
Người lập


NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng


NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

B02-DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	6.188.634.735.154	1.818.858.294.221
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	(10.493.530.004)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	6.188.634.735.154	1.808.364.764.217
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(5.141.340.731.721)	(1.409.599.539.119)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.047.294.003.433	398.765.225.098
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	321.610.340.832	610.143.063.876
22	7. Chi phí tài chính	27	(321.236.566.429)	(262.770.859.657)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(159.571.398.701)	(123.829.540.318)
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	25.1	(68.322.109.174)	67.282.002.396
25	9. Chi phí bán hàng	28	(666.803.874.993)	(207.950.840.069)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(104.648.466.433)	(113.204.637.015)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		207.893.327.236	492.263.954.629
31	12. Thu nhập khác	29	29.357.171.858	11.398.186.713
32	13. Chi phí khác	29	(18.334.724.409)	(9.487.371.398)
40	14. Lợi nhuận khác	29	11.022.447.449	1.910.815.315
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		218.915.774.685	494.174.769.944
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(281.916.777.137)	(115.298.409.739)
52	17. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	31.1	159.555.363.866	42.290.995.578
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		96.554.361.414	421.167.355.783
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		18.965.726.119	419.375.194.584
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		77.588.635.295	1.792.161.199
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	159	5.068
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	159	5.068


NGUYỄN THỊ Ý NHI
Người lập


NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng


NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



BÁO CÁO

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

B03-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		218.915.774.685	494.174.769.944
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao và hao mòn		5.898.436.283	31.584.706.084
3	Dự phòng		35.846.452.048	10.663.156.190
4	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		6.560.092.015	(2.090.832.743)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(152.679.885.445)	(566.474.701.193)
6	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	27	183.346.013.284	129.308.357.270
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		297.886.882.870	97.165.455.552
9	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(63.948.089.791)	244.793.395.119
10	Giảm hàng tồn kho		3.080.086.171.733	29.299.288.976
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(347.595.562.119)	709.704.841.959
12	Giảm chi phí trả trước		145.108.293.539	69.931.652.759
14	Tiền lãi vay đã trả		(206.670.176.245)	(173.620.332.463)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(89.536.213.227)	(105.008.972.069)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.815.331.306.760	872.265.329.833
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(7.586.434.000)	(10.294.290.134)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		5.877.436.091	-
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(2.005.076.563.977)	(2.830.284.388.154)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.251.006.436.271	933.703.574.885
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.645.145.782.777)	(107.937.944.739)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		681.863.789.959	1.568.778.286.000
27	Tiền thu lãi cho vay		267.768.670.740	71.180.181.027
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.451.292.447.693)	(374.854.581.115)

VND				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	228.943.300.000	3.574.770.000
33	Tiền thu từ đi vay	21	2.732.343.723.782	462.255.178.996
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(3.678.676.941.022)	(1.084.214.651.028)
36	Cổ tức đã trả		(321.491.816.139)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.038.881.733.379)	(618.384.702.032)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		325.157.125.688	(120.973.953.314)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		397.638.065.001	518.612.185.572
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		407.985	-167.257
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	722.795.598.674	397.638.065.001

NGUYỄN THỊ Ý NHI
Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 16 ngày 17 tháng 1 năm 2023. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“SGDCKHCM”) với mã chứng khoán là AGG theo Quyết định số 554/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019. Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn quản lý; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thẩm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; phá dỡ và san lấp mặt bằng. Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 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 2022 là 146 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 207).

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HSR (“AGI & HSR”)	Tư vấn quản lý và đầu tư	50,09	50,09	50,09	50,09
Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI (“CRE & AGI”)		99,8	99,8	99,8	99,8
Công ty Cổ phần Tư vấn Hoàng Ân (“Hoàng Ân”) (*)		-	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		-	99,99	-	99,98
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận (“Phú Thuận”)		100	100	100	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc (“Phước Lộc”) (*)	Kinh doanh bất động sản	99,96	-	99,96	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia (“Lê Gia”) (**)		99,99	-	99,99	-
Công ty con gián tiếp					
Công ty Cổ phần Đầu tư		-	50,00	-	99,98
Xây dựng Du lịch Phước Lộc (“Phước Lộc”) (*)	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	99,99	99,99
Công ty TNHH Western City (“Western”)		50,09	50,09	99,998	99,998
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (“Phú Thịnh”)		-	99,99	-	99,99
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

(*) Hoàng Ân và Phước Lộc đã được sáp nhập theo Nghị quyết số 54/2022/QĐ-AGI-PL ngày 2 tháng 12 năm 2022. Việc sáp nhập đã được phê duyệt, SKHĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 ngày 8 tháng 12 năm 2022 cho Phước Lộc.
(**) An Tường, Tấn Lộc và Lê Gia đã được sáp nhập theo Nghị quyết số 7/2022/QĐ-AGI-PL ngày 23 tháng 2 năm 2022. Việc sáp nhập đã được phê duyệt, SKHĐT Tỉnh Bình Dương cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 7 ngày 22 tháng 3 năm 2022 cho Lê Gia.

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 kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 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

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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;
- Chi phí hoa hồng môi giới; và
- Hỗ trợ lãi xuất.

3.10 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

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

nhất kinh doanh.

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

3.11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 TĂNG TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG HOÀNG ÂN

Theo Nghị quyết số 50/2022/NQ-AGI-PL và số 54/2022/NQ-AGI-PL ngày 30 tháng 11 năm 2022 và ngày 2 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại Hoàng Ân từ 50,01% lên 99,96% với phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm của Hoàng Ân là 3.876.512.329 VND (TM số 24.1).



