

Số: 26/2025/CV-AGI-IR

Tp.HCM, ngày 16 tháng 04 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA**

Mã chứng khoán : **AGG**

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

Điện thoại liên hệ : 028 3930 3366

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

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/04/2025 tại đường dẫn <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

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

**Đại diện tổ chức**

Người UQ CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**NGUYỄN THÀNH CHÂU**



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

**ANGIA**

BETTER AND MORE







The **gio**  
RIVERSIDE

Thông điệp Chủ tịch Hội đồng quản trị  
&  
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2020 - 2024





## THÔNG điệp CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

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

Thay mặt cho Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo Tập đoàn Bất động sản An Gia, tôi xin gửi lời chào trân trọng và bày tỏ lòng tri ân sâu sắc đến Quý vị đã luôn tin tưởng, đồng hành và hợp tác cùng Tập đoàn trong suốt thời gian vừa qua.

Năm 2024, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường kèm theo vào đó là nhiều yếu tố bất định từ địa chính trị và kinh tế toàn cầu do xung đột tại Ukraine, Trung Đông, Hàn Quốc và Syria, bên cạnh đó tăng trưởng toàn cầu năm 2024 ghi nhận hồi phục chậm, đồng thời, một sự kiện đáng chú ý khác là cuộc bầu cử Tổng thống Mỹ và sự thắng cử của ông Donald Trump cho nhiệm kỳ thứ hai 2025 – 2028. Những yếu tố này đã ảnh hưởng mạnh mẽ đến thị trường tài chính

và các thị trường khác trên thế giới. Việt Nam, với độ mở lớn, cũng không nằm ngoài vòng tác động. Tuy nhiên, nhờ sự chỉ đạo linh hoạt, kịp thời và hiệu quả của Chính phủ thông qua các chính sách kinh tế vĩ mô, nền kinh tế đã đạt được những kết quả ấn tượng, cụ thể, theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, kinh tế Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng đạt 7,09%, vượt chỉ tiêu 6,5-7% do Quốc hội đặt ra.

Về phía An Gia, trong năm vừa qua cũng ghi nhận nhiều bước tiến đột phá: Thời điểm đầu năm, An Gia đã tập trung đẩy mạnh các nguồn lực để bàn giao các dự án then chốt như khu phức hợp Westgate (Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh) và khu biệt lập The Standard (Bình Dương); Cân đối dòng tiền để tắt toán toàn bộ nợ trái phiếu ngay từ tháng 5/2024 đưa hệ số nợ/vốn chủ sở hữu về mức an toàn, tương ứng 0,55 lần; Điểm sáng tiếp theo là trong năm vừa qua, nhận được sự tin tưởng và hợp tác, An Gia và VPBank đã ký kết thỏa thuận hợp tác với mục đích tài trợ tài chính cho chủ đầu tư và khách hàng tại dự án Khu dân cư Ngã Thẳng (Dự án The Gió Riverside – Hiện đang phân phối ra thị trường).

Năm 2025 được dự báo là năm bản lề của An Gia khi các nút thắt về pháp lý đã phần nào được tháo gỡ với việc Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật đất đai 2024 chính thức có hiệu lực từ 01/08/2024, điều này góp phần làm hoàn thiện hành lang pháp lý thị trường bất động sản ngày càng rõ ràng hơn cho các chủ đầu tư có thể triển khai được dự án. Bên cạnh đó, sự phát triển “Thần tốc” của cơ sở hạ tầng cũng được dự báo sẽ giúp gia tăng thêm lợi thế bất động sản nhà ở tại khu đô thị ngoại thành quy mô lớn so với các khu vực trung tâm, bằng cách rút ngắn thời gian di chuyển giữa các vùng khác nhau. Hiện tại An Gia đang phân phối ra thị trường Dự án The Gió Riverside với quy mô 3.000 sản phẩm, tọa lạc tại vị trí ngã ba sông Đồng Nai và sông Ngọc, liền kề trục Xa lộ Hà Nội,

nút giao Tân Vạn, Vành Đai 3, ga Bến xe Suối Tiên tuyến Metro số 1, Aeon Mall Biên Hòa... Đây là những lợi thế và yếu tố thuận lợi mà An Gia xác định, xem đó như một bước đệm quan trọng để sẵn sàng cho giai đoạn phát triển sắp tới.

Với tinh thần “Chủ động đón đầu thách thức”, An Gia luôn sẵn sàng thích ứng với mọi biến động thị trường, đồng thời nắm bắt cơ hội để vươn tầm cao mới. Chúng tôi cam kết tiếp tục phát huy những thành tựu đã đạt được, không ngừng đổi mới và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ, mang lại giá trị tối ưu cho tất cả các bên.

Năm 2025, kế hoạch của An Gia sắp tới sẽ tiếp tục tập trung hoàn thiện các dự án chiến lược, mở rộng quy mô hoạt động, hướng tới phát triển bền vững và tối ưu hóa giá trị sản phẩm.

Chúng tôi kỳ vọng sẽ tạo ra nhiều cơ hội hợp tác và phát triển mới, xây dựng hệ sinh thái bất động sản vững mạnh, góp phần vào sự thịnh vượng chung.

Lời cuối, tôi xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý vị, mong tiếp tục nhận được sự hỗ trợ, hợp tác để cùng nhau gặt hái thành công trong năm 2025 và những năm tiếp theo.

Trân trọng!

NGUYỄN BÁ SÁNG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ANGIA



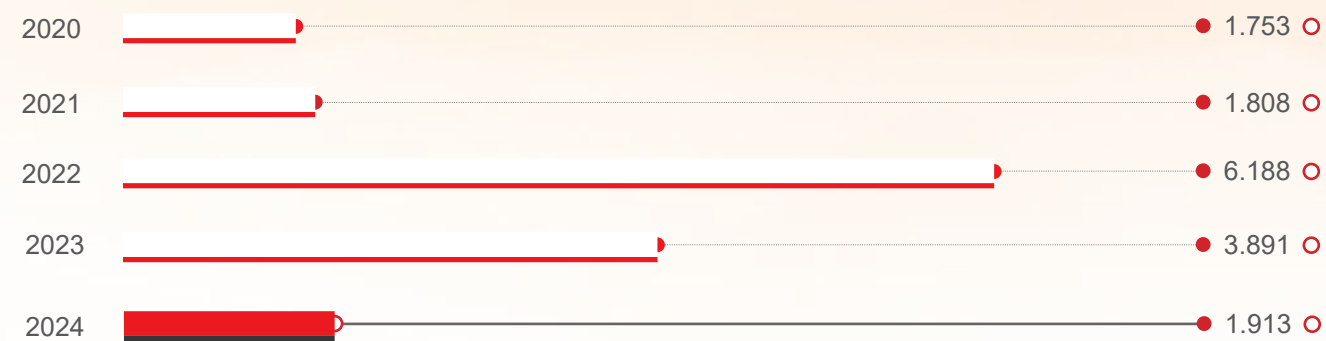
## Tổng Tài sản

(Tỷ đồng)



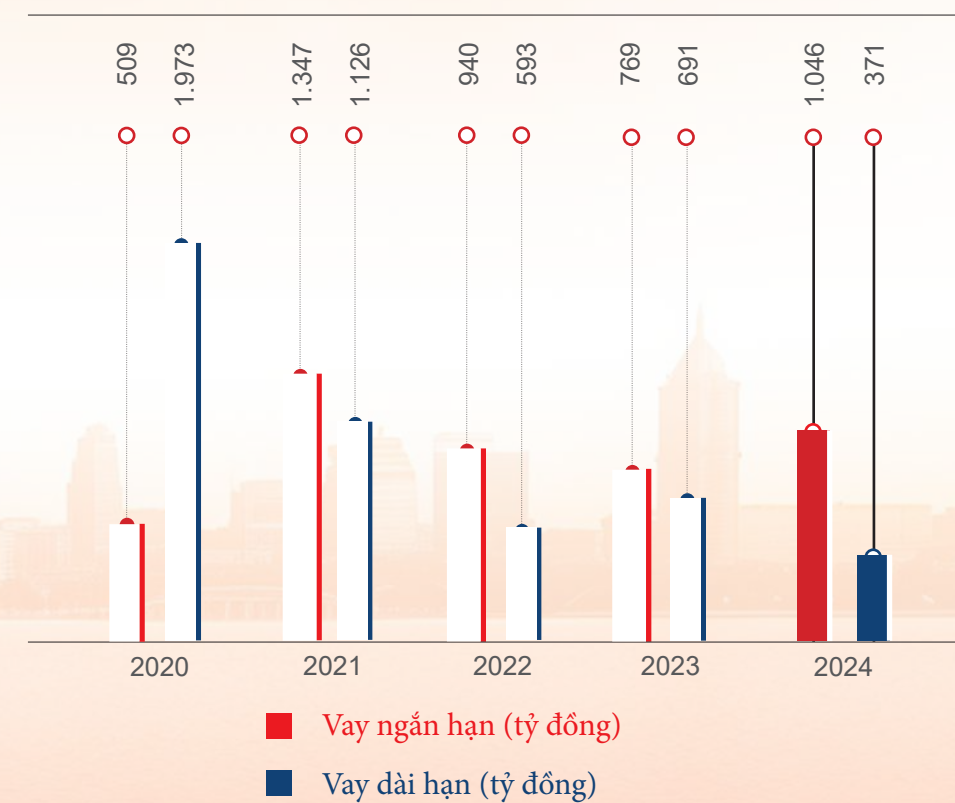
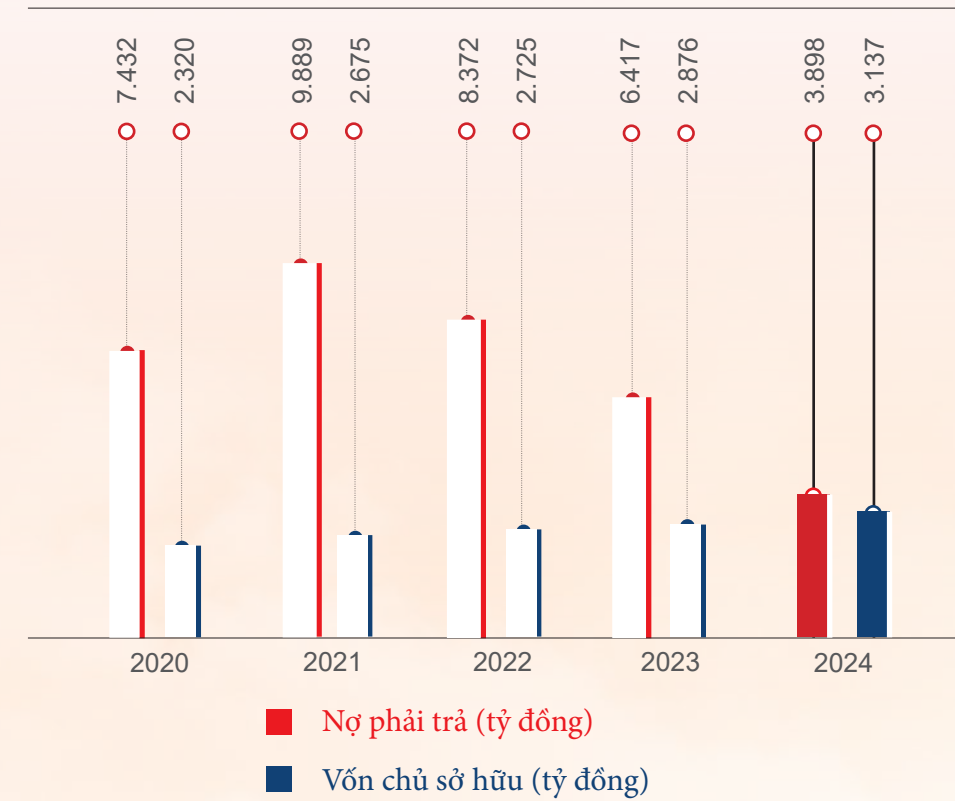
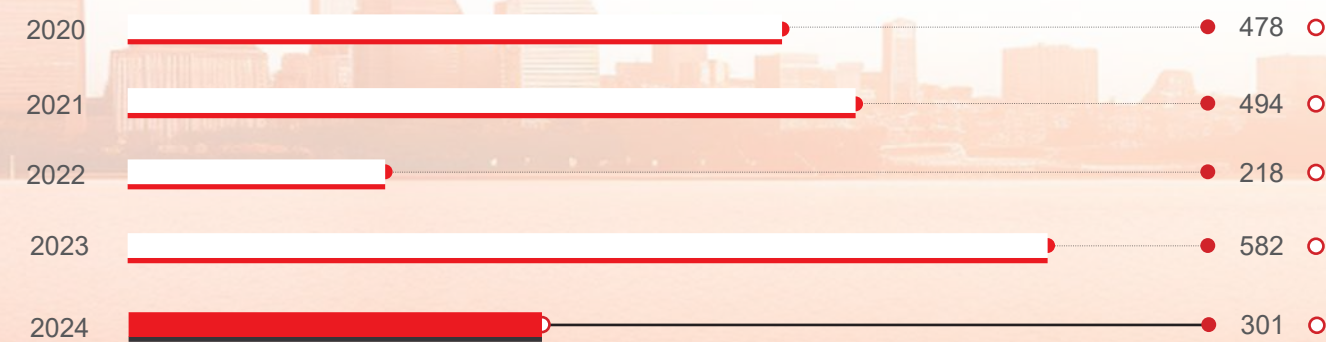
## Doanh thu thuần

(Tỷ đồng)



## Lợi nhuận trước thuế

(Tỷ đồng)







Tại An Gia, mọi nguồn lực được dùng để phục vụ khách hàng, nhân viên và đối tác,

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.

# 11

**Dự án đã  
bàn giao**

THE  
STANDARD  
BINH DUONG

SKYLINE

RIVER  
PANORAMA

WESTGATE

the song  
SOUND OF THE SEA

sky 89

RIVERSIDE

ANGIA STAR  
HÀ CƯỚC SÔNG LÊN SÔNG

THE GARDEN

# 12.000 +

**Căn hộ đã bán**

# Top 10

**Nhà phát triển  
bất động sản  
Việt Nam**

# 4 +

**Dự án đang  
triển khai**



# 6.000 +

**Căn hộ sắp mở bán**



# MỤC LỤC

CHƯƠNG

## 01

GIỚI THIỆU  
AN GIA

- 01. Thông tin tổng quan
- 02. Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi - Triết lý kinh doanh
- 03. Ngành nghề - Địa bàn kinh doanh
- 04. Quá trình hình thành và phát triển
- 05. Giải thưởng tiêu biểu
- 06. Cơ cấu cổ đông và quá trình tăng vốn điều lệ
- 07. Cơ cấu tổ chức - Cơ cấu Bộ máy quản lý
- 08. Công ty con, Công ty liên kết
- 09. Danh mục dự án
- 10. Giới thiệu nhân sự chủ chốt

CHƯƠNG

## 02

BỐI CẢNH VÀ  
ĐỊNH HƯỚNG

- 01. Tổng quan tình hình 2024 và định hướng
- 02. Các rủi ro trọng yếu và phương thức quản trị

CHƯƠNG

## 03

HOẠT ĐỘNG  
KINH DOANH

- 01. Tổng quan tài chính 2020 - 2024
- 02. Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban điều hành
- 03. Kế hoạch kinh doanh và Định hướng hoạt động năm 2025



CHƯƠNG

## 04

BÁO CÁO  
QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 01. Hoạt động của Hội đồng quản trị và Quản trị doanh nghiệp
- 02. Đánh giá hoạt động của Ban điều hành và hoạt động kinh doanh của công ty
- 03. Kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025
- 04. Hoạt động của Ủy Ban Kiểm toán
- 05. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty
- 06. Giao dịch các bên có liên quan

CHƯƠNG

## 05

BÁO CÁO  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 01. Thông tin chung
- 02. Sự thỏa mãn và hài lòng của khách hàng/cư dân
- 03. Việc làm và sinh kế cho người lao động
- 04. Quản lý tác động môi trường
- 05. Đóng góp vào tăng trưởng kinh tế bền vững

CHƯƠNG

## 06

BÁO CÁO  
TÀI CHÍNH

- 01. Báo cáo kiểm toán độc lập
- 02. Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 03. Báo cáo hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 04. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất





01

## GIỚI THIỆU AN GIA



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 đáng tin cậy 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

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên giao dịch                                                                       | Vốn điều lệ                                                                                                                                                                                                          |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA                            | 1.625.280.810.000 đồng                                                                                                                                                                                               |
| Tên viết tắt                                                                        | Vốn đầu tư của chủ sở hữu                                                                                                                                                                                            |
| An Gia                                                                              | 1.625.280.810.000 đồng                                                                                                                                                                                               |
| Mã cổ phiếu                                                                         | Đại diện pháp luật                                                                                                                                                                                                   |
| AGG (HOSE)                                                                          | Nguyễn Bá Sáng                                                                                                                                                                                                       |
| Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số                                             | Website                                                                                                                                                                                                              |
| 0311500196                                                                          | <a href="https://angia.com.vn/">https://angia.com.vn/</a>                                                                                                                                                            |
| Số điện thoại                                                                       | Các trang mạng xã hội                                                                                                                                                                                                |
| 028 3930 3366                                                                       | <a href="https://www.youtube.com/@angiagroup_official">https://www.youtube.com/@angiagroup_official</a><br><a href="https://www.facebook.com/@angiagroup.official">https://www.facebook.com/@angiagroup.official</a> |
| Số cổ phiếu đã phát hành                                                            | Số cổ phiếu đang lưu hành                                                                                                                                                                                            |
| 162.528.081 cổ phiếu                                                                | 162.528.081 cổ phiếu                                                                                                                                                                                                 |
| Số cổ phiếu quỹ                                                                     | Mệnh giá cổ phần                                                                                                                                                                                                     |
| 0 cổ phiếu                                                                          | 10.000 đồng/Cổ phiếu - Cổ phiếu phổ thông                                                                                                                                                                            |
| Địa chỉ                                                                             |                                                                                                                                                                                                                      |
| Số 60 Nguyễn Đình Chiểu - Phường Đa Kao - Quận 1 - Thành phố Hồ Chí Minh - Việt Nam |                                                                                                                                                                                                                      |

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (An Gia - Mã cổ phiếu: AGG) là nhà phát triển bất động sản đáng tin cậy trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền và trung cấp với chất lượng xây dựng và thiết kế vượt trội.