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.449.927.026	1.645.180.236
Tiền gửi ngân hàng (*)	416.263.671.648	289.232.884.765
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (**)	305.082.000.000	106.760.000.000
TỔNG CỘNG	722.795.598.674	397.638.065.001

(*) 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	68.150.409.402	118.529.163.580
Tiền gửi kỳ hạn ngân hàng (TM số 6.1)	68.150.409.402	63.429.163.580
Trái phiếu	-	55.100.000.000
Dài hạn	89.424.700.000	89.424.700.000
Cổ phần ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") (TM số 6.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	157.575.109.402	207.953.863.580

6.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

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

6.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN DÀI HẠN

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

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

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	295.834.526.245	229.338.190.928
Trong đó:		
<i>Khách hàng cá nhân mua căn hộ</i>	294.216.408.768	200.876.036.645
<i>Khách hàng khác</i>	1.618.117.477	28.462.154.283
Phải thu bên liên quan (TM số 32)	28.636.127.111	-
TỔNG CỘNG	324.470.653.356	229.338.190.928



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp	2.073.664.448	41.001.592.946
Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng DP Plus	1.965.964.448	-
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
Người bán khác	107.700.000	10.644.935.806
Trả trước cho bên liên quan (TM số 32)	-	1.200.000.000
TỔNG CỘNG	2.073.664.448	42.201.592.946

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND		
Đối tượng	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.758.739.692.715	1.707.783.221.932
Cho vay bên liên quan (TM số 32)	1.372.009.116.000	201.324.286.000
Cho vay bên khác	386.730.576.715	1.506.458.935.932
Dài hạn	1.148.416.000.000	990.000.000.000
Cho vay bên liên quan (TM số 32)	1.148.416.000.000	225.000.000.000
Cho vay bên khác	-	765.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.907.155.692.715	2.697.783.221.932

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

Bên vay	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc
Ngắn hạn	1.758.739.692.715	
Cho bên liên quan vay		
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh") (i)	475.561.916.000	Từ ngày 7 tháng 2 năm 2023 đến ngày 22 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (iii)	736.680.000.000	Ngày 1 tháng 12 năm 2023
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Đông Nam ("Đông Nam") (ii)	159.207.200.000	Từ ngày 29 tháng 6 năm 2023 đến ngày 29 tháng 9 năm 2023
Công ty TNHH Kinh Doanh An Gia Homes	1.200.000.000	Ngày 3 tháng 7 năm 2023
Công ty CP Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	560.000.000	Ngày 29 tháng 3 năm 2023
Cho bên khác vay		
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Hoàng Bách ("Hoàng Bách") (iv)	362.930.576.715	Từ ngày 23 tháng 3 năm 2023 đến ngày 27 tháng 11 năm 2023
Công ty TNHH Phát triển Hưng An	22.600.000.000	Ngày 21 tháng 6 năm 2023
Dài hạn	1.148.416.000.000	
Cho bên liên quan vay		
Nhà An Gia (iii)	765.000.000.000	Ngày 14 tháng 4 năm 2024
Gia Linh (i)	298.676.000.000	Ngày 19 tháng 6 năm 2024
Đông Nam (ii)	84.740.000.000	Ngày 23 tháng 6 năm 2024
TỔNG CỘNG	2.907.155.692.715	

(i) Tập đoàn cho Gia Linh vay để công ty này đầu tư vào dự án BC27.
(ii) Tập đoàn cho Đông Nam vay để công ty này đầu tư vào dự án The Gió.
(iii) Tập đoàn cho Nhà An Gia vay để công ty này bổ sung vốn lưu động với hợp đồng thế chấp trị giá 1.079.247.720.000 VND.
(iv) Tập đoàn cho Hoàng Bách vay để công ty này đầu tư tìm kiếm và phát triển dự án bất động sản. Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hoàng Bách đã hoàn trả toàn bộ số tiền này cho Tập đoàn (TM số 34).



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1583.009.189.582	1.159.796.217.170
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (TM số 32)	331.110.060.000	-
Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”)	313.280.000.000	158.886.000.000
Hoàng Bách (i)	313.280.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Nam Phương (“Nam Phương”)	-	158.886.000.000
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	274.457.329.883	318.193.319.883
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	274.456.379.883	274.456.379.883
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hoàng Phát	-	43.736.940.000
Khác	950.000	-
Phải thu khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà văn phòng Địa chỉ Việt (“Địa chỉ Việt”) (ii)	214.720.000.000	-
Phải thu tiền lãi	203.622.780.932	153.733.549.992
Tạm ứng cho Ban Quản lý dự án	129.290.195.729	104.954.357.731
Phải thu tiền cọc hợp đồng đã thanh lý	39.879.000.000	104.221.714.000
Các khoản chi hộ và cho mượn	16.369.420.023	882.972.034
Phải thu tiền lãi từ HĐHTKD	10.787.052.300	-
Đặt cọc ký quỹ (iv)	45.030.000.000	8.683.887.350
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư	-	293.730.000.000
Đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn	-	14.991.780.822
Khác	4.463.350.715	1.518.635.358
Dài hạn	940.771.209.142	115.376.684.720
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (TM số 32)	775.300.000.000	-
Vốn góp HĐHTKD với Hoàng Bách (iii)	157.679.747.914	113.280.000.000
Phải thu tiền lãi	5.674.776.508	-
Đặt cọc, ký quỹ phát triển dự án bất động sản	2.116.684.720	2.096.684.720
TỔNG CỘNG	2.523.780.398.724	1.275.172.901.890
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.496.780.398.724	1.259.372.901.890
Trong đó:		
Phải thu từ bên khác	1.182.173.127.376	1.142.817.874.469
Phải thu dài hạn từ bên liên quan (TM số 32)	781.542.254.159	-
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 32)	560.065.017.189	132.355.027.421

10. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(i) Tập đoàn và Hoàng Bách đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2020 và mười hai (12) tháng kể từ ngày 7 tháng 2 năm 2022 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án. Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hoàng Bách đã hoàn trả toàn bộ số tiền này cho Tập đoàn (TM số 34).

(ii) Tập đoàn và Địa Chỉ Việt đồng ý hợp tác để tìm kiếm và phát triển dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2022. Vào ngày 30 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn và Địa Chỉ Việt đã thanh lý hợp đồng này và Địa Chỉ Việt đã hoàn trả lại toàn bộ số tiền này cho Tập đoàn cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này (TM số 34).

(iii) Tập đoàn và Hoàng Bách đồng ý hợp tác để tìm kiếm và đầu tư phát triển dự án bất động sản trong thời gian ba mươi (30) tháng kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2021 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án. Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hoàng Bách đã hoàn trả toàn bộ số tiền này cho Tập đoàn (TM số 34).

(iv) Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thu hồi khoản đặt cọc ký quỹ với số tiền là 44.982.000.000 VND (TM số 34).

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	3.701.277.323.041	6.695.102.024.617
<i>Dự án West Gate</i>	2.736.892.467.867	1.607.500.737.867
<i>Dự án The Standard</i>	418.378.727.055	1.176.262.227.906
<i>Dự án Signial</i>	376.254.321.786	261.507.910.961
<i>Dự án The Sóng</i>	75.534.778.965	3.157.850.968.719
<i>Dự án River Panorama 2</i>	40.407.306.464	159.348.581.093
<i>Dự án Sky 89</i>	48.351.452.364	249.489.379.599
<i>Dự án River Panorama 1</i>	5.458.268.540	83.142.218.472
Hàng hóa bất động sản sẵn sàng để bán	16.943.500.000	16.943.500.000
Chi phí dịch vụ dở dang	3.853.654.151	16.756.807.463
Hàng hóa	690.909.091	852.368.455
TỔNG CỘNG	3.722.765.386.283	6.729.654.700.535

(*) Tập đoàn đã vốn hóa 55.629.026.027 VND chi phí lãi vay vào hàng tồn kho trong năm nay (Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 95.638.391.416 VND).



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Ngắn hạn	539.545.964.959	671.869.807.432	
Chi phí hoa hồng môi giới	475.624.038.447	640.875.205.870	
Chi phí hỗ trợ lãi suất	55.930.677.982	335.734.890	
Quà tặng khách hàng	4.448.845.540	23.143.960.890	
Chi phí thuê văn phòng	2.016.071.483	-	
Nhà mẫu	-	2.529.351.817	
Chi phí khác	1.526.331.507	4.985.553.965	
Dài hạn	3.491.793.440	14.780.834.618	
Chi phí thuê bảng quảng cáo	848.271.464	1.696.542.932	
Chi phí cải tạo văn phòng	616.248.705	1.067.547.145	
Nhà mẫu	714.665.982	8.851.357.742	
Chi phí thuê văn phòng	-	1.920.068.317	
Chi phí khác	1.312.607.289	1.245.318.482	
TỔNG CỘNG	543.037.758.399	686.650.642.050	

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	2.105.204.500	160.000.000	43.470.622.682	
Thanh lý	(13.578.000.000)	-	-	(13.578.000.000)	
Số cuối năm	27.627.418.182	2.105.204.500	160.000.000	29.892.622.682	
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	912.218.182	820.724.500	-	1.732.942.682	
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ					
Số đầu năm	(10.699.196.823)	(1.218.183.276)	(90.666.678)	(12.008.046.777)	
Khấu hao trong năm	(4.539.628.587)	(416.586.023)	(32.000.004)	(4.988.214.614)	
Thanh lý	5.736.657.211	-	-	5.736.657.211	
Số cuối năm	(9.502.168.199)	(1.634.769.299)	(122.666.682)	(11.259.604.180)	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số đầu năm	30.506.221.359	887.021.224	69.333.322	31.462.575.905	
Số cuối năm	18.125.249.983	470.435.201	37.333.318	18.633.018.502	
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 22.3)	18.125.249.983	-	-	18.125.249.983	

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ				VND
	Căn hộ cho thuê	Căn hộ nằm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng	
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	41.816.239.678	3.942.123.396	45.758.363.074	
Thanh lý	(22.439.289.478)	-	(22.439.289.478)	
Số cuối năm	19.376.950.200	3.942.123.396	23.319.073.596	
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ				
Số đầu năm	(27.544.360.342)	-	(27.544.360.342)	
Khấu hao trong năm	(389.821.096)	-	(389.821.096)	
Thanh lý	22.439.289.478	-	22.439.289.478	
Số cuối năm	(5.494.891.960)	-	(5.494.891.960)	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu năm	14.271.879.336	3.942.123.396	18.214.002.732	
Số cuối năm	13.882.058.240	3.942.123.396	17.824.181.636	



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	970.803.595	107.071.290.271
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(478.481.304)	(25.483.443.322)

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. 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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 15.1)	71.607.695.982	139.929.805.156
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 15.2)	639.000.000	639.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 6.2)	89.424.700.000	89.424.700.000
TỔNG CỘNG	161.671.395.982	229.993.505.156

15.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

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

15.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

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

	VND
Giá trị	
GIÁ GỐC ĐẦU TƯ:	
Số đầu năm và số cuối năm	72.945.300.000
PHẦN LÃI (LỖ) LŨY KẾ SAU KHI MUA CÔNG TY LIÊN KẾT:	
Số đầu năm	66.984.505.156
Phần lỗ từ công ty liên kết	(68.322.109.174)
Số cuối năm	(1.337.604.018)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:	
Số đầu năm	139.929.805.156
Số cuối năm	71.607.695.982

15.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	834.816.006.513	685.243.963.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	570.648.957.404	280.038.443.588
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Hiền Đức	120.086.755.693	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	84.653.713.011	206.172.180.859
Công ty TNHH Ricons E&C	43.818.424.063	70.151.532.479
Nhà An Gia	-	96.284.950.252
Các bên khác	15.608.156.342	32.596.855.896
Phải trả bên liên quan (TM số 32)	27.622.080.805	2.329.834.813
TỔNG CỘNG	862.438.087.318	687.573.797.887



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẦN

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng cá nhân - mua căn hộ dự án	3.105.858.992.088	3.335.486.653.785
Khác	143.307.700	-
TỔNG CỘNG	3.106.002.299.788	3.335.486.653.785

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ

VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.095.334.411	284.791.725.207	(89.536.213.227)	266.350.846.391
Thuế giá trị gia tăng	23.978.133.791	347.502.763.382	(178.129.344.386)	193.351.552.787
Thuế thu nhập cá nhân	1.204.651.612	12.629.268.854	(12.600.845.718)	1.233.074.748
Thuế khác	556.873.518	1.507.227.880	(2.064.101.398)	-
TỔNG CỘNG	96.834.993.332	646.430.985.323	(282.330.504.729)	460.935.473.926

Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã nộp khoản thuế với số tiền là 203.794.054.251 VND (TM số 34).