# ANGIA



**TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI TRIẾT LÝ KINH DOANH**

**Tầm nhìn & Sứ mệnh**



Trở thành thương hiệu bất động sản đáng tin cậy

**Chính trực**



Bạn là lời nói của bạn

**Cải tiến**



Liên tục nâng cao tiêu chuẩn

**Bền vững**



Mọi giải pháp đều hướng đến yếu tố ứng dụng lâu dài

**Triết lý kinh doanh**



Better and more



**NGÀNH NGHỀ & ĐỊA BÀN KINH DOANH**

**6810**

(theo Khoản 1 Điều 10 6810 Luật Kinh doanh bất động sản)



Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

**7020**

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



**HOẠT ĐỘNG TƯ VẤN QUẢN LÝ**





2012

### Vốn điều lệ 100 tỷ đồng

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

2014

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

An Gia chuyển mình sang vai trò nhà phát triển dự án bất động sản. Ra mắt 2 dự án thuộc phân khúc vừa túi tiền: The Garden và The Star. Chuyển trụ sở chính về số 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, TP HCM.



2015

### Ra mắt dự án Riverside & Skyline (Quận 7)

An Gia hợp tác chiến lược với quỹ đầu tư Creed Group (Nhật Bản) có quy mô 5 tỷ USD. Số vốn cam kết đầu tư ban đầu: 200 triệu USD. Ra mắt Riverside và Skyline (Quận 7). Tỷ lệ hấp thụ trên 80% chỉ sau 3 tháng mở bán.



2016

### Ra mắt dự án River City

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



2017

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

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



2018

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

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



2019

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

Ra mắt dự án The Sóng, tổng sản phẩm 1.671 căn hộ. Tăng vốn lên 750 tỷ đồng. Tỷ lệ nắm giữ của Nhà đầu tư nước ngoài gần 30%. Hợp tác chiến lược: Actis, Hyundai E&C và Coteccon.



2020

### Niêm yết 75 triệu cổ phiếu AGG trên HOSE, ra mắt dự án Westgate và The Standard

Niêm yết 75 triệu cổ phiếu AGG lên HOSE ngày 9/1. Ra mắt dự án Westgate - khu căn hộ trung tâm hành chính Tây Sài Gòn tổng sản phẩm gần 2.000 căn hộ. Ra mắt dự án The Standard - khu dân cư biệt lập đầu tiên tại Bình Dương.





## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN (TIẾP THEO)

2022

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

- AGG thực hiện tăng vốn điều lệ lên 1.251 tỷ đồng thông qua đợt phát hành cổ tức trả cổ phiếu, phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành ESOP.
- Bàn giao căn hộ dự án The Sóng (Vũng Tàu) và The Standard (Bình Dương) kể từ Quý I/2022 và Quý II/2022.



2023

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

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



An Gia phát triển các dự án căn hộ và nhà ở trung cấp tại TP.HCM và các tỉnh lân cận như: The Garden, The Star, Riverside, Skyline, River Panorama, Sky89, Westgate và The Sóng (Vũng Tàu), The Standard (Bình Dương), tương lai sẽ hướng đến các dự án an khắp cả nước.

2024

### Ra mắt dự án The Gió Riverside

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







NĂM 2017

Top Chủ đầu tư uy tín nhất



## NĂM 2018, An Gia nhận Giải thưởng căn hộ phân khúc trung cấp

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

Đây là giải thưởng danh giá nằm trong hệ thống PropertyGuru Asia Property Awards – Giải thưởng bất động sản lớn nhất và có uy tín hàng đầu tại Châu Á. Giải thưởng là thước đo đáng tin cậy, tìm kiếm và vinh danh những nhà đầu tư uy tín, những dự án bất động sản chất lượng.





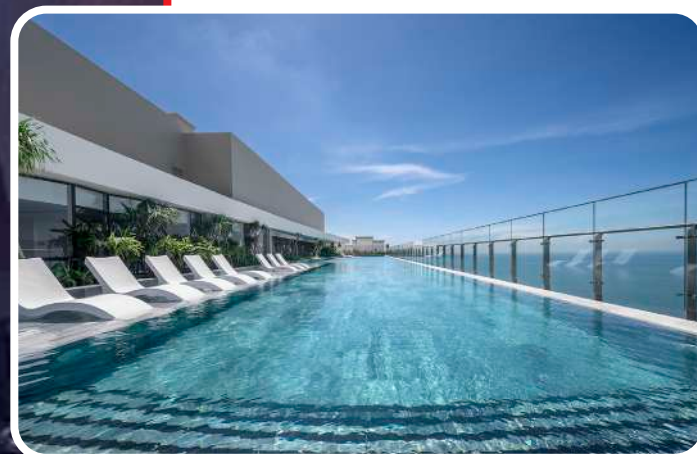
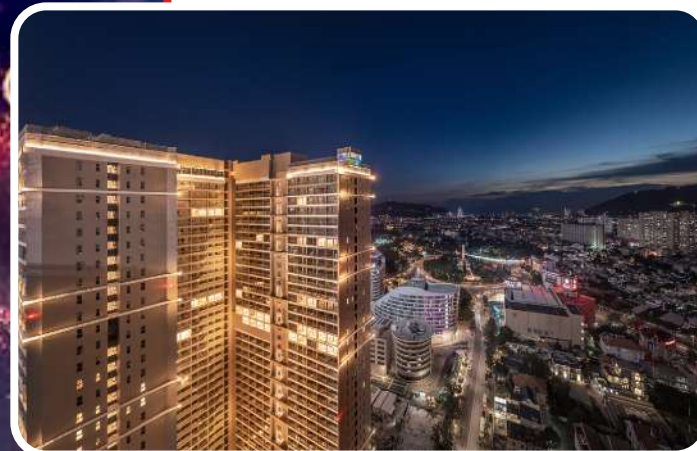
## GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



NĂM 2019, The Sóng nhận cú đúp 2 giải thưởng tại Vietnam Property Awards 2019

**BEST CONDO ARCHITECTURAL DESIGN**

**BEST CONDO INTERIOR DESIGN**

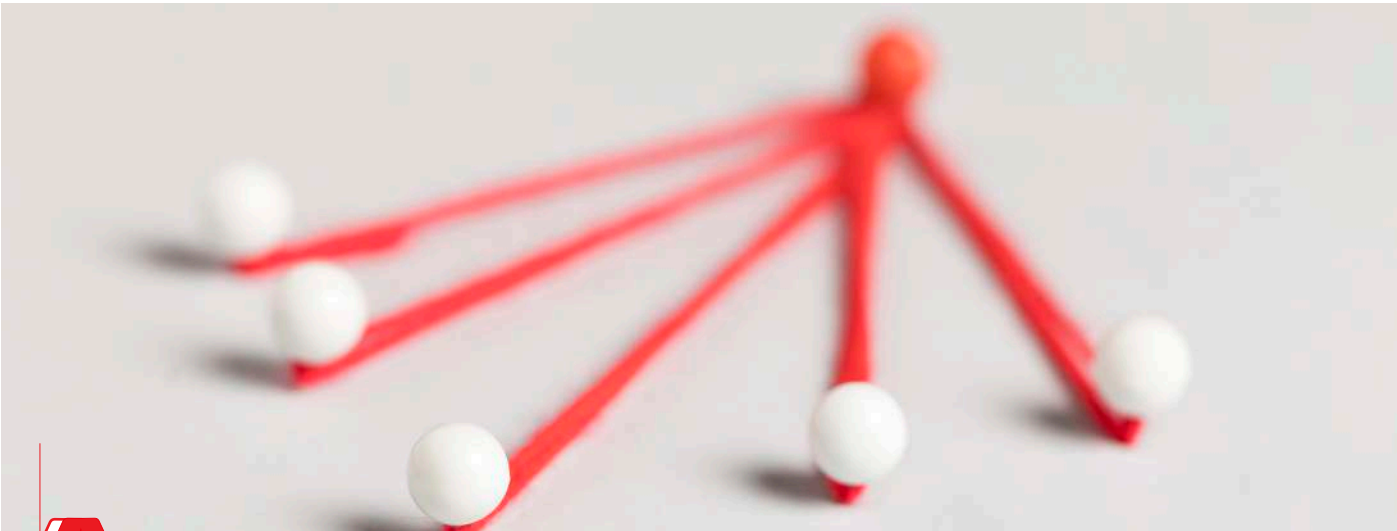


## NĂM 2023, AN GIA được vinh danh Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản ấn tượng

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







CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Cơ cấu cổ đông

Căn cứ trên danh sách chốt ngày 31/12/2024

| STT                    | Đối tượng    | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu (%) | Số lượng cổ đông | Cơ cấu cổ đông (*) |         |
|------------------------|--------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|---------|
|                        |              |                   |                  |                  | Tổ chức            | Cá nhân |
| 1                      | Cổ đông lớn  | 42.508.891        | 26,15%           | 1                | -                  | 1       |
|                        | - Trong nước | 42.508.891        | 26,15%           | 1                | -                  | 1       |
|                        | - Nước ngoài | -                 | -                | -                | -                  | -       |
| 2                      | Cổ đông khác | 120.019.190       | 73,85%           | 5.920            | 28                 | 5.892   |
|                        | - Trong nước | 118.818.560       | 73,11%           | 5.873            | 17                 | 5.856   |
|                        | - Nước ngoài | 1.200.630         | 0,74%            | 47               | 11                 | 36      |
| TỔNG CỘNG              |              | 162.528.081       | 100,00%          | 5.921            | 28                 | 5.893   |
| Trong đó: - Trong nước |              | 161.327.451       | 99,26%           | 5.874            | 17                 | 5.857   |
| - Nước ngoài           |              | 1.200.630         | 0,74%            | 47               | 11                 | 36      |

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Công ty không có cổ phiếu quỹ.

Cổ đông lớn

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

Quá trình tăng vốn

| Thời gian  | Giá trị tăng (VND) | Vốn điều lệ sau khi tăng (VND) | Phương thức tăng vốn                                                                              |
|------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                    |                                |                                                                                                   |
| 18/01/2012 | 100.000.000.000    | 100.000.000.000                | Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần                                              |
| 18/07/2017 | 5.263.160.000      | 105.263.160.000                | Phát hành riêng lẻ cho Hoosiers VN-1 LTD                                                          |
| 19/02/2018 | 26.315.790.000     | 131.578.950.000                | Phát hành riêng lẻ để huy động khoản vay của Creed Investment                                     |
| 12/10/2018 | 78.421.050.000     | 210.000.000.000                | Phát hành cổ phiếu để trả nợ từ nguồn vốn chủ sở hữu và từ nguồn vốn huy động khác                |
| 28/12/2018 | 240.000.000.000    | 450.000.000.000                | Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên                                                           |
| 28/03/2019 | 18.000.000.000     | 468.200.000.000                | Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên                                                           |
| 23/09/2019 | 231.800.000.000    | 700.000.000.000                | Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu                                            |
| 26/09/2019 | 50.000.000.000     | 750.000.000.000                | Phát hành cổ phiếu từ Quỹ đầu tư tài chính Vietnam IPO balanced fund, KM Vietnam IPO Private Fund |
| 02/10/2020 | 74.925.170.000     | 824.925.170.000                | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2019                                                             |
| 24/02/2021 | 2.580.000.000      | 827.505.770.000                | Phát hành ESOP 2020                                                                               |
| 07/04/2022 | 289.626.180.000    | 1.117.131.950.000              | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu                                                           |
| 28/12/2022 | 134.051.730.000    | 1.251.183.680.000              | Phát hành ESOP 2021 và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức                                           |
| 14/08/2024 | 312.789.130.000    | 1.563.972.810.000              | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2023                                                             |
| 22/10/2024 | 61.308.000.000     | 1.625.280.810.000              | Phát hành ESOP 2023                                                                               |





Mô hình quản trị

Mô hình quản trị của An Gia bao gồm các tầng quản trị theo thông lệ quốc tế của một tập đoàn, có sự phân tầng hợp lý hoạt động giữa các cấp trực thuộc, đồng thời tạo sự gắn kết giữa các tầng hoạt động, các đơn vị thành viên và giữa các bộ phận chức năng. Mô hình quản trị này được An Gia xác định trên nguyên tắc minh bạch, hợp lý, giữ vững các giá trị cốt lõi, đảm bảo triển khai chiến lược và thực hiện hóa các mục tiêu kinh doanh của từng thời điểm.

Trong quá trình vận hành, An Gia thường xuyên rà soát tính hiệu quả của việc vận hành mô hình quản trị và đưa ra những điều chỉnh phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của công ty. Điều này bảo đảm hiệu quả tối ưu, tạo nền tảng vững chắc giúp công ty phát triển trong dài hạn cũng như đảm bảo lợi ích bền vững cho cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.

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



Đại hội đồng cổ đông

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

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

Hội đồng quản trị

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

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

Các Ủy ban trực thuộc  
Hội đồng quản trị

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

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

Ban Điều hành

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

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



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

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

ANGIA

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

ỦY BAN KIỂM TOÁN

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BAN THƯ KÝ

NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC

KHOẢ ĐẦU TƯ

KHOẢ TÀI CHÍNH

KHOẢ PHÁP LÝ

KHOẢ THƯƠNG MẠI

KHOẢ DỊCH VỤ KHÁCH HÀNG

KHOẢ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

KHOẢ VẬN HÀNH

ANGIA

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN  
2024 | HoSE: AGG

1 4 . 0 5 . 2 0 2 4







| Tên công ty                                                            | Địa chỉ trụ sở chính                                                                          | Vốn điều lệ (đồng) | Vốn điều lệ thực góp (đồng) | Ngành nghề kinh doanh    |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Công ty con trực tiếp                                                  |                                                                                               |                    |                             |                          |
| CTCP Đầu tư BĐS Lê Gia (“Lê Gia”)                                      | Thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 09, KP.Khánh Hội, P.Tân Phước Khánh, TP.Tân Uyên, T.Bình Dương | 225.004.500.000    | 224.981.600.000             | Kinh doanh bất động sản  |
| CTCP Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc (“Phước Lộc”)                   | Số 28 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu                  | 300.056.000.000    | 320.833.150.685             |                          |
| CT TNHH Western City (“Western City”)                                  |                                                                                               | 718.633.561.500    | 718.580.000.000             |                          |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận (“Phú Thuận”)        | 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh                            | 20.000.000.000     | 18.920.000.000              |                          |
| CTCP Tư vấn AGI & HSR (“AGI & HSR”)                                    |                                                                                               | 1.500.000.000      | 751.350.000                 | Tư vấn quản lý và đầu tư |
| Công ty con gián tiếp                                                  |                                                                                               |                    |                             |                          |
| Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (“Phú Thịnh”)                         | 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh                            | 350.000.000.000    | 346.500.000.000             | Kinh doanh bất động sản  |
| Công ty liên kết                                                       |                                                                                               |                    |                             |                          |
| CTCP Quản lý và Phát triển Lộc phát (“Lộc Phát”)                       |                                                                                               | 180.000.000.000    | 72.000.000.000              | Tư vấn quản lý và đầu tư |
| Công ty TNHH Đầu tư Đông Nam Land (“Đông Nam Land”)                    |                                                                                               | 689.000.000.000    |                             |                          |
| CTCP Quản lý và Phát triển BĐS Hưng Vượng (“Hưng Vượng”)               |                                                                                               | 290.000.000.000    |                             |                          |
| CTCP Phát triển Bất động sản Đăng Dương (“Đăng Dương”)                 | 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh                            | 355.000.000.000    |                             |                          |
| CTCP Bất động sản Gia Linh (“Gia Linh”)                                |                                                                                               | 352.000.000.000    |                             | Kinh doanh bất động sản  |
| Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC                                       |                                                                                               | 4.500.000.000      | 945.300.000                 |                          |
| Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC (đến ngày 2 tháng 12 năm 2024)        |                                                                                               | 1.500.000.000      | 315.100.000                 |                          |
| Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & HVC (đến ngày 2 tháng 12 năm 2024)        |                                                                                               | 1.500.000.000      | 315.100.000                 |                          |
| CTCP TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương Mại Đông Nam (“Đông Nam”) | Số 935, Đường ĐT 743A, Khu phố Ngãi Thắng, Phường Bình Thắng, TP. Dĩ An, Tỉnh Bình Dương      | 1.135.000.000.000  |                             |                          |





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



## Lấy cảm hứng từ ngôn ngữ của gió.

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

The **gió**  
RIVERSIDE

**KHU PHỨC HỢP CAO CẤP  
VEN SÔNG | ĐÔNG SÀI GÒN**





Xây dựng dự án

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



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

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

Tiện ích ngoại khu

Tiện ích dự án



Tổng số tầng: 40

Tổng số sản phẩm: 3.000

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

Vị trí dự án

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







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





# THE STANDARD

BÌNH DƯƠNG

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO

## ĐỊA CHỈ

Đường Trịnh Công Sơn, TP Tân Uyên, Bình Dương



## PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

An Gia

## NHÀ THẦU ĐƠN VỊ THI CÔNG

Ricons

## TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

82.778 m<sup>2</sup>

## LOẠI DỰ ÁN

Nhà ở liên kết khép kín

## THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

## TỔNG SỐ CĂN HỘ

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

## THỜI GIAN HOÀN THÀNH

Bàn giao từ Quý I/2022



## Khu biệt lập phong cách Resort hàng đầu Bình Dương

Định vị là khu biệt lập đẳng cấp hàng đầu Bình Dương. Standard mang đến chuẩn mực sống khác biệt dựa trên triết lý 3W của tập đoàn An Gia trong thiết kế và thi công dự án, bao gồm Wealthy: kiến tạo cộng đồng thịnh vượng, khẳng định - nâng tầm đẳng cấp trong phong cách sống của chủ nhân; Wellbeing: chốn đi về ngập tràn thiên nhiên đánh thức các giác quan, nuôi dưỡng cơ thể và tâm hồn con người; Wisdom: không gian sống lý tưởng, ươm mầm cho những

ý tưởng sáng tạo và lựa chọn đầu tư thông minh. Sản phẩm đánh vào nhu cầu nâng tầm chất lượng cuộc sống cùng với mức độ an ninh chuẩn chỉnh, Standard sẽ là ưu tiên lựa chọn của các chuyên gia. Đặc biệt, đường Vành đai 3 đi gần qua trục của Standard sẽ là cơ hội cho việc kéo gần khoảng cách giá giữa các bất động sản trong khu vực. Một khu compound được thiết kế với nhiều tiện ích sang trọng, tọa lạc tại trung tâm thủ phủ công nghiệp và là top 3 về tỷ suất tăng giá của BĐS cả nước.