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án	284.554.119.525	81.306.118.563
Chi phí lãi vay	71.765.788.169	164.072.687.745
Chi phí lãi HĐHTKD	63.051.333.332	-
Chi phí tư vấn và môi giới	11.625.848.139	13.822.251.660
Chi phí dự án An Gia Star	11.387.102.737	11.387.102.737
Giá phí hợp nhất kinh doanh phải trả	-	18.016.438.356
Chi phí thưởng cho nhân viên	-	910.000.000
Các khoản phải trả khác	18.840.034.345	22.980.292.972
TỔNG CỘNG	461.224.226.247	312.494.892.033
Trong đó:		
Phải trả bên khác - ngắn hạn	356.210.419.457	211.165.812.496
Phải trả bên liên quan - ngắn hạn (TM số 32)	105.013.806.790	101.329.079.537

20. PHẢI TRẢ KHÁC

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	152.922.966.317	262.488.104.604
Phí bảo trì	77.560.516.393	70.250.307.056
Chi phí thanh lý hợp đồng	47.263.730.420	38.064.592.772
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	21.941.094.035	51.146.582.949
Nhận ký quỹ, ký cược thực hiện hợp đồng từ Thiên Ân	468.408.200	35.000.000.000
Cổ tức	115.296.004	49.914.000.000
Lãi vay phải trả	-	6.850.905.992
Khác	5.573.921.265	11.261.715.835
Dài hạn	1.093.155.193.436	1.684.266.861.445
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Gia Ân (i)	765.000.000.000	765.000.000.000
Nhận ký quỹ ký cược	225.184.086.750	225.266.861.445
Thu hộ	102.971.106.686	-
Nhận vốn góp HĐHTKD từ Thịnh Vượng	-	694.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.246.078.159.753	1.946.754.966.049
Trong đó:		
Phải trả bên khác	481.078.159.753	1.131.840.966.049
Phải trả dài hạn bên liên quan (TM số 32)	765.000.000.000	765.000.000.000
Phải trả ngắn hạn bên liên quan (TM số 32)	-	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.



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	940.240.023.732	1.347.039.197.930
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.1)	279.101.141.403	49.289.708.308
Vay ngắn hạn bên khác (TM số 21.2)	22.600.000.000	281.487.525.907
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 32)	437.652.000.000	293.207.500.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 21.3)	3.385.745.961	5.338.718.925
Trái phiếu ngắn hạn (TM số 21.4)	197.501.136.368	717.715.744.790
Dài hạn	593.930.579.470	1.126.834.122.512
Trái phiếu dài hạn (TM số 21.5)	307.310.629.502	1.019.008.426.584
Vay dài hạn đơn vị khác (TM số 21.2)	285.120.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 21.3)	1.499.949.968	107.825.695.928
TỔNG CỘNG	1.534.170.603.202	2.473.873.320.442

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.473.873.320.442	2.483.265.992.375
Vay trong năm	2.339.950.665.913	395.111.069.407
Phát hành trái phiếu dài hạn	398.305.463.373	79.823.363.636
Tăng do hợp nhất kinh doanh (TM số 4.2)	70.000.000	613.799.729.100
Trả nợ gốc vay	(3.678.676.941.022)	(1.101.514.651.028)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	(5.912.405.504)	5.478.816.952
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản vay gốc ngoại tệ	6.560.500.000	(2.091.000.000)
Số cuối năm	1.534.170.603.202	2.473.873.320.442

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

21.1 VAY NGẮN HẠN NGÂN HÀNG

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	USD	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd	209.088.000.000	8.800.000	Ngày 21 tháng 11 năm 2023	Thư tín dụng dự phòng đảm bảo bằng tài sản của Tập đoàn
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	46.827.021.970	-	Từ ngày 8 tháng 3 năm 2023 đến ngày 27 tháng 7 năm 2023	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	16.533.083.537	-	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 28 tháng 6 năm 2023	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	6.653.035.896	-	Ngày 26 tháng 5 năm 2023	Bảo đảm một phần bằng tài sản là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
TỔNG CỘNG	279.101.141.403			

21.2 VAY BÊN KHÁC

Ngân hàng	Số cuối năm VND	USD	Thời hạn thanh toán	Tài sản đảm bảo
Ngắn hạn				
Hưng An	22.600.000.000	-	Ngày 25 tháng 8 năm 2023	Tín chấp
Dài hạn				
Hatra Pte. Ltd.	285.120.000.000	12.000.000	Ngày 24 tháng 11 năm 2024	Tài sản thuộc sở hữu của bên khác

21.3 VAY DÀI HẠN NGÂN HÀNG

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn thanh toán	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TP Hồ	1.440.000.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2023 đến ngày 30 tháng 12 năm		
Ngân hàng TNHH Shinhan Việt Nam-	1.945.945.953	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải (TM số 13)
Ngân hàng United Overseas Bank Việt	1.499.749.976	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2023 đến ngày		
TỔNG CỘNG	4.885.695.929			
<i>Trong đó:</i>				
Đến hạn trả	3.385.745.961			
Dài hạn	1.499.949.968			



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.4 TRÁI PHIẾU NGẮN HẠN

Tập đoàn phát hành trái phiếu ngắn hạn với lãi suất thỏa thuận nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động. Chi tiết như sau:

VND				
Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm VND	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (*)	Ngày 11 tháng 3 năm 2022	Ngày 11 tháng 3 năm 2023	197.501.136.368	Các tài sản thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác

(*) Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn trả khoản trái phiếu trên (TM số 34).

21.5 TRÁI PHIẾU DÀI HẠN

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

VND				
Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Thời hạn thanh toán	Số cuối năm VND	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh TPHCM	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Ngày 12 tháng 5 năm 2024	290.096.212.142	Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)	Ngày 6 tháng 4 năm 2022	Ngày 6 tháng 4 năm 2024	17.214.417.360	Các tài sản thuộc sở hữu của Tập đoàn và các bên khác
TỔNG CỘNG			307.310.629.502	

22. CỔ PHẦN ƯU ĐÃI HOÀN LẠI

Đây là các CPUĐHL không có quyền biểu quyết đã được phát hành cho các cổ đông của Gia Khánh, công ty trong Tập đoàn, với các điều khoản và điều kiện quan trọng tương đương với các điều khoản và điều kiện quan trọng của CPUĐHL được trình bày tại TM số 6.2. Mệnh giá của mỗi CPUĐHL là 10.000 VND. Các cổ đông của Gia Khánh cam kết sẽ mua lại toàn bộ số CPUĐHL này 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 CPUĐHL này được phân loại là nợ phải trả.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

VND	Vốn cổ phần	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	NĂM TRƯỚC	NĂM TRƯỚC	NĂM TRƯỚC	NĂM TRƯỚC	NĂM TRƯỚC
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
NĂM NAY						
Số đầu năm	827.505.770.000	179.314.188.200	-	1.103.497.526.959	565.271.889.649	2.675.589.374.808
Phát hành cổ phần	206.876.450.000	(275.000.000)	-	-	-	206.601.450.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	194.459.610.000	-	-	(194.459.610.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên	22.341.850.000	-	-	-	-	22.341.850.000
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con (Thuyết minh số 4.1	-	-	-	(2.876.712.329)	(999.800.000)	(3.876.512.329)
Cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(271.591.816.139)	(271.591.816.139)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	18.965.726.119	77.588.635.295	96.554.361.414
Số cuối năm	1.251.183.680.000	179.039.188.200	-	925.126.930.749	370.268.908.805	2.725.618.707.754



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 CHI TIẾT VỐN CỔ PHẦN

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phiếu	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
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. 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.

24.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	827.505.770.000	824.925.170.000
Phát hành cổ phiếu (*)	206.876.450.000	2.580.600.000
Cổ tức bằng cổ phiếu (**)	194.459.610.000	-
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên (**)	22.341.850.000	-
Số cuối năm	1.251.183.680.000	827.505.770.000

(*) Vào ngày 24 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo tỷ lệ 100:10. Theo đó, số lượng cổ phiếu của Công ty đã phát hành là 28.962.618 cổ phiếu, bao gồm số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 20.687.645 cổ phiếu và số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức là 8.274.973 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 27/2021/NQ-ĐHĐCĐ-AGI ngày 19 tháng 11 năm 2021 và Quyết định Hội đồng Quản trị số 28/2021/QĐ-AGI-PL ngày 25 tháng 11 năm 2021. Vào ngày 7 tháng 4 năm 2022, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 cập nhật việc thay đổi vốn cổ phần thành 1.117.131.950.000 VND.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(**) Vào ngày 14 tháng 12 năm 2022, Công ty công bố đã hoàn thành việc phát hành 11.170.988 cổ phiếu để chia cổ tức và phát hành 2.234.185 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên của Công ty theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Việc phát hành cổ phiếu này nhằm mục đích chia cổ tức và bổ sung vốn lưu động của Công ty và đã được chấp thuận bởi các cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 17/2022/NQ-AGI ngày 15 tháng 4 năm 2022 và các Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26/2022/QĐ-AGI-PL ngày 8 tháng 9 năm 2022 và số 41/2022/NQ-AGI-PL ngày 4 tháng 11 năm 2022. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty được tăng từ 1.117.131.950.000 VND lên 1.251.183.680.000 VND Vào ngày 17 tháng 1 năm 2023, Công ty đã nhận được GCNĐKDN sửa đổi lần thứ 16 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt số vốn điều lệ này (TM số 34).

24.4 CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	125.118.368	82.750.577
Cổ phiếu đã bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	125.118.368	82.750.577
Cổ phần đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	125.118.368	82.750.577

24.5 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)	18.965.726.119	419.375.194.584
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	18.965.726.119	419.375.194.584
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm (*)	119.368.943	100.172.929
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	159	4.187
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	159	4.187

(*) Số lượng cổ phiếu bình quân của năm trước đã được điều chỉnh lại để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 100:10 (8.274.973 cổ phiếu) vào ngày 23 tháng 3 năm 2022 và 11.170.988 cổ phiếu để chia cổ tức vào ngày 14 tháng 12 năm 2022 (Thuyết minh số 24.3).

Không có các giao dịch cổ phần phổ thông hoặc giao dịch cổ phần phổ thông tiềm năng nào phát sinh cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	6.188.634.735.154	1.818.858.294.221
Doanh thu bán căn hộ	6.035.460.773.094	1.616.042.490.258
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	62.998.598.653	43.485.104.219
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	69.715.721.423	43.919.073.680
Doanh thu cho thuê dài hạn	-	106.265.400.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	20.459.641.984	9.146.226.064
Trừ: Hàng bán trả lại	-	(10.493.530.004)
TỔNG CỘNG	6.188.634.735.154	1.808.364.764.217

25.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	266.327.964.268	180.307.896.729
Lãi cố định từ HĐHTKD	51.329.937.412	26.691.329.749
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.952.439.152	2.090.832.856
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	255.405.150.000
Thu nhập từ tăng giá trị hợp lý của khoản đầu tư	-	145.647.854.542
TỔNG CỘNG	321.610.340.832	610.143.063.876

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	5.022.462.769.329	1.282.709.505.748
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	55.831.734.336	35.170.885.055
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới và tiếp thị	48.540.173.546	46.698.327.815
Giá vốn cho thuê dài hạn	-	24.731.163.141
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	14.506.054.510	20.289.657.360
TỔNG CỘNG	5.141.340.731.721	1.409.599.539.119

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	159.571.398.701	123.829.540.318
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	23.774.614.583	5.478.816.952
Lợi nhuận cố định phải trả cho HĐHTKD	99.178.191.917	115.583.766.666
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	8.626.500.000	45.359
Chiết khấu thanh toán	6.762.916.724	9.227.370.076
Khác	23.322.944.504	8.651.320.286
TỔNG CỘNG	321.236.566.429	262.770.859.657