WESTGATE  
DỰ ÁN ĐÃ BÀN GIAO

ĐỊA CHỈ

Số 349 Đường Tân Túc, Bình Chánh, TP.HCM



PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Tập đoàn An Gia và quỹ đầu tư Creed Group (Nhật Bản)

NHÀ THẦU ĐƠN VỊ THI CÔNG

Ricons

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

185.914 m<sup>2</sup>

LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ trung tâm hành chính Tây Sài Gòn

THỜI HẠN SỞ HỮU

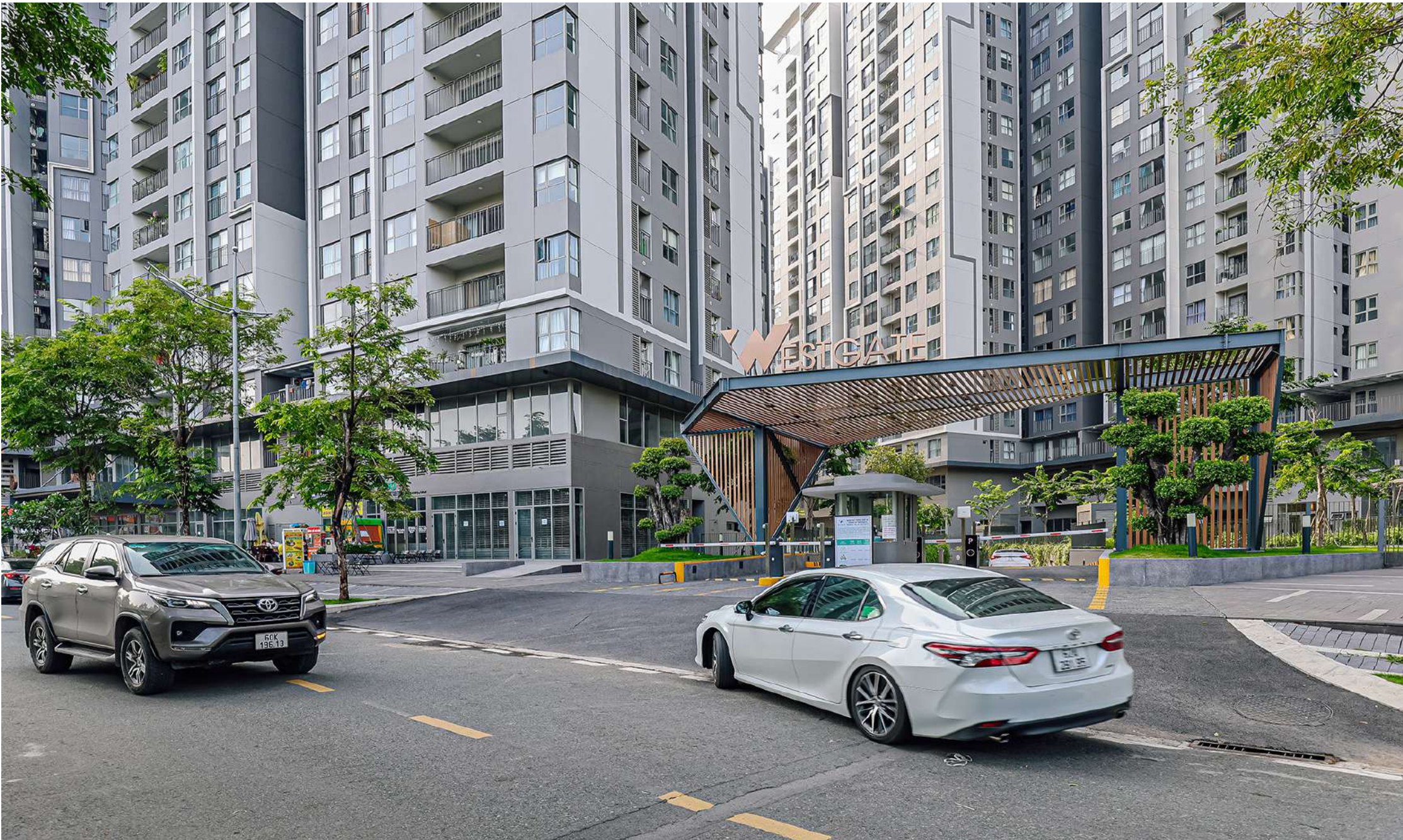
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

TỔNG SỐ CĂN HỘ

Gần 2.056 căn hộ

THỜI GIAN HOÀN THÀNH

Bàn giao từ Quý II/2023



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

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





SOUND OF THE SEA

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO

ĐỊA CHỈ

28 Thi Sách, phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu



PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Tập đoàn An Gia và quỹ đầu tư Creed Group (Nhật Bản)

NHÀ THẦU ĐƠN VỊ THI CÔNG

Newtecons

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

123.424 m<sup>2</sup>

LOẠI DỰ ÁN

Căn hộ chung cư cao cấp - thương mại - dịch vụ, văn phòng, shophouse, officetel, condotel...

THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

QUY MÔ

Tòa nhà 37 tầng và 02 tầng hầm

THỜI GIAN HOÀN THÀNH

Bàn giao từ Quý II/2022



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

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

một quỹ đất đẹp như The Sóng ở thời điểm hiện tại. Không chỉ sở hữu vị trí đắc địa, The Sóng còn sở hữu kiến trúc độc đáo được lấy cảm hứng từ những con sóng uốn lượn của biển cả. The Sóng được gọi tên ở 2 giải thưởng danh giá nhất: Căn hộ có thiết kế kiến trúc tốt nhất và Căn hộ có thiết kế nội thất tốt nhất tại lễ vinh danh Viet Nam Property Awards 2019.



# sky 89

A TOUCH OF LUXURY

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO

## ĐỊA CHỈ

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



## PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Tập đoàn An Gia và Creed Group (Nhật Bản)

## NHÀ THẦU ĐƠN VỊ THI CÔNG

Ricons - Cotecons Group

## TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

43.823 m<sup>2</sup>

## LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ biệt lập ven sông Quận 7

## THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

## TỔNG SỐ CĂN HỘ

Gần 430 căn hộ

## THỜI GIAN HOÀN THÀNH

Năm 2021



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

Sky 89 A touch of luxury tạo dựng trải nghiệm sống thượng lưu đáng tự hào cho mỗi cư dân với cụm tiện ích riêng đẳng cấp, cộng hưởng hài hòa với quần thể tiện ích toàn khu vực. Địa thế đắt giá trực diện biển sông, không gian sống thuận phong thủy và sự kết nối linh hoạt đến những khu vực trọng điểm của thành phố, Sky 89 trở thành sự lựa chọn không thể bỏ lỡ của giới tinh hoa. Với vị trí được ví như trái tim Nam Sài Gòn, Sky89 chỉ cách “nửa bước chân” để kết nối đến khu đô thị Phú Mỹ Hưng, trung tâm thành phố và khu đô thị

mới Thủ Thiêm. Sky89 thừa hưởng tiện ích từ hàng loạt dự án danh tiếng liền kề, các tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và hệ thống trường học đẳng cấp quốc tế. Sky 89 mang những tiện ích được tái định nghĩa và nâng tầm, được “đo ni đóng giày” tinh tế để mang lại trải nghiệm sang trọng khác biệt mà không phải nơi nào cũng có. Tại Sky 89, thiên nhiên hiện diện trong từng ngách nhỏ thông qua lối kiến trúc phóng khoáng dưới bàn tay thiết kế tài ba của Chủ đầu tư An Gia.





## DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO

### ĐỊA CHỈ

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

### PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Tập đoàn An Gia

### TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

89.660 m<sup>2</sup>

### LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7

### THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

### TỔNG SỐ CĂN HỘ

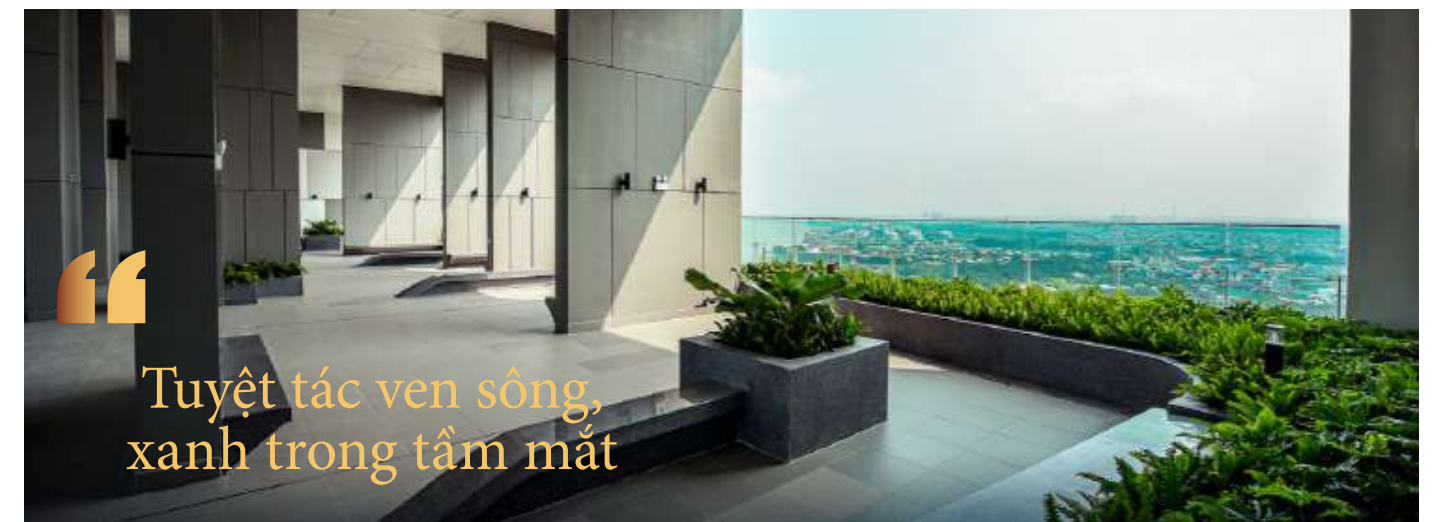
1.006 căn hộ

### THỜI GIAN HOÀN THÀNH

Bàn giao từ quý IV/2020

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

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



Tuyệt tác ven sông,  
xanh trong tầm mắt





# SKYLINE

## DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO

### ĐỊA CHỈ

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

### PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Tập đoàn An Gia và Creed Group (Nhật Bản)

### NHÀ THẦU ĐƠN VỊ THI CÔNG

Ricons - Cotecons Group

### TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

49.446 m<sup>2</sup>

### LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ biệt lập ven sông Quận 7

### THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

### TỔNG SỐ CĂN HỘ

Gần 471 căn hộ

### THỜI GIAN HOÀN THÀNH

Năm 2017



“

Không gian nghỉ  
dưỡng đẳng cấp  
ngay trung tâm  
thành phố

An Gia Skyline sở hữu những tiện ích nổi bật nhất mà chỉ dành riêng cho khu căn cư đẳng cấp. Quy mô dự án hơn 6,3 ha, nhưng mật độ xây dựng chỉ 27%, phần còn lại là diện tích khuôn viên cây xanh, công trình công cộng. Căn hộ An gia Skyline với ý tưởng mang tiện ích của resort hạng sang về nhà như sảnh đón resort đẳng cấp, khu làm đẹp, spa, khu café tự phục vụ. Những cư dân tương lai của Angia Skyline có thể tận hưởng những phút yên bình, thư giãn ngay tại nhà với hồ bơi Aqua Gym, khu Sauna và Spa, khu trò chơi trẻ em trong nhà... Căn hộ Angia Skyline được thiết kế theo xu hướng

mở, liên kết thống nhất giữa phòng khách, phòng bếp và phòng ăn mang đến không gian sinh hoạt rộng rãi. Đặc biệt, tất cả phòng khách tại Khu căn hộ Angia Skyline đều liên thông trực tiếp với ban công rộng, trang bị sàn gỗ và mặt kính cường lực, tận hưởng tối đa tầm nhìn ra mặt sông Sài Gòn hoặc mặt hồ Sky Pearl. Tổng thể chi tiết được Chủ đầu tư xây dựng với cảm hứng biến căn hộ thành nơi nghỉ dưỡng đích thực, điều vô cùng cần thiết với cuộc sống hiện đại ngày nay.





## DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO

### ĐỊA CHỈ

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

### PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Tập đoàn An Gia

### TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

26,020 m<sup>2</sup>

### LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ biệt lập ven sông quận 7

### THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

### TỔNG SỐ CĂN HỘ

246 căn hộ

### THỜI GIAN HOÀN THÀNH

2017



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

Khu căn hộ đẳng cấp với tầm nhìn đắt giá trực diện sông Sài Gòn, mang lại một không gian sống thoáng đãng và trong lành cho cư dân. Dự án được bao quanh bởi khúc quanh lớn nhất của sông Sài Gòn, mang đến không gian thoáng đãng,

khí hậu mát mẻ quanh năm. Liên kề Phú Mỹ Hưng, khu căn hộ cao cấp Riverside hội tụ đầy đủ tiêu chuẩn cho một cuộc sống hiện đại: sảnh đón thác nước sang trọng 5 sao, khu vui chơi trẻ em, hồ bơi tràn bờ view sông...