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	666.803.874.993	207.950.840.069
Chi phí hoa hồng môi giới	499.518.258.753	160.299.357.184
Chi phí nhà mẫu	163.182.711.212	35.801.600.458
Chi phí khác	4.102.905.028	11.849.882.427
Chi phí quản lý doanh nghiệp	104.648.466.433	113.204.637.015
Chi phí nhân viên	45.382.285.798	28.969.396.003
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.831.369.115	43.334.117.795
Dự phòng phải thu khó đòi	4.773.459.976	9.500.000.000
Công cụ, dụng cụ	1.787.430.784	1.498.315.911
Chi phí khấu hao và hao mòn	-	5.418.446.912
Chi phí khác	11.873.920.760	24.484.360.394
TỔNG CỘNG	771.452.341.426	321.155.477.084

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	29.357.171.858	11.398.186.713
Phạt vi phạm hợp đồng nhận được	15.226.759.733	9.208.287.496
Lãi thanh lý tài sản cố định	568.609.917	1.291.670.052
Thu nhập khác	13.561.802.208	898.229.165
Chi phí khác	(18.334.724.409)	(9.487.371.398)
Chi phí phạt	(14.737.207.435)	(9.115.728.611)
Lô thanh lý tài sản cố định	(1.963.906.698)	-
Chi phí khác	(1.633.610.276)	(371.642.787)
LỢI NHUẬN THUẦN KHÁC	11.022.447.449	1.910.815.315



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VND		
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	5.018.361.488.959	1.282.709.505.748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	707.635.244.108	89.256.479.425
Chi phí nhân viên	148.509.271.847	293.156.744.672
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.898.436.283	31.584.706.084
Khác	32.388.631.950	34.047.580.274
TỔNG CỘNG	5.912.793.073.147	1.730.755.016.203

31. 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	285.412.214.993	96.294.929.496
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	22.116.281.934	18.766.429.154
Điều chỉnh thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	(24.634.903.810)	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích (thừa) thiếu từ các năm trước	(976.815.980)	237.051.089
Chi phí thuế TNDN hiện hành	281.916.777.137	115.298.409.739
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(159.555.363.866)	(42.290.995.578)
TỔNG CỘNG	122.361.413.271	73.007.414.161

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	218.915.774.685	494.174.769.944
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	43.783.154.937	98.834.953.989
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	157.634.839	1.281.442.104
(Lợi nhuận) lỗ từ công ty liên kết	13.664.421.835	(13.456.400.479)
Lỗ thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại	26.624.194.546	30.629.640.167
Chi phí (thu nhập) từ thay đổi giá trị hợp lý của các khoản đầu tư	56.346.791.804	(29.390.655.860)
Thuế TNDN trích (thừa) thiếu từ các năm trước	(3.495.437.856)	237.051.089
Chuyển lỗ của các năm trước	(16.959.346.834)	-
Thuế TNDN được giảm theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP	-	(15.036.570.671)
Tài sản thuế TNDN chưa được ghi nhận	-	1.900.000.000
Thay đổi trong chi phí phải trả	2.240.000.000	(984.040.400)
Khác	-	(1.008.005.778)
Chi phí thuế TNDN	122.361.413.271	73.007.414.161

31.2 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

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



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 THUẾ TNDN HOÀN LẠI

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí hoạt động chưa tính thuế	60.200.021.760	29.820.401.256	30.379.620.504	6.013.662.381
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên khoản nhận trước từ khách hàng	31.254.802.200	33.773.424.076	(2.518.621.876)	18.766.429.154
Lợi nhuận chưa thực hiện	846.455.484	1.838.285.018	(991.829.534)	(4.026.604.441)
	92.301.279.444	65.432.110.350	26.869.169.094	20.753.487.094
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản từ hợp nhất kinh doanh	186.846.225.410	430.324.958.412	243.478.733.002	33.175.355.240
Vốn hóa chi phí lãi vay	155.943.176.828	45.150.638.598	(110.792.538.230)	(11.637.846.756)
	342.789.402.238	475.475.597.010	132.686.194.772	21.537.508.484
Thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			159.555.363.866	42.290.995.578

31.4 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 năm (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 133.120.972.729 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 153.148.200.835 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.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát ("Lộc Phát")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng ("Hưng Vượng")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương ("Đăng Dương")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh ("Gia Linh")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam ("Đông Nam")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Thịnh Phát ("Thịnh Phát")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân (Gia Ân)	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & ACT ("AGI & ACT")	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Hoosiers Living Services Việt Nam ("Hoosiers Living")	Công ty nhận đầu tư vốn
Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên ("Vĩnh Nguyên") (Từ ngày 20 tháng 12 năm 2022)	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia ("Nhà An Gia") (Từ ngày 30 tháng 12 năm 2022)	Có cùng thành viên chủ chốt
Hoosiers VN-1 Ltd ("Hoosiers")	Cổ đông
Creed Investment VN-1 Ltd ("Creed")	Cổ đông
Bà Nguyễn Mai Giang	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Thành Châu	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Văn Giáo	Tổng giám đốc công ty con
Ban quản lý dự án	Quản lý dự án các công ty con

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án BC27			
Hưng Vượng	Thu gốc cho vay	-	127.044.000.000
	Lãi cho vay	-	3.077.991.370
	Cho vay	-	554.000.000
Đăng Dương	Thu gốc cho vay	-	116.280.000.000
	Lãi cho vay	-	2.819.391.783



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án River Panorama và Sky89			
Hoosiers	Chia trả cổ tức	49.900.000.000	-
	Chia cổ tức	-	49.900.000.000
	Lãi đi vay	-	14.856.397.311
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Standard			
Lê Gia	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	-	7.306.666.667
Ban quản lý dự án	Tạm ứng	5.140.000.000	-
	Thu hoàn ứng	7.140.345.000	-
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án D7			
Thịnh Phát	Vay	-	5.010.000.000
	Thu gốc cho vay	-	4.700.000.000
AGI & ACT	Thu tiền ký quỹ	-	777.955.396
	Thu tiền gốc vay	-	93.000.000
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án Riverside và Skyline			
Creed	Phí dịch vụ	-	1.824.576.696
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió			
Lộc Phát	Góp vốn HĐHTKD	350.300.000.000	71.600.000.000
	Doanh thu từ HĐHTKD	9.371.724.657	-
	Cho vay	560.000.000	-
	Lãi cho vay	30.612.605	-
Đông Nam	Cho vay	192.997.200.000	10.732.000.000
	Thu gốc cho vay	30.399.000.000	484.580.959
	Lãi cho vay	6.275.989.406	-
Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án Westgate			
Ban quản lý dự án	Tạm ứng	113.919.321.593	15.887.205.690
	Thu hoàn ứng	16.347.318.134	30.643.598.772