# ANGIA STAR

*Nơi cuộc sống tỏa sáng*

**DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH**

## ĐỊA CHỈ

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

## TỔNG QUY MÔ DỰ ÁN

35,335 m<sup>2</sup>

## LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ phức hợp

## THỜI HẠN SỞ HỮU

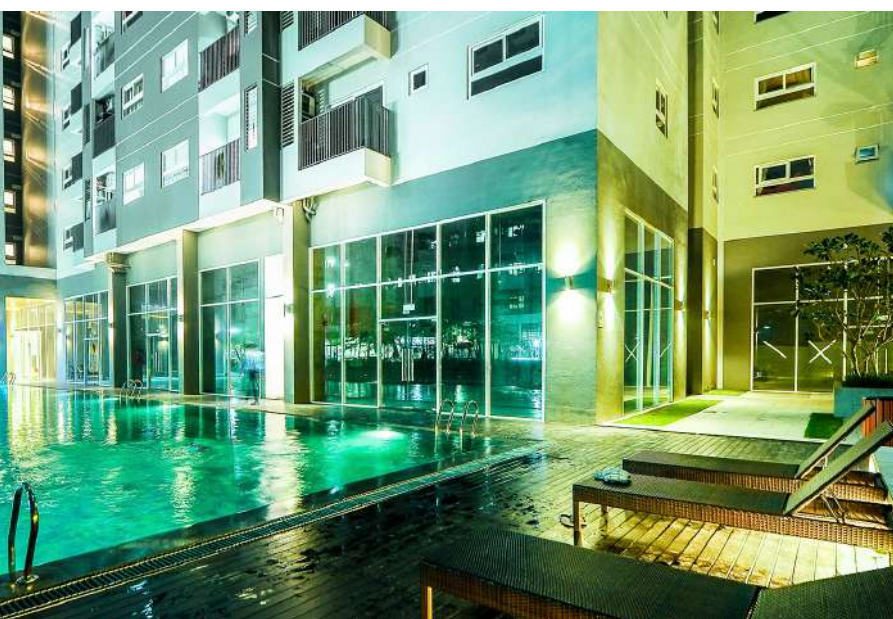
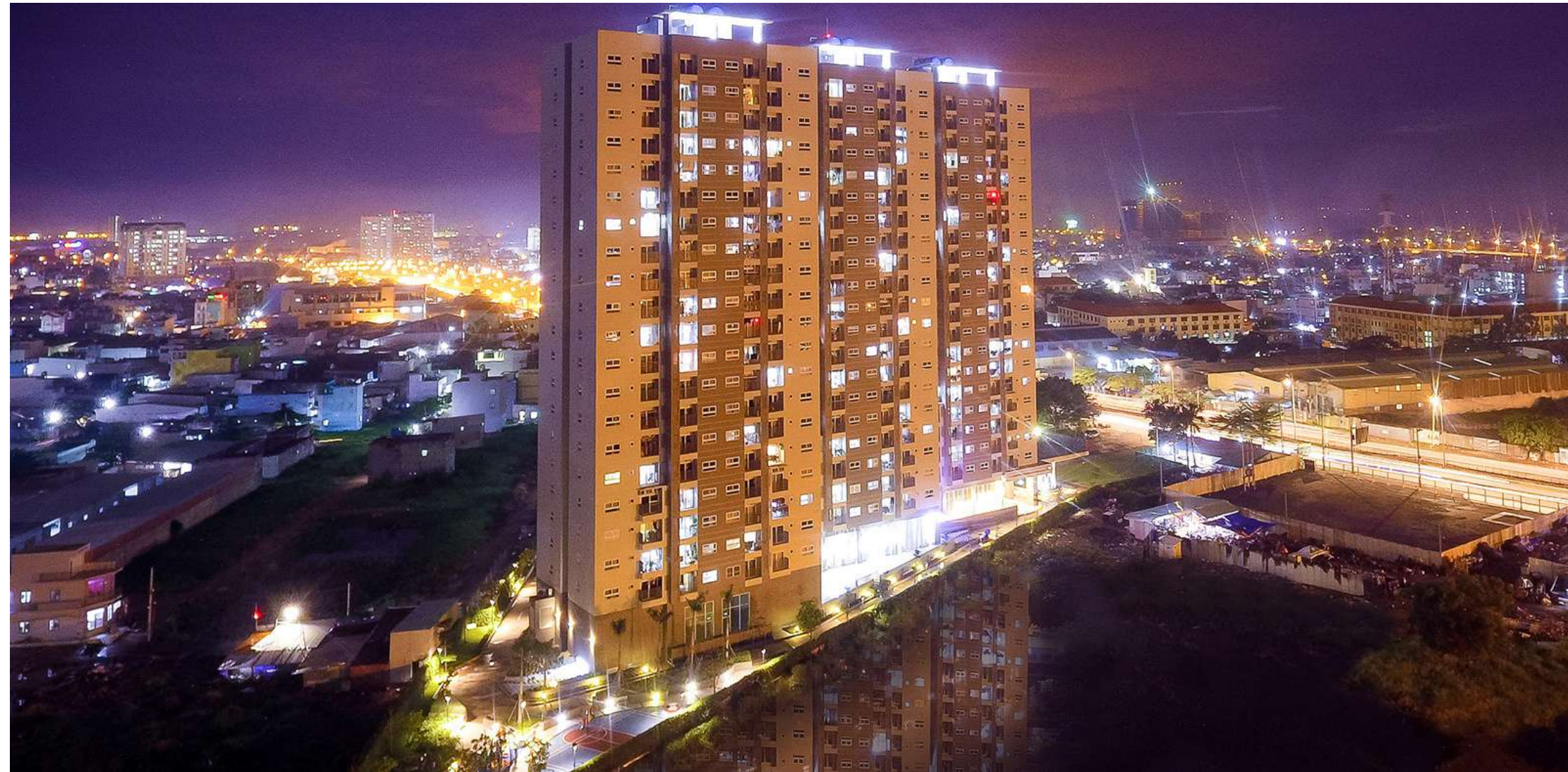
Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

## TỔNG SỐ CĂN HỘ

480 căn

## THỜI GIAN HOÀN THÀNH

Năm 2017



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

Tọa lạc ngay trung tâm quận Bình Tân, The Star dễ dàng tiếp cận đến các tiện ích lân cận như: bệnh viện Triều An, siêu thị Big C, hoặc gần hơn là Aeon Mall, sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất. Thiết kế căn hộ chuẩn 5 sao đầu tiên xuất hiện tại Bình Tân trong phân khúc tầm trung, tạo nên một không gian sống chất lượng và xứng tầm. The Star mang đến cho cư dân một phong cách sống hiện đại với hàng loạt các tiện nghi như: không gian sảnh đón chuẩn “5 sao”, hồ bơi Lap Pool được bao bọc bởi nhiều cây xanh, khu vui chơi dành cho trẻ em...





## THE GARDEN

### DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, BÀN GIAO

#### ĐỊA CHỈ

295 Tân Kỳ Tân Quý, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú

#### PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Tập đoàn An Gia

#### TỔNG QUY MÔ DỰ ÁN

37,959 m<sup>2</sup>

#### LOẠI DỰ ÁN

Khu căn hộ đẳng cấp tại Tân Phú

#### THỜI HẠN SỞ HỮU

Sở hữu ổn định lâu dài cho người Việt Nam

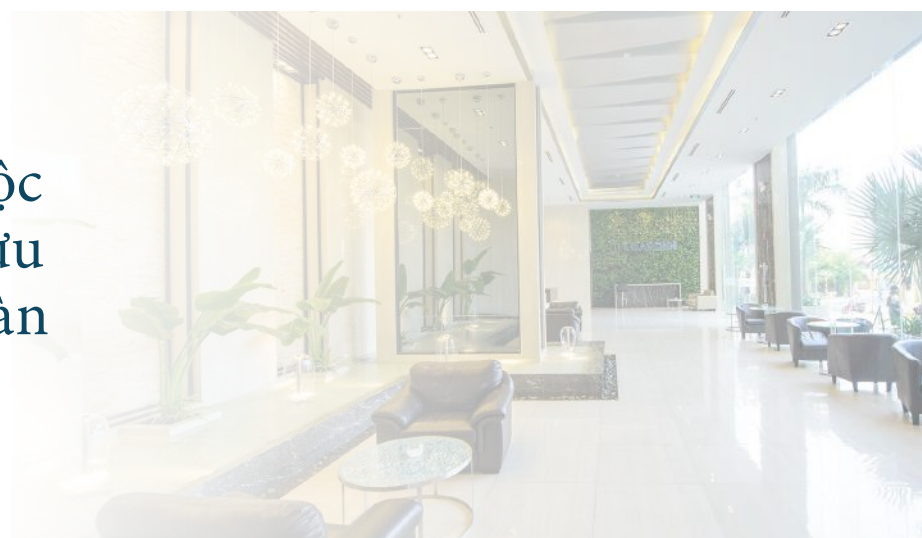
#### TỔNG SỐ CĂN HỘ

390

The Garden sở hữu vị trí đắc địa khi tọa lạc ngay tại mặt tiền đường Tân Kỳ Tân Quý. Từ đây, cư dân có thể kết nối thuận lợi đến Aeon Mall, khu đô thị sinh thái Celadon City, tuyến Metro số 2 Bến Thành - Tham Lương, Bệnh viện Thống Nhất, sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất... The Garden là một dự án nổi bật và đã tạo nên một chuẩn mực mới về căn hộ trung cấp tại khu vực Tân Phú. The Garden sở hữu hệ thống tiện ích đẳng cấp: sảnh đón mang phong cách resort ngập tràn hơi thở thiên nhiên, không gian vườn cảnh quan rộng rãi trên sân thượng, hồ bơi theo tiêu chuẩn quốc tế...

“

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





**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Ông NGUYỄN BÁ SÁNG**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Ông Nguyễn Bá Sáng lãnh đạo An Gia theo định hướng tất cả nguồn lực đều tập trung vào phát triển sản phẩm và dịch vụ, với mục tiêu không ngừng mang đến trải nghiệm ngày càng tốt hơn cho khách hàng. Ông tin rằng khách hàng chính là người quyết định quy mô và sự phát triển của công ty. Niềm tin của khách hàng chính là chìa khóa giúp An Gia thực hiện mục tiêu trở thành Tập đoàn Bất động sản Việt Nam danh tiếng toàn cầu. Ông đề cao sự chính trực trong kinh doanh và tinh thần không ngừng trăn trở trong giải quyết vấn đề, coi đây là 2 giá trị lớn nhất trong 5 giá trị cốt lõi quan trọng của An Gia.



**Ông LOUIS T NGUYEN**

**Thành viên Hội đồng quản trị  
Thành viên Ủy ban Kiểm toán**

Ông Louis T Nguyen là thành viên Hội đồng quản trị từ ngày 14/05/2024. Ông là một chuyên gia tài chính dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý quỹ và đầu tư. Ông hiện là CEO của Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Saigon Asset Management (SAM) từ năm 2007 đến nay. Trước đó, ông từng đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng như Giám đốc điều hành Quỹ đầu tư VinaCapital, đối tác sáng lập Quỹ IDG Ventures Việt Nam, và giữ vai trò lãnh đạo tại các quỹ đầu tư lớn tại Mỹ như Intelligent Capital, Osprey Ventures. Ngoài ra, ông cũng từng có kinh nghiệm quản lý cấp cao tại Apple và KPMG. Với kiến thức chuyên sâu và kinh nghiệm phong phú, ông cam kết sẽ tích cực đóng góp vào chiến lược phát triển và quản trị hiệu quả tại An Gia trong thời gian tới.



**Ông LÊ DUY BÌNH**

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

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



**Ông ĐỖ LÊ HÙNG**

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

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

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





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

Với kinh nghiệm lâu năm hoạt động trong lĩnh vực thuế và bất động sản, bà Nguyễn Mai Giang được Hội đồng Quản trị tin tưởng bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc của Tập đoàn Bất động sản An Gia. Theo bà, con người là tài sản quý giá của Tập đoàn việc xây dựng và bồi dưỡng đội ngũ, đề cao sự năng động, nhiệt huyết là ưu tiên hàng đầu.



**Ông NGUYỄN THÀNH CHÂU**  
Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Thành Châu là Thạc sĩ Kinh tế với hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán và thuế. Từ tháng 09/2019 đến nay, ông đảm nhận vị trí Kế toán trưởng tại An Gia, chịu trách nhiệm về hoạt động tài chính của doanh nghiệp, thực hiện công việc quản lý kế toán và các hoạt động báo cáo theo quy định đối với công ty niêm yết. Với chuyên môn sâu rộng và kinh nghiệm dày dặn, ông Châu đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả quản lý, tối ưu hóa hệ thống tài chính và đưa ra các giải pháp tư vấn chiến lược, giúp An Gia phát triển bền vững và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.







02

## BỐI CẢNH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC



Năm 2024 tiếp tục là một năm đầy thử thách với ngành bất động sản nói chung và An Gia nói riêng, khi thị trường vẫn đối mặt với nhiều biến động về chính sách, tín dụng và sức cầu của khách hàng. Trong bối cảnh đó, An Gia đã chủ động xây dựng chiến lược thích ứng linh hoạt, cân đối nguồn lực tài chính và tập trung phát triển các dự án trọng điểm, đảm bảo tiến độ và chất lượng bàn giao. Đồng thời, Công ty không ngừng nâng cao năng lực quản trị rủi ro, tăng cường minh bạch tài chính và tối ưu hóa hệ thống vận hành nội bộ.



TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2024 VÀ  
TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2025



Tổng quan tình hình 2024

Năm 2024 tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường, nhiều yếu tố bất định, đối mặt nhiều thách thức từ bất ổn địa chính trị và kinh tế toàn cầu như xung đột tại Ukraine, Trung Đông, Hàn Quốc và Syria; tăng trưởng toàn cầu phục hồi chậm; các thách thức an ninh phi truyền thống tác động trực tiếp, đa chiều đến phát triển của nhiều quốc gia, khu vực. Cuộc bầu cử Tổng thống Mỹ với sự thắng cử của ông Donald Trump cũng ảnh hưởng mạnh mẽ đến thị trường tài chính quốc tế. Việt Nam, với nền kinh tế mở, chịu tác động không nhỏ, bên cạnh đó tình hình kinh tế vẫn còn tồn tại những hạn chế, bất cập nội tại kéo dài, thiên tai, bão, lụt tiếp tục gây thiệt hại tại nhiều địa phương.

Dẫu vậy, Việt Nam vẫn giữ được những điểm sáng như kiểm soát lạm phát, tăng trưởng xuất nhập khẩu và thu hút đầu tư nước ngoài. Kinh tế - xã hội năm 2024 tiếp tục khẳng định sự phục hồi rõ nét, tháng sau tốt hơn tháng trước, tăng trưởng quý sau cao hơn quý trước và tốt hơn cùng kỳ trên hầu hết các lĩnh vực; đạt 15/15 chỉ tiêu chủ yếu phát triển kinh tế - xã hội của cả năm 2024. Theo thông tin từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, kinh tế Việt Nam 2024 đã cán đích thành công với mức tăng trưởng ước đạt 7,09%, vượt chỉ tiêu 6,5-7% do Quốc hội đặt ra, trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%. Điểm sáng nổi bật trong năm 2024 có thể sẽ tác động tích cực tới kinh tế Việt Nam là xu hướng dịch chuyển đầu tư và sản xuất công nghệ bán dẫn, công nghệ cao sang Châu Á, mà những tín hiệu như Nvidia, Amkor trong năm vừa qua chứng tỏ Việt Nam đang được coi là một trong những điểm đến cần cân nhắc.

Triển vọng kinh tế vĩ mô Việt Nam 2025



TRIỂN VỌNG KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2025

LÀ SỰ ĐAN XEN GIỮA CƠ HỘI VÀ THÁCH THỨC

Triển vọng tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2025 đang đối mặt với những rủi ro ngày càng lớn, đe dọa cả lạm phát lẫn tốc độ tăng trưởng. Các yếu tố đáng lo ngại như căng thẳng địa chính trị, chủ nghĩa bảo hộ thương mại và biến đổi khí hậu đều có thể đẩy lạm phát lên cao, đồng thời làm suy giảm đà phát triển kinh tế toàn cầu.

Nhìn nhận trong nước, nền kinh tế vĩ mô của Việt Nam trong năm qua được đánh giá là đã duy trì mức tăng trưởng ổn định, tuy nhiên khi bước sang năm 2025, nhiều thách thức tiềm ẩn vẫn đang chờ đợi, đặt ra những rủi ro đáng kể đối với đà phục hồi và phát triển kinh tế. Về triển vọng tăng trưởng năm 2025, các dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam đều cho thấy sự đồng thuận về tiềm năng phát triển của nền kinh tế Việt Nam, với tăng trưởng GDP dự kiến đạt 6,5% trong năm 2025. Những động lực quan trọng như đầu tư công, đầu tư tư nhân, xuất nhập khẩu, tiêu dùng nội địa tăng nhờ yếu tố thuận lợi từ đô thị hóa và nhân khẩu học tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực.

Tuy nhiên, với quốc gia có độ mở kinh tế cao như Việt Nam, tăng trưởng kinh tế năm 2025 cũng đối diện không ít rủi ro với các biến động của kinh tế toàn cầu, cùng xu hướng bảo hộ thương mại từ Hoa Kỳ và các nền kinh tế lớn có thể tạo áp lực lên đà tăng trưởng của Việt Nam. Cùng với đó, mặc dù lạm phát năm 2024 được dự báo duy trì dưới 4,5%, áp lực từ giá dầu, biến động giá hàng hóa toàn cầu và tỷ giá hối đoái có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động xuất nhập khẩu và sức mua trong nước trong thời gian tới. Về dài hạn, biến đổi khí hậu và tình trạng già hóa dân số nhanh chóng cũng đang nổi lên như những thách thức lớn đối với sự ổn định kinh tế vĩ mô.



## TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2024 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2025

### Thị trường bất động sản nhà ở tại Việt Nam



Thị trường bất động sản Việt Nam trong năm qua cũng cho thấy được sự hồi phục tích cực sau nhiều giai đoạn khó khăn, nhờ sự ổn định của nền kinh tế và các chính sách hỗ trợ của Chính phủ. Đặc biệt là việc Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật đất đai 2024 chính thức có hiệu lực từ 01/08/2024, sớm hơn 5 tháng so với quy định trước đó, điều này góp phần làm hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản và mở ra chu kỳ mới cho thị trường theo hướng an toàn, lành mạnh và bền vững hơn. Cụ thể, các phân khúc bất động sản, từ nhà ở, thương mại tới bất động sản công nghiệp, đều cho thấy dấu hiệu tăng trưởng tích cực với nhiều dự án mới được triển khai.