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác			
Nhà An Gia	Hoàn trả vay	424.210.000.000	-
	Vay	588.610.000.000	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	112.120.768.828	-
	Lãi vay	27.568.997.264	-
Vinh Nguyên	Cho vay	479.180.060.000	-
	Thu hồi cho vay	293.580.000.000	-
	Góp vốn HTKD	293.730.000.000	-
	Thu hồi từ HTKD	293.730.000.000	-
	Lãi cho vay	23.249.753.347	-
Gia Ân	Doanh thu cố định từ HTKD	4.797.590.000	-
	Lợi nhuận cố định từ HĐHTKD	19.860.657.534	52.033.333.333
	Góp vốn HĐHTKD	-	765.000.000.000
	Vay	-	10.000.000.000
Hoosiers Living	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	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Nhà An Gia	Cung cấp dịch vụ	21.891.127.111	-
Gia Linh	Cung cấp dịch vụ	6.745.000.000	-
		28.636.127.111	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Hoosiers	Phí quản lý dự án	-	1.200.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Nhà An Gia	Cho vay	736.680.000.000	-
Gia Linh	Cho vay	475.561.916.000	166.338.286.000
Đông Nam	Cho vay	159.207.200.000	21.249.000.000
Lộc Phát	Cho vay	560.000.000	-
Hoosiers	Cho vay	-	450.000.000
AGI & ACT	Cho vay	-	12.977.000.000
Thịnh Phát	Cho vay	-	310.000.000
		1.372.009.116.000	201.324.286.000



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu cho vay dài hạn			
Nhà An Gia	Cho vay	765.000.000.000	-
Gia Linh	Cho vay	298.676.000.000	225.000.000.000
Đông Nam	Cho vay	84.740.000.000	-
		1.148.416.000.000	225.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác			
Ban quản lý dự án (iv)	Tạm ứng	129.290.195.729	94.921.714.934
Vinh Nguyên (iii)	Góp vốn HĐHTKD	331.110.060.000	-
	Thu nhập lãi	20.400.342	-
Gia Linh	Lãi cho vay	60.786.515.347	9.159.766.737
Lộc Phát	Phải thu lãi HĐHTKD	9.371.724.657	-
	Phải thu tiền lãi	-	1.752.723.286
Đông Nam	Lãi cho vay	6.959.117.147	561.114.247
AGI & ACT	Tiền cọc chấm dứt hợp đồng	-	25.221.714.000
	Lãi cho vay	-	1.914.143.831
Các bên liên quan khác	Cho mượn, tạm ứng, lãi cho vay	1.206.000.000	576.573.672
		560.065.017.189	132.355.027.421
Phải thu dài hạn khác			
Lộc Phát (i)	Góp vốn HĐHTKD	350.300.000.000	-
Nhà An Gia (ii)	Góp vốn HĐHTKD	300.000.000.000	-
Vinh Nguyên (iii)	Góp vốn HĐHTKD	125.000.000.000	-
Đông Nam	Lãi cho vay	3.404.865.905	-
Gia Linh	Lãi cho vay	2.837.388.254	-
		781.542.254.159	-
Phải trả người bán ngắn hạn			
Nhà An Gia	Dịch vụ môi giới	25.292.245.992	-
Gia Linh	Chi phí nhà mẫu	2.329.834.813	2.329.834.813
		27.622.080.805	2.329.834.813

(i) Tập đoàn và Lộc Phát đồng ý hợp tác để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ Dự án The Gió trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 14 tháng 9 năm 2022 với lợi nhuận được chia bằng 10% tổng lợi nhuận sau thuế của dự án.

(ii) Tập đoàn và Nhà An Gia đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày 12 tháng 5 năm 2022 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án. Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhà An Gia đã hoàn trả số tiền là 166.200.000.000 VND cho Tập đoàn (TM số 34).

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)
(iii) Tập đoàn và Vinh Nguyên đồng ý hợp tác để phát triển các dự án bất động sản trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2022 và ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 17 tháng 8 năm 2022 và hưởng lợi nhuận theo kết quả thực tế của các dự án.

(iv) Các khoản tạm ứng cho mục đích phát triển dự án bất động sản. Tập đoàn đã thu hồi khoản tạm ứng với số tiền là 113.992.000.000 VND cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này (TM số 34).

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Gia Ân	Lãi vay	52.236.757.991	52.236.757.991
Hoosiers	Lãi vay	46.867.284.229	48.886.500.854
Nhà An Gia	Lãi vay	3.890.547.945	-
Hoosiers Living	Phí dịch vụ tư vấn	2.019.216.625	-
Creed	Phí dịch vụ tư vấn	-	205.820.692
		105.013.806.790	101.329.079.537
Phải trả ngắn hạn khác			
Hoosiers	Chia cổ tức	-	49.900.000.000
Cá nhân khác	Chia cổ tức	-	14.000.000
		-	49.914.000.000
Phải trả dài hạn khác			
Gia Ân	Nhận vốn góp HĐHTKD	765.000.000.000	765.000.000.000
Vay ngắn hạn			
Nhà An Gia (*)	Vay ngắn hạn	254.700.000.000	-
Hoosiers (*)	Vay ngắn hạn	182.952.000.000	283.207.500.000
Gia Ân	Vay ngắn hạn	-	10.000.000.000
		437.652.000.000	293.207.500.000

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

VND			
Bên cho vay	Số cuối năm		Tài sản thế chấp
	VND	Nguyên tệ - Đô la Mỹ	Thời hạn thanh toán
Nhà An Gia	254.700.000.000	-	Từ ngày 30 tháng 5 năm 2023 đến ngày 30 tháng 12 năm 2023
Hoosiers - Khoản vay 1	182.952.000.000	7.700.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2023

Cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn trả toàn bộ số tiền cho Nhà An Gia (TM số 34).