#### Nguồn cung bất động sản tăng so với cùng kỳ 2023

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, trong cả năm 2024, cả nước có 79 dự án được cấp phép mới với quy mô khoảng 38.345 căn; có 69 dự án hoàn thành xây dựng với quy mô khoảng 23.041 căn; có 204 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai với quy mô 53.231 căn. Bên cạnh đó, lượng giao dịch trong năm 2024 tiếp tục tăng trưởng ổn định khi ổn định cả về lượng và chất; nhu cầu mua bất động sản, bao gồm cả để ở và đầu tư vẫn tăng cao. Tuy nhiên, nguồn cung vẫn ghi nhận vẫn ghi nhận sự phân hóa mạnh, theo đó thị trường gần như vắng bóng hoàn toàn các căn hộ chung cư thương mại giá bình dân, phân khúc nhà ở vừa túi tiền.

Theo Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARs), nguồn cung căn hộ chung cư mới trong năm 2024 chủ yếu thuộc phân khúc cao cấp, hạng sang (có giá từ 50 triệu đồng/m<sup>2</sup> trở lên), chiếm 65%. Bên cạnh đó toàn thị trường bất động sản ghi nhận đạt gần 10 nghìn sản phẩm căn hộ chung cư có giá từ 80 triệu đồng/m<sup>2</sup> trở lên, tăng gấp hơn 3 lần so với cùng kỳ năm 2023.

Cũng theo VARs, năm 2024, toàn thị trường có gần 81 nghìn sản phẩm chào bán, tăng hơn 40% so với năm 2023. Trong đó, có 65,376 sản phẩm chào bán mới, gấp 3 lần so với năm trước, tuy nhiên chỉ bằng 7% so với năm 2018 (năm chưa xảy ra đại dịch). Riêng quý 4/2024, có 28 nghìn sản phẩm chào bán mới, gấp 2 lần so với quý trước và gấp 4 lần cùng kỳ.

Hơn 47 ngàn giao dịch thành công trong năm 2024, tương đương tỷ lệ hấp thụ đạt 72%. Với hơn 50% giao dịch góp bởi nhu sơ cấp được đóng cầu đầu tư; trong đó, có một lượng đầu cơ nhất định. Căn hộ chung cư là loại hình áp đảo thị phần khi chiếm 75% lượng giao dịch toàn thị trường. Giao dịch thấp tầng cũng cải thiện mạnh trong bối cảnh thị trường phục hồi, tỷ lệ hấp thụ các dự án mở bán mới đạt gần 65%, tương đương với gần 9 ngàn giao dịch. Trên thị trường thủ cấp, thanh khoản tập trung chủ yếu ở các sản phẩm phục vụ nhu cầu ở thực và có thể ở ngay.



CẢ NƯỚC CÓ **79 DỰ ÁN ĐƯỢC CẤP VỚI MỚI**



KHOẢNG **38.345 CĂN**



VỚI **69 DỰ ÁN HOÀN THÀNH XÂY DỰNG VỚI QUY MÔ KHOẢNG 23.041 CĂN**



#### Mặt bằng giá nhà vẫn tiếp tục “neo” ở mức cao

Về giá bán, mặt bằng giá nhà ở tiếp tục “neo” ở mức cao, trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp, nhất là tại phân khúc căn hộ. Bởi tình trạng mất cân đối cung cầu đang ngày càng nghiêm trọng do nguồn cung dù đã được cải thiện nhưng vẫn rất khó đáp ứng đủ nhu cầu. Bên cạnh đó, phần lớn nguồn cung mới tiếp tục được hoàn thiện ở mức tiêu chuẩn cao với chi phí đầu tư, nhất là chi phí liên quan đến đất đai tăng cao. Mặt bằng giá sơ cấp tại Hà Nội tiếp tục tăng cao và chưa có dấu hiệu dừng lại, trong khi nguồn cung đã và đang dần được cải thiện. Các dự án mới, từ sản phẩm thấp tầng đến cao tầng, chủ yếu thuộc phân khúc cao cấp và hạng sang, vẫn nhận được sự quan tâm mạnh mẽ từ thị trường. Điều này đã tạo ra động lực dẫn dắt mặt bằng giá căn hộ thứ cấp giữ ở mức cao, mặc dù thanh khoản đã dần ổn định sau giai đoạn tăng trưởng “nóng”.

Đối với thành phố Hồ Chí Minh, mặt bằng giá sơ cấp duy trì ổn định ở mức cao do nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án đang triển khai. Trong khi đó, mặt bằng giá sơ cấp tại các tỉnh thành vùng ven thành phố Hồ Chí Minh tăng nhẹ, dao động từ 3-5%, với nguồn cung mới có giá bán cao hơn.

Nghiên cứu về chỉ số giá căn hộ, phản ánh mức biến động giá bán bình quân của các dự án trong tập mẫu 150 dự án được Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARs) chọn lọc và quan sát cũng cho thấy, giá bán trung bình của cụm mẫu dự án ở thành phố Hà Nội gần tiệm cận mức 64 triệu VNĐ/m<sup>2</sup>, tăng 72,4% so với quý 2/2019. Còn thành phố Hồ Chí Minh chứng kiến mức tăng chậm hơn, khoảng 34,3%. Nhu cầu về bất động sản, bao gồm cả nhu cầu nhà ở và nhu cầu đầu tư, tiếp tục dịch chuyển sang khu vực vùng ven, các tỉnh/thành xung quanh 2 đô thị đặc biệt và thị trường thủ cấp với nhiều lựa chọn có mức giá hợp lý hơn. Căn hộ, nhà đất dưới 3 tỷ đồng được “săn lùng” mạnh tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.



TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2024 VÀ  
TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2025

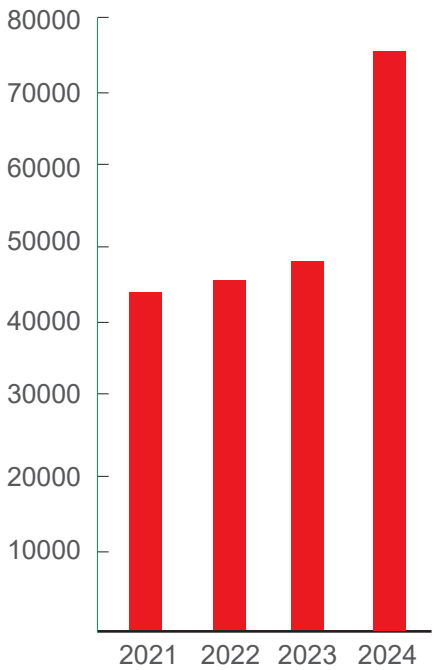
Triển vọng ngành Bất động sản năm 2025

Đến nay, có thể nói thị trường bất động sản đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất và đang có nhiều tiền đề để vươn lên, tạo nền móng cho chu kỳ phát triển mới. Nhờ vào các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý với sự hỗ trợ mạnh mẽ từ phía Chính phủ, đánh dấu sự mở đầu giai đoạn chuyển mình mạnh mẽ và bền vững của thị trường bất động sản trong giai đoạn mới.

Sự phát triển “Thần tốc” cơ sở hạ tầng

Các khu vực đô thị vùng ven sẽ được hưởng lợi từ việc đầu tư mạnh vào cơ sở hạ tầng. Trong giai đoạn 2021 - 2025, tổng vốn đầu tư công của Hà Nội dự kiến tăng 36% lên 340.153 tỷ đồng so với giai đoạn 2016 - 2020. Đầu tư công năm nay có sự đóng góp đáng kể từ các dự án giao thông trọng điểm như Đường vành đai 4 và Đường vành đai 3.5 nhằm kết nối khu vực trung tâm với phía Đông, phía Tây Hà Nội và các tỉnh lân cận. Về Thành phố Hồ Chí Minh năm 2024 ưu tiên triển khai 59 dự án giao thông với tổng vốn 231.000 tỷ đồng, tương đương 9,4 tỷ USD đầu tư vào cơ sở hạ tầng giao thông sẽ giúp giảm bớt áp lực cho các khu vực nội thành. Các dự án trọng điểm như Sân bay Long Thành (Đồng Nai) và Biên Hòa. Đường cao tốc Vũng Tàu sẽ tạo ra triển vọng phát triển bất động sản nhà ở tại các tỉnh phía Nam như Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương và Bình Phước, bên cạnh đó, tuyến Metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên đã được đưa vào khai thác vận hành từ cuối tháng 12/2024, gia tăng khả năng kết nối các khu vực. Dự báo sự phát triển của cơ sở vật chất sẽ giúp tăng cường lợi thế bất động sản nhà ở tại khu đô thị ngoại thành quy mô lớn so với các khu vực trung tâm, bằng cách rút ngắn thời gian di chuyển giữa các vùng khác nhau.

Giải ngân đầu tư công của Hà Nội



| Chỉ tiêu                                            | Tổng vốn đầu tư (tỷ VND) | Ngày khởi công | Ngày hoàn thành |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|----------------|-----------------|
| Cao tốc TP.HCM - Mộc Bài (Tây Ninh)                 | 20.100                   | 05/25          | 12/27           |
| Cao tốc TP.HCM - Chơn Thành (Bình Phước)            | 1.940                    | 2023           | 2027            |
| Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây              | 2.350                    | 09/23          | 2025            |
| Mở rộng đường tiếp cận cao tốc TP.HCM - Trung Lương | 1.037                    | 2023           | 2025            |
| Mở rộng Quốc lộ 13 (Bình Phước - Ngã tư Bình Triệu) | 13.851                   | 2025           | 2027            |



Cơ hội đến từ việc người nước ngoài được mua nhà

Kể từ ngày 01/8/2024, theo quy định tại Điểm b, c Khoản 1 Điều 17 của Luật Nhà ở 2023, người nước ngoài chính thức được phép mua nhà biệt thự và nhà liền kề tại Việt Nam. Chính sách này được kỳ vọng sẽ tạo động lực lớn cho thị trường bất động sản, đặc biệt tại các đô thị lớn như TP.HCM - trung tâm kinh tế, du lịch, và giao thương hàng đầu cả nước.

Nhóm khách hàng nước ngoài, vốn có nhu cầu cao về nhà ở cao cấp, được dự báo sẽ ưu tiên lựa chọn các dự án quần thể sống khép kín với hệ thống tiện ích hiện đại như hồ bơi, trung tâm thương mại, không gian xanh và trường học quốc tế. Đây là định hướng mà các nhà phát triển bất động sản lớn đã và đang tập trung triển khai.



## Triển vọng ngành Bất động sản năm 2025 (tiếp)

### Bất động sản giao dịch sôi động sau mỗi lần thay đổi chính sách

Theo CBRE, năm 2024 được coi là năm bản lề chuyển giao giữa giai đoạn cũ và giai đoạn mới. Cùng với 3 bộ Luật quan trọng liên quan đến đất đai đồng thời có hiệu lực từ 1/8 sẽ tạo nên hành lang pháp lý, tiền đề thuận lợi cho giai đoạn thị trường tiếp theo, trong quá khứ 30 năm qua, các cơn sốt trên thị trường bất động sản Việt Nam thường gắn liền với thay đổi về chính sách quản lý đất đai. Chẳng hạn như giai đoạn 2006-2008, giai đoạn 2014 đến 2020, Gần đây, giai đoạn 2017-2020, cơn sốt đất lan rộng khi các chính sách mở rộng đô thị hóa và đầu tư cơ sở hạ tầng như đường cao tốc và sân bay được công bố. Năm 2024, ba luật về bất động sản gồm Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có hiệu lực từ 01/8/2024. Chính sách mới theo hướng tháo gỡ các khó khăn giúp thị trường bất động sản giúp thị trường phát triển bền vững hơn. Tín hiệu tốt lên của thị trường bất động sản từ quý 3/2024 có thể một phần là do kỳ vọng vào việc các Luật mới được triển khai. Bên cạnh đó, theo báo cáo từ các tổ chức nghiên cứu bất động sản, lượng giao dịch trên thị trường bất động sản sẽ tiếp tục tăng trong năm 2025, được dẫn dắt từ chính nhu cầu mua nhà ở, đặc biệt sẽ tập trung tại các dự án căn hộ phân khúc trung cấp. Với sự hỗ trợ của các chính sách mới, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ trở thành “bước đệm” quan trọng, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững trong giai đoạn 2025-2026.



### Nguồn cung hạn chế, giá bất động sản có thể biến động tăng cao

Trong năm 2024, TP.HCM chỉ có khoảng 8.000 căn chung cư được mở bán. Đây là con số thấp đáng báo động, đặc biệt khi so sánh với thời kỳ hoàng kim giai đoạn 2017-2018, khi nguồn cung đạt 32.000 - 33.000 căn mỗi năm. Nguyên nhân chính đến từ việc nhiều dự án phải tạm dừng triển khai do vướng mắc về pháp lý suốt 4-5 năm qua.

Trong khi đó, nhu cầu nhà ở tại TP.HCM liên tục gia tăng mạnh mẽ. Theo điều tra dân số quốc gia, từ năm 2019 đến cuối năm 2023, dân số thành phố đã tăng thêm gần 460.000 người, tương đương 115.000-120.000 người mỗi năm, chủ yếu là di dân cơ học. Với tốc độ tăng dân số này, nhu cầu nhà ở vượt xa nguồn cung hiện tại. Điều này dẫn đến sự chênh lệch lớn giữa cung và cầu, góp phần đẩy giá bất động sản tăng cao.

Tuy nhiên, ngay cả khi các dự án được khởi thông pháp lý trong thời gian tới, nguồn cung bất động sản vẫn khó có thể đáp ứng kịp nhu cầu trong ngắn hạn, do thời gian từ xây dựng đến bàn giao một dự án thường kéo dài 2-3 năm, thậm chí 4-5 năm đối với các đại dự án.

Trong bối cảnh này, An Gia đang nổi lên như một điểm sáng với lợi thế sở hữu quỹ đất sạch, pháp lý vững chắc. An Gia hiện đang túc tốc đẩy mạnh triển khai hoàn thiện các dự án lớn, tiêu biểu là The Gió Riverside với quy mô tổng sản phẩm 3.000 căn hộ. Dự án tọa lạc tại vị trí đắc địa ngã ba sông Đồng Nai và sông Ngọc, kết nối trực tiếp với các tuyến giao thông huyết mạch và khu vực tiện ích ngoại khu như trung tâm hành chính Đồng Nai, làng đại học Thủ Đức.

Ngoài ra, trong 2-3 năm tới, An Gia dự kiến triển khai hai dự án trọng điểm tại TP.HCM: The Lá Village và Westgate 2, với tổng quy mô gần 10.000 sản phẩm. Những dự án này được kỳ vọng không chỉ tăng nguồn cung mà còn mang đến các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ngày càng lớn của thị trường.

Với chiến lược bài bản, cùng lợi thế pháp lý và quỹ đất, An Gia tự tin sẽ tận dụng được chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản khi các điều kiện pháp lý được tháo gỡ và nhu cầu tiếp tục tăng cao. Hoạt động kinh doanh dự kiến sẽ sôi động hơn, giúp doanh nghiệp đón đầu cơ hội phục hồi thị trường và gia tăng vị thế trong tương lai gần.







Định hướng chiến lược



An Gia đề cao 3 trọng tâm trong chiến lược phát triển, bao gồm

(1) Quản trị thận trọng

- Niềm yết công ty trên HoSE, quản trị bền vững theo chuẩn công ty đại chúng, hướng tới các tiêu chuẩn quản trị của OECD: hiện tại Công ty hoạt động theo cơ cấu Hội đồng quản trị với 02/04 thành viên quản trị độc lập, hoạt động theo mô hình có Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị.
- Minh bạch trong mọi hoạt động: pháp lý, bán hàng, vận hành, kiểm toán nội bộ và kiểm toán độc lập.
- Đa dạng kênh huy động vốn, tối đa hoá dòng tiền, kiểm soát rủi ro.

2) 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.

(3) Nâng cao năng lực phát triển dự án

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

Mô hình kinh doanh

Mô hình kinh doanh của An Gia được cấu trúc để tập trung toàn bộ nguồn lực nhằm phát huy năng lực cốt lõi: phát triển bất động sản nhà ở trong phân khúc trung cấp và vừa túi tiền.

Chuỗi giá trị trong mô hình kinh doanh này bao gồm nhiều khâu phức tạp đòi hỏi sự chuyên nghiệp và tập trung cao độ:





## Mô hình kinh doanh



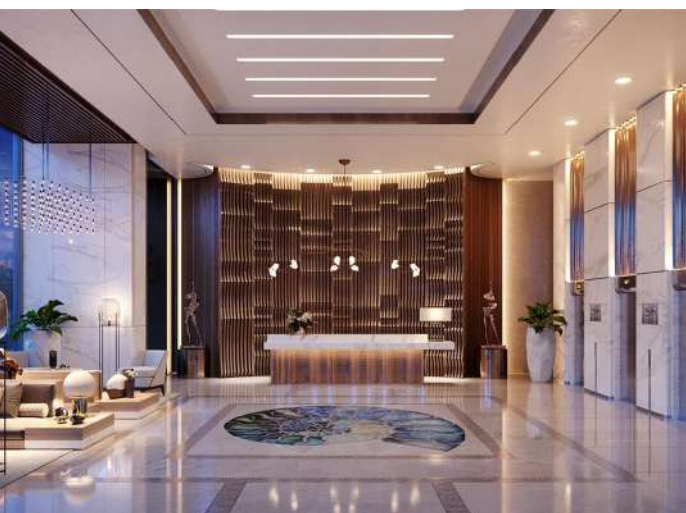
### M&A Dự án

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



### Tài trợ dự án

An Gia thường triển khai các dự án với sự tham gia 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

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

### Hoạt động tiếp thị & bán hàng

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



### Triển khai xây dựng thi công

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



### Bàn giao và sau bán hàng

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





## Mô hình đầu tư

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

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.