THUYẾT MINH

B09-DN/HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành:			VND
Tên	Thu nhập		
	Năm nay	Năm trước	
Hội đồng Quản trị:			
Ông Nguyễn Bá Sáng	2.160.580.000	492.870.000	
Ông Đỗ Lê Hùng	666.666.672	666.666.672	
Ông Vũ Quang Thịnh	666.666.672	666.666.672	
Ông Đào Thái Phúc	472.222.226	-	
Ông Nguyễn Trung Tín	-	496.250.000	
Ban Điều hành:			
Bà Nguyễn Mai Giang	1.582.880.000	129.010.434	
Ông Nguyễn Thành Châu	1.253.616.000	759.241.739	
TỔNG CỘNG	6.802.631.570	3.210.705.517	

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:

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Đến 1 năm	4.657.117.476	4.435.357.265	
Trên 1 - 5 năm	2.328.558.738	9.203.354.846	
TỔNG CỘNG	6.985.676.214	13.638.712.111	

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

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Đến 1 năm	848.922.200	1.133.074.194	
Trên 1 - 5 năm	2.279.693.680	1.051.230.026	
TỔNG CỘNG	3.128.615.880	2.184.304.220	

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

Ngoài các sự kiện phát sinh đã được trình bày ở các TM số 9, 10, 18, 21.4, 24.3 và 32, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập Đoàn.

NGUYỄN THỊ Ý NHI
Người lập

NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

B01-DN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.652.958.459.890	1.944.810.803.809
110	I. Tiền	4	319.119.950.396	21.694.775.301
111	1. Tiền		319.119.950.396	21.694.775.301
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		68.150.409.402	63.429.163.580
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	68.150.409.402	63.429.163.580
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.257.621.677.039	1.836.837.921.894
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	44.015.687.170	43.353.841.375
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		60.000.000	80.499.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.175.267.692.715	1.033.647.182.131
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.065.278.297.154	775.556.399.388
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(27.000.000.000)	(15.800.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	9	4.526.563.242	17.609.175.918
141	1. Hàng tồn kho		4.526.563.242	17.609.175.918
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.539.859.811	5.239.767.116
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	3.539.859.811	5.239.767.116
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.803.155.828.339	1.077.695.404.516
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		974.167.209.142	522.096.684.720
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	158.416.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	815.751.209.142	522.096.684.720
220	II. Tài sản cố định		20.768.103.149	32.720.106.512
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	18.633.018.502	31.462.575.905
222	Nguyên giá		29.892.622.682	43.470.622.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.259.604.180)	(12.008.046.777)
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.135.084.647	1.257.530.607
228	Nguyên giá		4.409.173.888	2.913.764.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.274.089.241)	(1.656.233.393)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	20.999.909.062	21.478.390.366
231	1. Nguyên giá		33.011.670.847	55.450.960.325
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.011.761.785)	(33.972.569.959)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		13.105.955.358	8.510.341.134
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.105.955.358	8.510.341.134
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		771.476.614.486	486.960.404.908
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	567.983.300.685	203.168.350.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	72.945.300.000	72.945.300.000

MÃ SỐ	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	639.000.000	639.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	(28.515.486.199)	(10.216.545.092)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	158.424.500.000	220.424.300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.638.037.142	5.929.476.876
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	2.638.037.142	5.929.476.876
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.456.114.288.229	3.022.506.208.325

MÃ SỐ	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.702.398.393.754	1.640.282.381.352
310	I. Nợ ngắn hạn		2.108.283.727.534	759.682.593.966
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	31.203.766.418	50.128.896.532
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	7.953.677.756	39.175.471.141
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	43.634.007.160	87.619.561.302
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	17	69.883.252.468	42.436.992.968
320	5. Vay ngắn hạn	18	1.935.609.023.732	520.321.672.023
322	6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.14	20.000.000.000	20.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		594.114.666.220	880.599.787.386
337	1. Phải trả dài hạn khác		184.086.750	266.861.445
338	2. Vay dài hạn	18	593.930.579.470	877.739.202.425
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	-	2.593.723.516



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

B01-DN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

NGUYỄN QUANG ANH
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO KẾT QUẢ
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

B02-DN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

NGUYỄN QUANG ANH
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật



BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

B03-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	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	2372.438.341.786	39.746.152.429
08	(Lỗ) lãi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	(69.080.444.420)	30.506.546.486
09	Giảm các khoản phải thu	329.331.880.237	128.188.191.295
10	Giảm hàng tồn kho	13.082.612.676	1.646.331.103
11	Giảm các khoản phải trả	(17.459.547.069)	(24.705.290.398)
12	Giảm chi phí trả trước	4.991.347.039	18.853.554.943
14	Tiền lãi vay đã trả	(212.797.092.617)	(118.149.331.437)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15(34.108.515.587)	(7.137.411.142)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	13.960.240.259	29.202.590.850
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định	(6.091.024.112)	(10.294.290.134)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	5.877.436.091	-
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn	(2.257.120.474.956)	(710.172.279.494)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.777.252.458.550	594.799.541.635
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(2.333.659.449.284)	(108.495.600.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.260.302.750.685	109.778.286.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức	296.263.489.903	57.737.248.160
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(1.257.174.813.123)	(66.647.093.833)

VND			
	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	20.1228.943.300.000	3.574.770.000
33	Tiền thu từ đi vay	3.676.857.860.674	287.413.778.996
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(2.365.161.746.503)	(239.910.334.343)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	1540.639.414.171	51.078.214.653
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	297.424.841.307	13.633.711.670
60	Tiền đầu năm	21.694.775.301	8.061.230.888
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	333.788	(167.257)
70	Tiền cuối năm	4319.119.950.396	21.694.775.301

NGUYỄN QUANG ANH
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

NGUYỄN THÀNH CHÂU
Kế toán trưởng



NGUYỄN BÁ SÁNG
Người đại diện theo pháp luật



BETTER AND MORE



ANGIA

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022



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)