### Cấu trúc đầu tư của AN GIA

#### NHÀ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Nắm giữ

**49,9%**

Cổ phiếu phổ thông

**~ 80%**

Cổ phiếu ưu đãi hoàn lại

(hoặc khoản vay chuyển đổi)

#### CÔNG TY NẮM GIỮ DỰ ÁN

Nắm giữ

**~100%**

Cổ phiếu phổ thông

#### CÔNG TY DỰ ÁN

#### ANGIA

Nắm giữ

**50,1%**

Cổ phiếu phổ thông

**~ 20%**

Cổ phiếu ưu đãi hoàn lại

(hoặc khoản vay chuyển đổi)



## Các mục tiêu chủ yếu

Trong các năm qua, An Gia luôn đặt mục tiêu phát triển bền vững đi đôi với việc tối ưu hóa hiệu quả tài chính và nâng cao vị thế trên thị trường bất động sản, qua năm 2025, để hiện thực hóa mục tiêu, An Gia đặt cụ thể các chỉ tiêu kế hoạch như sau:

### Mục tiêu tài chính năm 2025

- Doanh thu thuần: 800 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế và lợi ích cổ đông thiểu số (NPATMI): 340 tỷ đồng, tăng 14,3% so với năm 2024.
- Tổng giá trị bán hàng (Sale amount): 2.000 tỷ đồng, với 800 căn hộ từ dự án The Gió

### Mục tiêu trung hạn 2025-2030:

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

## Chiến lược phát triển trung và dài hạn

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

### Quản trị vững chắc

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

### Chỉ tiêu chính giai đoạn 2025-2030

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

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

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



## Các mục tiêu phát triển bền vững

### Môi trường

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

### Xã hội

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

### Quản trị doanh nghiệp

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





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

### Mô hình quản trị rủi ro

Hoạt động trong ngành bất động sản, một ngành có mức độ biến động tương quan mật thiết với các diễn biến vĩ mô, hơn ai hết An Gia hiểu được tầm quan trọng của công tác quản trị rủi ro. Trong một môi trường biến động phức tạp và chưa có tiền lệ như hiện nay, An Gia quán triệt theo đuổi chiến lược “Quản trị thận trọng”, phản ứng linh hoạt để đảm bảo phát triển bền vững, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông và các bên liên quan. Rủi ro tồn tại dưới nhiều hình thức khác nhau và có tác động rất đa dạng đến hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, trong bất kỳ rủi ro nào cũng luôn tiềm tàng cơ hội. Hệ thống quản trị rủi ro của An Gia không chỉ nhằm mục đích dự đoán và hạn chế ảnh hưởng từ những diễn biến không mong muốn, triển khai phương án xử lý, mà còn nhận biết được các cơ hội để Ban lãnh đạo ra các quyết định kịp thời, đúng đắn. Đây cũng là lĩnh vực thể hiện rõ nét nhất giá trị cốt lõi “Trăn trở lục - mọi vấn đề đều có giải pháp” của An Gia, là cách An Gia luôn “nhìn cao, nghĩ lớn và tiến xa”.

**A** Mô hình quản trị rủi ro của An Gia được xây dựng với 3 tầng phòng vệ, bảo đảm tính bao quát và khách quan, nhằm hỗ trợ Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong hoạt động quản trị rủi ro.

**A** Nhiệm vụ, trách nhiệm cho từng cấp, từng bộ phận được quy định theo chiều dọc (phòng ban chức năng) và chịu giám sát độc lập của bộ phận kiểm soát nội bộ, báo cáo trực tiếp cho tiểu ban kiểm toán và Hội đồng quản trị.

**A** Đây là điều cần thiết nhằm đảm bảo quá trình quản trị rủi ro được hiệu quả cao nhất, đảm bảo quy trình quản trị không những hạn chế rủi ro ở mức tối đa mà còn phù hợp với định hướng phát triển trong dài hạn.



Quản trị rủi ro không chỉ là phòng thủ – mà còn là nền tảng giúp An Gia phát triển vững mạnh hơn trong một thị trường đầy thách thức.



### NHẬN DIỆN RỦI RO BAN ĐẦU

#### Tầng phòng vệ thứ nhất

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



### ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIÁM SÁT RỦI RO

#### Tầng phòng vệ thứ hai

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



### GIÁM SÁT ĐỘC LẬP

#### Tầng phòng vệ thứ ba

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

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

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





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



### Quy trình quản trị rủi ro của An Gia

Quy trình quản trị rủi ro của An Gia gồm 6 bước, được thiết lập dựa trên thống kê và phương pháp hệ thống: loại nhận diện, phân tích, đánh giá và sắp xếp thứ tự ưu tiên xử lý, giám sát và báo cáo để Ban lãnh đạo xem xét, ra quyết định kịp thời hoặc điều chỉnh nếu nhận thấy cơ hội.

#### 1 Thiết lập bối cảnh

- Xây dựng bối cảnh môi trường kinh doanh tác động đến lĩnh vực kinh doanh của Công ty.
- Định hướng xác định rủi ro và các phương pháp quản trị rủi ro phù hợp với hoạt động của doanh nghiệp.

#### 2 Nhận diện rủi ro

- Phát hiện các sự kiện có thể ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh.
- Đánh giá mức độ ảnh hưởng và rà soát khả năng kiểm soát rủi ro trong từng bộ phận.

#### 3 Đánh giá rủi ro

- Xác định khả năng xảy ra và mức độ ảnh hưởng của từng rủi ro.
- Xếp hạng các rủi ro theo mức độ ưu tiên xử lý và mức độ chấp nhận rủi ro.

#### 4 Ứng phó rủi ro

- Xác định biện pháp kiểm soát và giảm thiểu rủi ro.
- Thực hiện các phương án phù hợp như ngăn ngừa, giảm nhẹ hoặc chuyển giao rủi ro.

#### 5 Kiểm soát rủi ro

- Giám sát, đo lường và đánh giá hiệu quả của các biện pháp kiểm soát rủi ro.
- Đảm bảo tuân thủ quy trình và chính sách quản trị rủi ro.

#### 6 Báo cáo và rút ra bài học kinh nghiệm

- Đánh giá hiệu quả của các biện pháp đã áp dụng.
- Rút kinh nghiệm và đề xuất cải tiến các phương pháp quản trị rủi ro trong tương lai.





CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU VÀ PHƯƠNG THỨC QUẢN TRỊ

Rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và biện pháp quản lý (tiếp)

Tăng trưởng kinh tế

Bối cảnh và tác động

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, An Gia cũng chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi khả năng tăng trưởng kinh tế, nếu sự tăng trưởng tốt thì chắc chắn tình hình kinh doanh của Tập đoàn sẽ tích cực và ngược lại.

Năm 2024, số liệu kinh tế toàn cầu đều cho thấy sự cải thiện nhẹ so với năm 2023, với tăng trưởng đạt 3,2% GDP và lạm phát ở mức vừa phải, thương mại toàn cầu ghi nhận nhiều dấu hiệu phục hồi. Tuy vậy nhưng nền kinh tế thế giới vẫn đối mặt với nhiều thách thức và rủi ro đáng kể: Chính sách tài chính, tiền tệ vẫn thắt chặt ở nhiều quốc gia, áp lực trực tiếp lên chi phí vay và tăng nguy cơ suy thoái. Kèm theo đó là nhiều cuộc xung đột chính trị khác nhau gây gián đoạn chuỗi cung ứng và thị trường năng lượng toàn cầu.

Biện pháp quản lý

Nhận thức rõ rủi ro ngành bất động sản có tính chu kỳ cao gắn liền với đà tăng trưởng kinh tế, vì vậy An Gia luôn theo

Vốn được đánh giá có độ mở cao, trong bối cảnh thế giới đối mặt với nhiều khó khăn, tuy nhiên nền kinh tế Việt Nam trong năm 2024 vẫn đạt được những thành tựu đáng khích lệ: GDP cả năm đạt hơn 7%, vượt mục tiêu 6 - 6,5% của Quốc hội đề ra từ đầu năm; lạm phát được kiểm soát, các cân đối lớn được bảo đảm, hoạt động sản xuất kinh doanh chuyển biến tích cực, đặc biệt lấy lại được đà tăng trưởng như giai đoạn trước dịch. Trong đó, thị trường bất động sản Việt Nam cũng cho thấy được sự hồi phục tích cực sau nhiều giai đoạn khó khăn. Tuy nhiên dưới áp lực bức tranh kinh tế thế giới còn nhiều khó khăn, dự báo còn nhiều biến động, thách thức mới, đòi hỏi các quốc gia nói chung, các doanh nghiệp nói riêng phải có chiến lược linh hoạt và thích ứng để duy trì tăng trưởng trong bối cảnh mới.

dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô, từ đó đưa ra đánh giá, phán đoán để triển khai các giải pháp một cách linh hoạt.

Lãi suất

Bối cảnh và tác động

Năm 2024, mức lãi suất mua nhà ưu đãi thấp kỷ lục, dao động từ 5,3% đến 7,2%/năm, do cạnh tranh gay gắt giữa các ngân hàng trong nước nhằm thu hút người mua nhà và chi phí vốn ở mức hợp lý. Tuy nhiên, từ đầu tháng 11/2024, một số ngân hàng trong nước (Agribank, Techcombank, VIB và MBB) đã tăng nhẹ lãi suất huy động. Cụ thể, lãi suất huy động trung bình đã tăng từ mức thấp 4,8%/năm lên 5,5%/năm trong nửa cuối năm 2024 do lo ngại tiền mặt có khả năng thiếu hụt trong mùa tăng trưởng tín dụng và áp lực từ tỷ suất lợi nhuận cao hơn từ các kênh đầu tư khác, như vàng và bất động sản làm giảm nhu cầu gửi tiền của người dân. Với chi phí vốn cao hơn một chút, lãi suất cho vay mua nhà trung bình có thể tăng nhẹ từ đầu năm 2025.

Biện pháp quản lý

Nhận diện rủi ro, An Gia luôn chủ động đánh giá tình hình và triển khai các biện pháp quản trị rủi ro, bao gồm tái cơ cấu nguồn vốn, tìm kiếm kênh huy động dài hạn với chi phí thấp hơn, và xây dựng chính sách bán hàng linh hoạt để hỗ trợ khách hàng trong giai đoạn biến động

Trong bối cảnh lãi suất huy động tăng từ cuối năm 2024 và có khả năng kéo theo lãi suất cho vay mua nhà tăng vào năm 2025, An Gia đối mặt với rủi ro tiềm ẩn do đặc thù ngành bất động sản phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn vay. Nếu lãi suất tiếp tục tăng, chi phí tài chính của doanh nghiệp có thể bị ảnh hưởng, làm giảm biên lợi nhuận và sức hấp dẫn của sản phẩm nhà ở.

lãi suất. Đồng thời, chủ động theo dõi sát diễn biến thị trường từ đó điều chỉnh chiến lược tài chính nếu cần để duy trì sự ổn định và phát triển bền vững.





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

Rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và biện pháp quản lý (tiếp)

Lạm phát

Bối cảnh và tác động

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

Biện pháp quản lý

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

Rủi ro pháp lý

Bối cảnh và tác động

Là một doanh nghiệp niêm yết hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, hoạt động kinh doanh của Công ty được điều chỉnh chặt chẽ bởi các quy định của pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Xây dựng, các nghị định, thông tư và các văn bản hướng dẫn thi hành... Đáng chú ý, ngày 29/6/2024, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, điểm nổi bật là 3 luật liên quan tới thị trường bất động sản có hiệu lực từ

ngày 01/08/2024, sớm hơn 5 tháng so với quyết nghị của Quốc Hội trước đó là hiệu lực từ 01/01/2025. Việc các luật này sớm có hiệu lực được kỳ vọng sẽ tạo ra những thay đổi quan trọng, thúc đẩy sự minh bạch, hiệu quả và bền vững cho thị trường bất động sản. Đặc biệt, các quy định mới sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn cho doanh nghiệp trong việc thực hiện các dự án bất động sản, cải thiện quy trình phê duyệt pháp lý và thu hút dòng vốn đầu tư. Tuy nhiên, quy định mới này cũng đặt ra yêu cầu đối với các doanh nghiệp phải nhanh chóng thích nghi, điều chỉnh chiến lược kinh doanh, đồng thời đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật mới để duy trì lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

Biện pháp quản lý

Nhằm đảm bảo tính tuân thủ khi có sự thay đổi trong các chính sách pháp luật và quản trị ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh, An Gia chú trọng và nâng cao bộ phận Pháp chế, ngoài việc hỗ trợ các vấn đề pháp lý cho các đơn vị, bộ phận Pháp chế còn tổ chức theo dõi và thường xuyên cập nhật quy định cũng như các thay đổi có ảnh hưởng đến quản lý doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, sale,...

Thông qua việc theo dõi sát sao, bộ phận Pháp chế thực hiện đánh giá rủi ro pháp lý liên quan đến từng trường hợp áp dụng cụ thể tại các đơn vị. Từ đó, đưa ra các khuyến nghị phù hợp nhằm đảm bảo An Gia luôn tuân thủ các quy định pháp luật, đồng thời duy trì sự ổn định và hiệu quả trong hoạt động kinh doanh.





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

Rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và biện pháp quản lý (tiếp)

Rủi ro cạnh tranh

Bối cảnh và tác động

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

Biện pháp quản lý

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

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

Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư các dự án bất động sản

Bối cảnh và tác động

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

Biện pháp quản lý

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

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





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

Rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và biện pháp quản lý (tiếp)

Rủi ro vận hành hoạt động

Bối cảnh và tác động

Thực tế cho thấy, trong quá trình triển khai dự án, từ giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thủ tục pháp lý, thiết kế, xây dựng cho đến vận hành và quản lý tòa nhà hoặc khu dân cư, luôn tồn tại nguy cơ phát sinh các vướng mắc và xung đột. Thời gian xử lý các vấn đề tại từng khâu có thể ảnh hưởng đến tiến độ chung của dự án, dẫn đến việc chậm bàn giao nhà cho khách hàng. Đặc biệt, với đặc thù hầu hết các dự án của Công ty được mở bán theo phương thức nhà ở hình thành trong tương lai, việc chậm trễ trong hoàn thành dự án và không thể

bàn giao nhà đúng thời hạn theo hợp đồng có thể dẫn đến nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho khách hàng. Chi phí bồi thường trong một số trường hợp có thể vượt quá số tiền mà khách hàng đã đặt cọc, gây tổn thất đáng kể về tài chính. Những vấn đề này không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến uy tín và lòng tin của khách hàng đối với Công ty mà còn làm suy giảm hiệu quả hoạt động kinh doanh, gây thiệt hại về thời gian, chi phí và cơ hội, từ đó tác động tiêu cực đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Biện pháp quản lý

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

Đồng thời, An Gia giảm thiểu rủi ro trong thiết kế và xây dựng thông qua việc lựa chọn các đối tác uy tín và giám sát chặt chẽ toàn bộ quá trình thi công. Đối với các rủi ro tiềm tàng khác, công ty chủ động xây dựng các kịch bản ứng phó linh hoạt, nhằm hạn chế tối đa tổn thất và đảm bảo tiến độ dự án. Bên cạnh đó, An Gia luôn duy trì minh bạch trong hoạt động truyền thông, đảm bảo thông tin được truyền tải kịp thời đến các bên liên quan. Công ty cũng đặc biệt chú trọng đào tạo đội ngũ nhân sự về quản lý rủi ro và xử lý xung đột, với mục tiêu hỗ trợ Hội đồng Quản trị nhận diện chính xác các rủi ro ở từng khâu, từ đó đưa ra các phương án xử lý hiệu quả và kịp thời.

Rủi ro khác

Bối cảnh và tác động

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

Biện pháp quản lý

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





## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



Công ty tập trung đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án trọng điểm, đặc biệt chú trọng phân khúc sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường. Song song đó, An Gia tăng cường các hoạt động bán hàng, đa dạng hóa kênh tiếp cận khách hàng và ứng dụng công nghệ vào công tác quản lý bán hàng, chăm sóc khách hàng sau bán.



TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 2020 - 2024



Kết quả kinh doanh

Đơn vị: Tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu                          | 2020              | 2021              | 2022   | 2023              | 2024  |
|-----|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------|
| 1   | Tổng giá trị Tài sản              | 9.753             | 12.565            | 11.099 | 9.293             | 7.035 |
| 2   | Doanh thu thuần                   | 1.754             | 1.808             | 6.189  | 3.891             | 1.913 |
| 3   | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 422               | 492               | 208    | 501               | 307   |
| 4   | Lợi nhuận khác                    | 57                | 2                 | 11     | 81                | -5    |
| 5   | Lợi nhuận trước thuế              | 479               | 494               | 219    | 582               | 302   |
| 6   | Lợi nhuận sau thuế                | 445               | 421               | 97     | 460               | 261   |
| 7   | Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức        | 10% bằng cổ phiếu | 10% bằng cổ phiếu | -      | 25% bằng cổ phiếu |       |

Năm 2024, thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn như vướng mắc pháp lý, áp lực đáo hạn trái phiếu và sự mất cân đối cung cầu khi giá nhà ở vẫn neo cao. Ngoài ra, các tác động từ kinh tế vĩ mô và bất ổn quốc tế cũng làm giảm sức mua và thanh khoản trên thị trường. Nhìn về số liệu của An Gia trong giai đoạn 2020 - 2024, có thể thấy An Gia cũng chịu ảnh hưởng từ bức tranh khó khăn kinh tế chung của ngành. Tuy nhiên, trong năm qua, An Gia đã nỗ lực và đạt được nhiều kết quả tích cực, Doanh thu thuần trong năm ghi nhận đạt hơn 1.913 tỷ đồng, Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh ghi nhận đạt gần 307 tỷ đồng.

Bước sang năm 2025, chiến lược của An Gia vẫn sẽ tiếp tục tập trung vào chiến lược phát triển thận trọng và bền vững, song song tối ưu hóa hoạt động kinh doanh, gia tăng hiệu quả và tìm kiếm cơ hội trong bối cảnh mới. Dù thị trường được dự báo sắp tới vẫn còn nhiều biến động, nhưng với nền tảng vững chắc và định hướng phù hợp, An Gia kỳ vọng sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng, mang lại giá trị bền vững cho cổ đông và khách hàng.

Tình hình tài sản - nguồn vốn:



Thời điểm 31/12/2024, căn cứ trên số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024, Tổng tài sản Công ty ghi nhận hơn 7.035 tỷ đồng, giảm hơn 24,30% so với đầu năm, trong đó Vốn Chủ sở hữu ghi nhận hơn 3.137 tỷ đồng, tăng hơn 9,07% so với đầu năm, và Nợ phải trả ghi nhận giảm hơn 39% so với đầu năm đạt mức 3.898 tỷ đồng. Có thể thấy tỷ trọng Nợ trong giai đoạn từ 2020 - 2024 của An Gia ghi nhận giảm qua các năm, nhờ vào chiến lược cơ cấu lại Nợ vay, bên cạnh đó giữa năm 2024, An Gia đã thu xếp và cân đối dòng tiền, tất toán toàn bộ các khoản nợ trái phiếu.



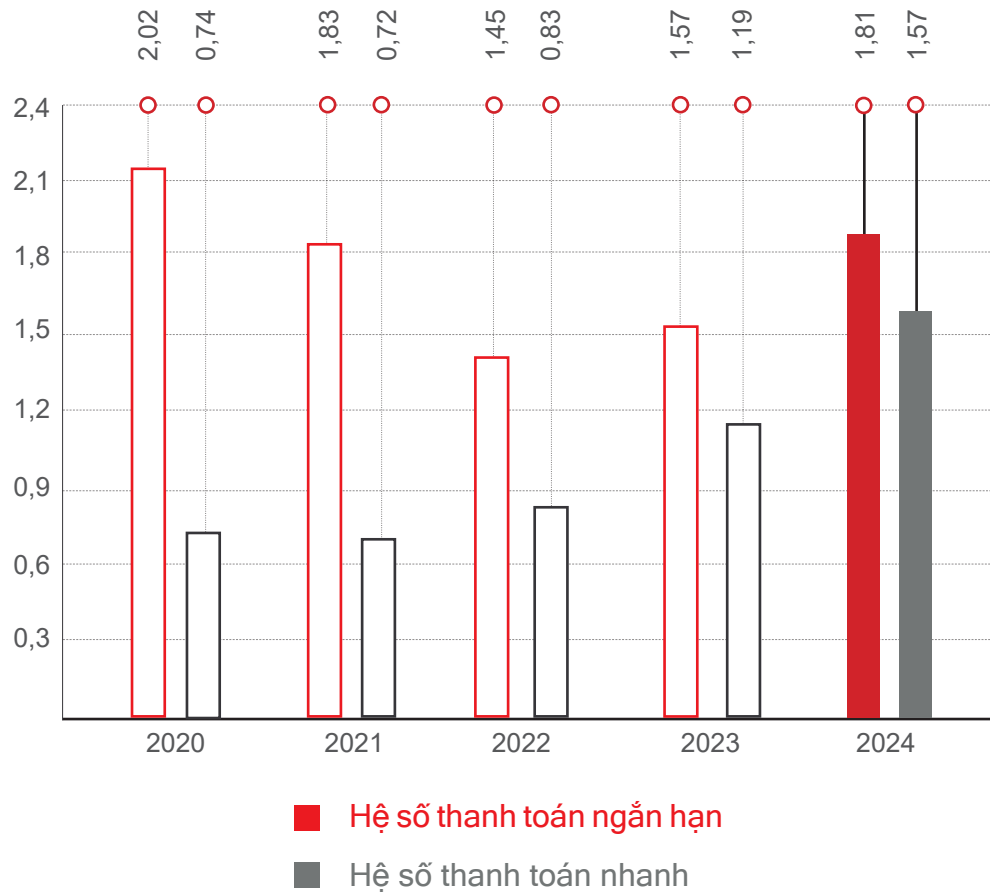


TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 2020 - 2024



Chỉ tiêu tài chính:

| STT                             | Chỉ tiêu                       | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------------------------|--------------------------------|------|------|------|------|------|
| Khả năng thanh toán             |                                |      |      |      |      |      |
| 1                               | Hệ số thanh toán ngắn hạn      | 2,02 | 1,83 | 1,45 | 1,57 | 1,81 |
| 2                               | Hệ số thanh toán nhanh         | 0,74 | 0,72 | 0,83 | 1,19 | 1,57 |
| Cơ cấu vốn và đòn bẩy tài chính |                                |      |      |      |      |      |
| 1                               | Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu        | 3,20 | 3,70 | 3,07 | 2,23 | 1,24 |
| 2                               | Hệ số nợ/Tổng tài sản          | 0,76 | 0,79 | 0,75 | 0,69 | 0,55 |
| 3                               | Tỷ lệ nợ vay/Tổng tài sản      | 0,25 | 0,20 | 0,14 | 0,16 | 0,20 |
| Năng lực hoạt động              |                                |      |      |      |      |      |
| 1                               | Vòng quay Khoản phải thu       | 2,02 | 2,37 | 1,43 | 1,18 | 2,00 |
| 2                               | Vòng quay Tổng tài sản         | 0,18 | 0,14 | 0,56 | 0,42 | 0,27 |
| 3                               | Vòng quay Hàng tồn kho         | 0,36 | 0,23 | 0,98 | 1,02 | 0,95 |
| Khả năng sinh lời               |                                |      |      |      |      |      |
| 1                               | Biên lợi nhuận gộp             | 0,16 | 0,22 | 0,17 | 0,25 | 0,31 |
| 2                               | ROE                            | 0,19 | 0,16 | 0,04 | 0,16 | 0,08 |
| 3                               | ROA                            | 0,05 | 0,03 | 0,01 | 0,05 | 0,04 |
| 4                               | ROS                            | 0,25 | 0,23 | 0,02 | 0,12 | 0,14 |
| 5                               | Lợi nhuận HĐKD/Doanh thu thuần | 0,24 | 0,27 | 0,03 | 0,13 | 0,16 |



Khả năng thanh toán:

Đối với một doanh nghiệp chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, An Gia luôn chú trọng duy trì hệ số thanh toán ở mức hợp lý để tạo sự yên tâm cho cổ đông, đối tác và khách hàng. Trong giai đoạn từ 2020 đến 2024, hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty luôn duy trì trên mức 1, và hệ số thanh toán nhanh cũng có sự cải thiện qua các năm, đạt 1,19 vào năm 2023 và 1,57 vào năm 2024. Đặc biệt, năm 2024, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh tiếp tục được cải thiện so với năm trước, lần lượt đạt 1,81 và 1,57. Tuy nhiên, sự cải thiện này chủ yếu đến từ việc giảm mạnh khoản mục “người mua trả tiền trước ngắn hạn” so với đầu năm. Cụ thể, vào cuối năm 2024, khoản mục này ghi nhận gần 480 tỷ đồng, giảm hơn 1.419 tỷ đồng, tương đương giảm 74,73% so với đầu năm. Sự thay đổi này chủ yếu là do trong năm An Gia đã hoàn tất việc bàn giao nhà, và được kết chuyển vào doanh thu thay vì ghi nhận vào khoản mục “người mua trả tiền trước ngắn hạn”.

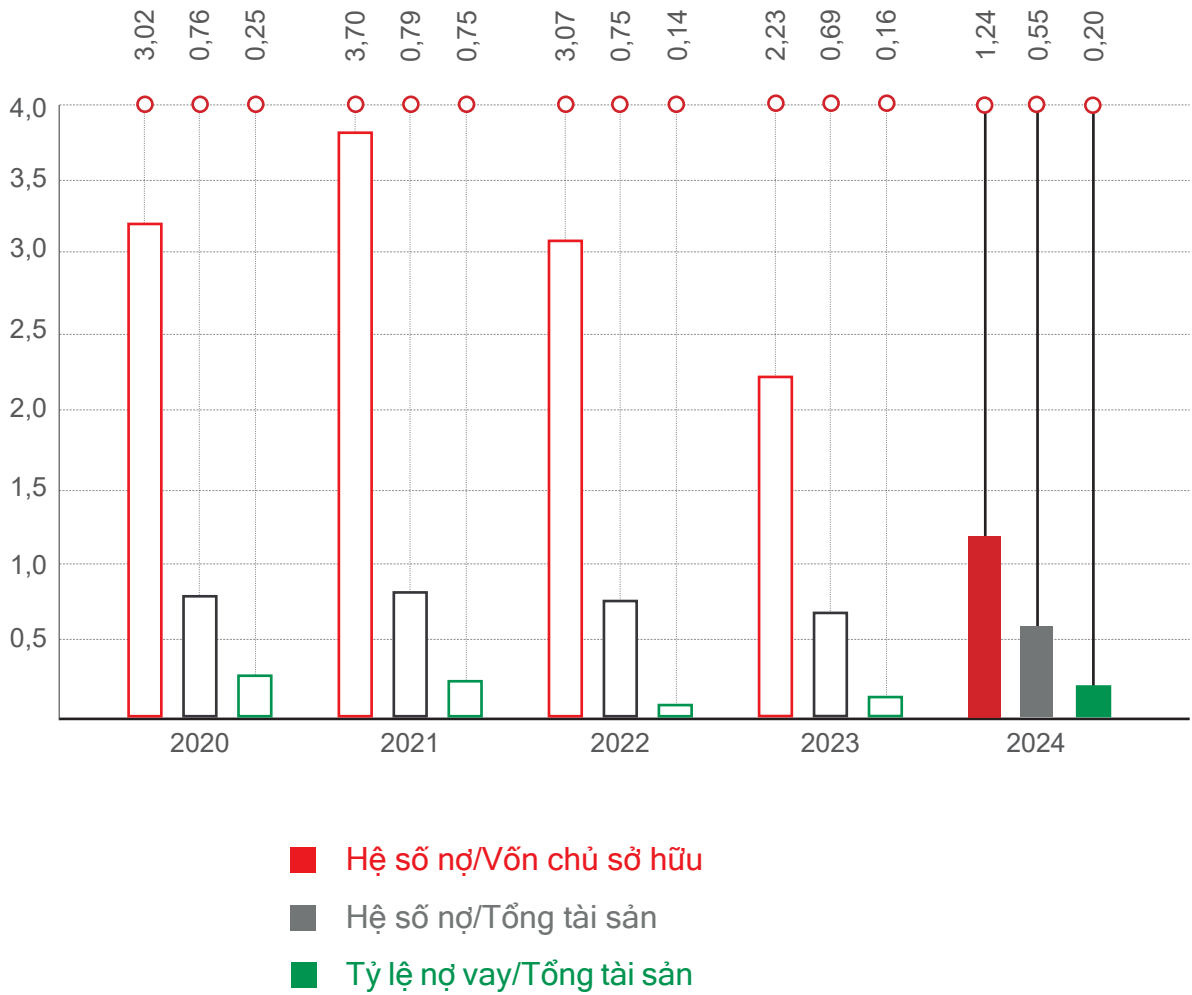


TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 2020 - 2024

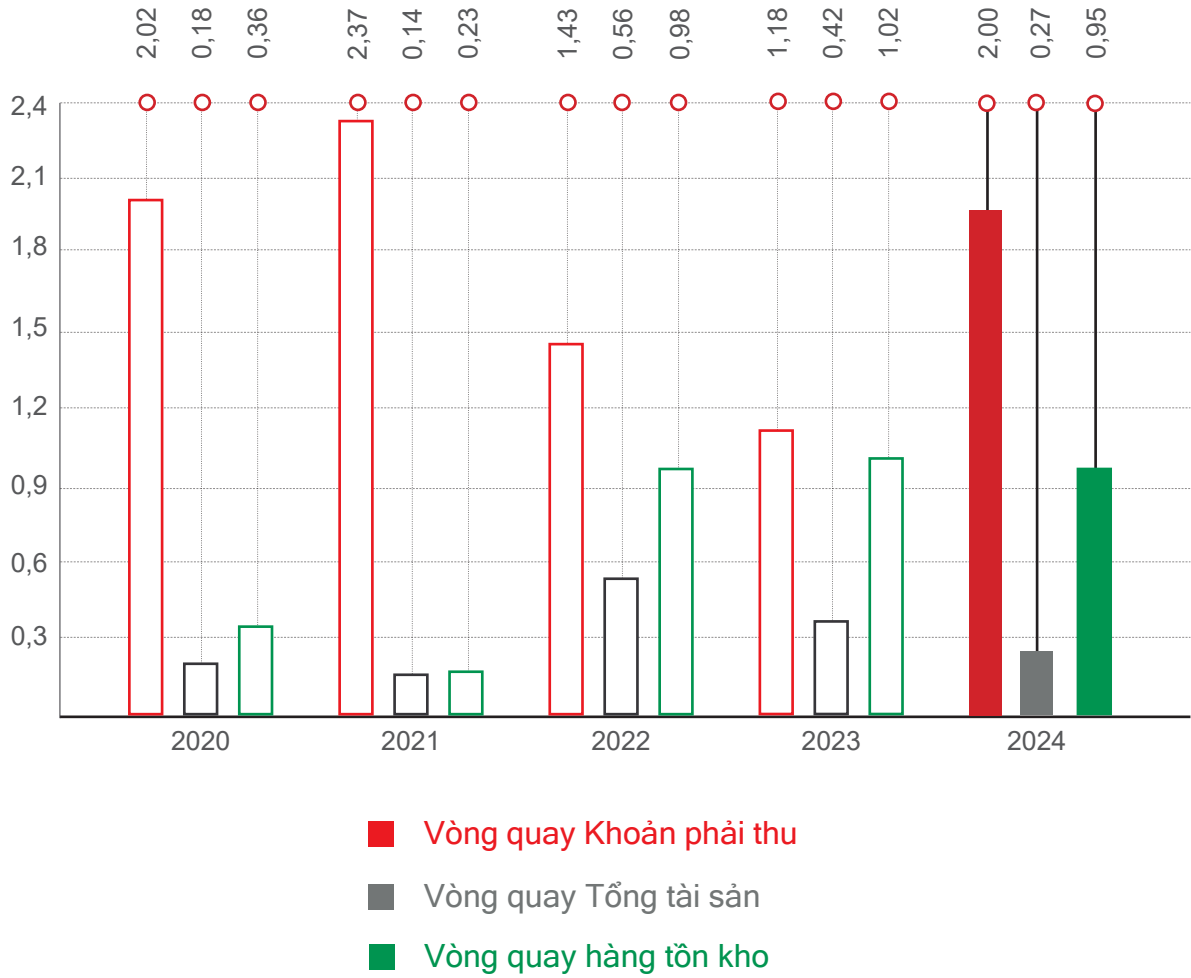
Cơ cấu vốn và đòn bẩy tài chính:

Trong những năm qua, An Gia đã chủ động tái cơ cấu tài chính, từng bước giảm đòn bẩy để nâng cao sự chủ động trong dòng tiền và từ đó kiểm soát rủi ro nợ vay. Suốt giai đoạn từ 2020 - 2024, hai chỉ tiêu quan trọng Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu và Hệ số nợ/Tổng tài sản đều ghi nhận giảm qua các năm, cụ thể Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu giảm từ 3,2 (2019) xuống 1,24 (2024) và Hệ số nợ/Tổng tài sản giảm từ 0,76 (2019) xuống 0,55 (2024).

Xét về cơ cấu nợ, có thể thấy bức tranh tài chính của An Gia đã dần cải thiện. Tuy nhiên, tình hình kinh doanh trong năm có dấu hiệu chững lại do ảnh hưởng từ những khó khăn chung của thị trường bất động sản. Để tạo động lực tăng trưởng, An Gia dự kiến mở bán dự án The Gió Riverside vào quý II/2025 - một dự án trọng điểm trong chiến lược phát triển sắp tới, kỳ vọng sẽ cải thiện dòng tiền và thúc đẩy doanh thu. Trong năm 2025, An Gia đặt mục tiêu duy trì sự ổn định tài chính, đồng thời chủ động nắm bắt và tận dụng cơ hội thị trường để tiếp tục mở rộng và phát triển bền vững. Công ty cũng đặt kế hoạch Lợi nhuận sau thuế và lợi ích của cổ đông không kiểm soát (NPATMI) sẽ tăng trưởng với tốc độ trung bình 15% mỗi năm, cam kết duy trì hiệu quả hoạt động và gia tăng giá trị cho cổ đông.



Năng lực hoạt động:



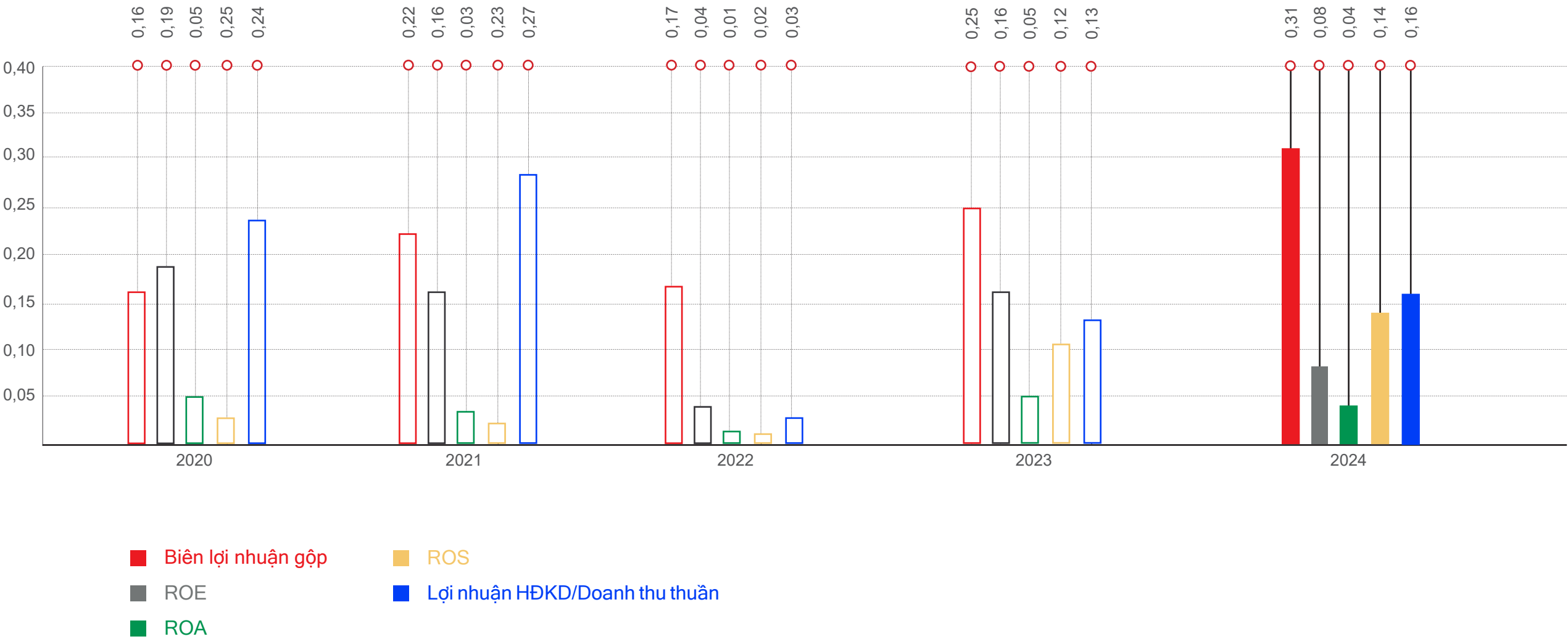
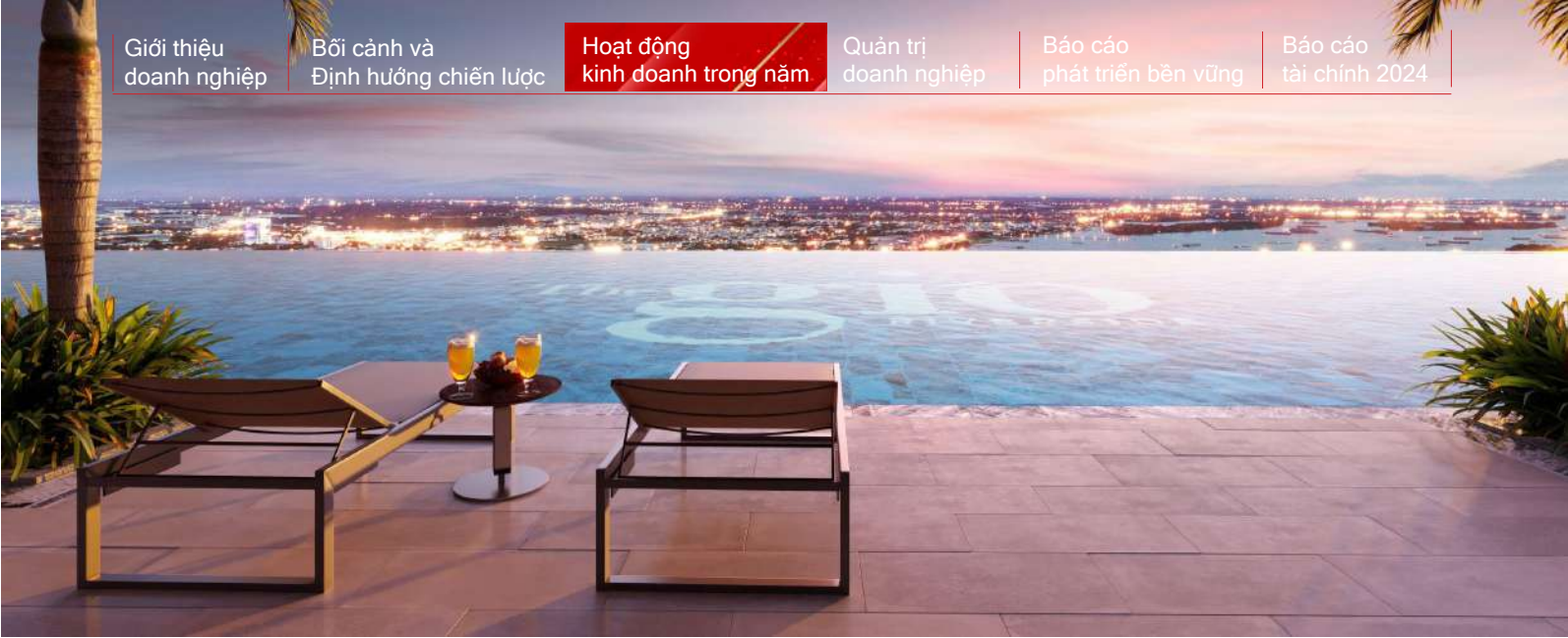
Năm 2024, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn như vướng mắc pháp lý, áp lực trái phiếu và mất cân đối cung cầu khi giá nhà ở cao. Điều này ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của An Gia, với doanh thu thuần giảm 50,83% xuống hơn 1.913 tỷ đồng, và vòng quay tổng tài sản giảm mạnh còn 0,27 vòng. Về mặt khác, trong bối cảnh khó khăn như vậy, An Gia tập trung chính vào việc tìm kiếm, đầu tư các dự án mới và tiếp tục triển khai bán hàng các dự án đã ra mắt trước đó, điểm nổi bật là các hàng tồn kho từ các dự án đã được triển khai vẫn được An Gia kích cầu bằng các chương trình ưu đãi để gia tăng dòng tiền cho doanh nghiệp, việc tập trung khai thác các dự án này đưa vòng quay hàng tồn kho 2024 giảm nhẹ từ 1,02 về 0,95 vòng. Cập nhật tình hình đến thời điểm hiện tại, An Gia đã triển khai nhiều dự án và đang tích cực đốc thúc tiến độ để đảm bảo hoàn thiện đúng kế hoạch. Các dự án tiêu biểu mà công ty đang đầu tư bao gồm Dự án The Gió Riverside, dự kiến mở bán trong quý II/2025; Dự án Westgate 2, The Lá Village, hiện đang được triển khai mạnh mẽ và dự kiến mở bán vào năm 2026. Những dự án này sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao năng lực tài chính và cải thiện các chỉ tiêu hoạt động của An Gia trong tương lai.



TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 2020 - 2024

Khả năng sinh lời:

Năm 2024, Lợi nhuận trước thuế và sau thuế ghi nhận lần lượt hơn 301.619 và 261.003 tỷ đồng, các chỉ tiêu này đều ghi nhận giảm so với năm 2023 do tình hình bất động sản chưa hồi phục. Tuy nhiên, để nâng cao hiệu quả kinh doanh và gia tăng lợi nhuận, An Gia đã linh hoạt chuyển đổi chiến lược, tập trung tối ưu hóa chi phí, từ đó cải thiện biên lợi nhuận. Biên lợi nhuận gộp ghi nhận mức cao nhất trong giai đoạn 2020 - 2024, đạt 0,31, ROS ghi nhận 0,14 và Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần ghi nhận 0,16.







BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA  
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

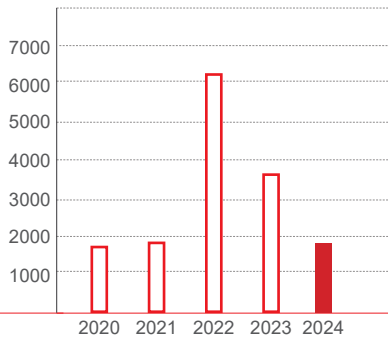
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Doanh thu  
thuần

1.913

(Tỷ đồng)

ĐẠT 119,6% KẾ HOẠCH



Tổng doanh thu thuần trong năm 2024 của An Gia ghi nhận 1.913 tỷ đồng. Trong đó doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng chủ yếu, mảng hoạt động kinh doanh này trực tiếp chịu ảnh hưởng từ tình hình khó khăn chung của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, trong bối cảnh đó, An Gia đã chủ động triển khai nhiều giải pháp nhằm duy trì hoạt động ổn định, giữ vững vị thế trên thị trường. Đáng chú ý, xét về kế hoạch kinh doanh, An Gia không chỉ đảm bảo hoàn thành mà còn vượt mục tiêu đề ra từ đầu năm, với Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt và vượt đồng thời kế hoạch hơn 19%, thể hiện khả năng thích ứng và điều hành hiệu quả trong bối cảnh đầy thách thức.

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu                          | 2023  | 2024  | %Tăng/giảm | KH 2024 | %TH2024/<br>KH2024 |
|-----------------------------------|-------|-------|------------|---------|--------------------|
| Doanh thu thuần                   | 3.891 | 1.913 | -50,83%    | 1.600   | 119,6%             |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 501   | 307   | -38,81%    | -       | -                  |
| Lợi nhuận khác                    | 81    | -5    | -106,46%   | -       | -                  |
| Lợi nhuận trước thuế              | 582   | 302   | -48,18%    | -       | -                  |
| Lợi nhuận sau thuế                | 460   | 261   | -43,31%    | -       | -                  |
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 175   | 298   | 69,7%      | 250     | 119,0%             |

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu                                      | 2023  | 2024  | Tỷ trọng 2023 | Tỷ trọng 2024 | %Tăng/giảm |
|-----------------------------------------------|-------|-------|---------------|---------------|------------|
| Doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ dài hạn   | 3.819 | 1.860 | 97,23%        | 98,15%        | 105,29%    |
| Doanh thu dịch vụ tư vấn môi giới và tiếp thị | 38    | 31    | 1,60%         | 0,99%         | 25,24%     |
| Doanh thu dịch vụ khác                        | 33    | 22    | 1,16%         | 0,86%         | 49,92%     |
| Tổng cộng                                     | 3.891 | 1.913 | 100,00%       | 100,00%       | 103,36%    |

The **gió**  
RIVERSIDE

KHU PHỨC HỢP CAO CẤP  
VEN SÔNG | ĐÔNG SÀI GÒN





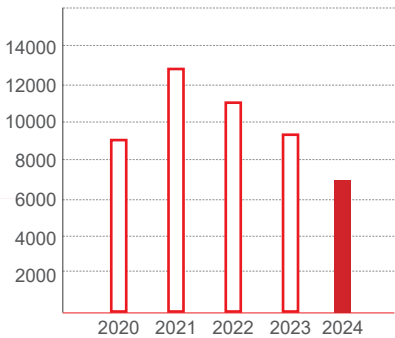
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA  
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cơ cấu Tài sản

Tổng  
Tài sản

7.035

thời điểm 31/12/2024  
giảm hơn 24% so với 2023  
(Tỷ đồng)



Đơn vị: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu         | 2023  | 2024  | Tỷ trọng 2023 | Tỷ trọng 2024 | %Tăng/giảm |
|------------------|-------|-------|---------------|---------------|------------|
| Tài sản ngắn hạn | 8.302 | 5.819 | 89,34%        | 82,71%        | -29,91%    |
| Tài sản dài hạn  | 991   | 1.216 | 10,66%        | 17,29%        | 22,75%     |
| Tổng tài sản     | 9.293 | 7.035 | 100,00%       | 100,00%       | -24,30%    |

Tính tới thời điểm 31/12/2024, tổng tài sản của An Gia ghi nhận 7.035 tỷ đồng, tương đương giảm 24,3% so với thời điểm đầu năm.

Trong đó Tài sản ngắn hạn vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu Tổng tài sản, cụ thể chiếm 82,71% cơ cấu Tổng tài sản. Tại thời điểm 31/12/2024, Tài sản ngắn hạn ghi nhận 5.819 tỷ đồng, tương đương giảm 29,91%. Nguyên nhân chủ yếu khiến tài sản ngắn hạn giảm mạnh là do hàng tồn kho giảm đáng kể, khi các dự án mà An Gia đã mở bán trong năm đang bước vào giai đoạn bàn giao. Bên cạnh đó, vào giữa năm 2024, An Gia đã hoàn tất tất toán toàn bộ các khoản nợ trái phiếu, việc tất toán này cũng khiến khoản tiền và tương đương tiền giảm mạnh, góp phần làm suy giảm tài sản ngắn hạn trong năm.

Về Tài sản dài hạn, vào thời điểm 31/12/2024 ghi nhận hơn 1.216 tỷ đồng, tăng hơn 22% so với thời điểm đầu năm. Trong năm, An Gia đã gia tăng các khoản cho vay đầu tư các bên có liên quan để phát triển các dự án trong tập đoàn, cụ thể các khoản phải thu về cho vay ghi nhận hơn 1.086 tỷ đồng, tăng hơn 356 tỷ đồng, tương đương tăng hơn 48% so với thời điểm đầu năm. Và là chỉ tiêu tài chính duy nhất tăng đưa Tài sản dài hạn tăng hơn 22% so với thời điểm đầu năm.

Cơ cấu Nợ phải trả

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu    | 2023  | 2024  | Tỷ trọng 2023 | Tỷ trọng 2024 | %Tăng/giảm |
|-------------|-------|-------|---------------|---------------|------------|
| Nợ ngắn hạn | 5.285 | 3.211 | 82,35%        | 82,36%        | -39,24%    |
| Nợ dài hạn  | 1.133 | 688   | 17,65%        | 17,64%        | -39,29%    |
| Nợ phải trả | 6.417 | 3.898 | 100,00%       | 100,00%       | -39,25%    |

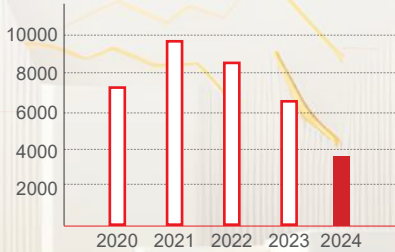
Tại thời điểm 31/12/2024, Nợ phải trả của An Gia ghi nhận 3.898 tỷ đồng, giảm 39,25% so với thời điểm đầu năm. Về cơ cấu, Nợ ngắn hạn vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu Nợ (hơn 82%), cụ thể Nợ ngắn hạn vào thời điểm cuối năm ghi nhận 3.211 tỷ đồng, giảm 39,24% so với thời điểm đầu năm. Sự giảm mạnh của Nợ ngắn hạn chủ yếu xuất phát từ việc giảm đáng kể khoản mục Người mua trả tiền trước ngắn hạn, do trong năm An Gia đã hoàn tất việc bàn giao nhà, và được kết chuyển vào doanh thu. Vào thời điểm cuối năm 2024, khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn ghi nhận hơn 479 tỷ đồng, giảm 74,73% so với thời điểm đầu năm, tương đương giảm hơn 1.419 tỷ đồng. Bên cạnh đó trong năm, An Gia cũng đã tất toán khoản phải trả bên Gia Ân, đây là khoản góp vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Tư vấn Gia Ân (Gia Ân) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh của cả hai bên, từ đó chỉ tiêu khoản phải trả ngắn hạn khác cũng ghi nhận giảm 44,63% so với đầu năm, tương đương giảm hơn 600 tỷ đồng. Nợ dài hạn vào thời điểm cuối năm ghi nhận hơn 688 tỷ đồng, cũng ghi nhận giảm 39% so với thời điểm đầu năm, tương đương giảm hơn 445 tỷ đồng. Và như đã đề cập ở trên, vào thời điểm giữa năm 2024, An Gia đã thực hiện tất toán các khoản nợ trái phiếu, qua đó góp phần lớn làm giảm chỉ tiêu tổng - Nợ dài hạn. Cụ thể Vay và nợ thuê tài chính dài hạn ghi nhận hơn 371 tỷ đồng, giảm hơn 46% so với thời điểm đầu năm, tương đương giảm hơn 319 tỷ đồng.



Nợ  
phải trả

3.898

thời điểm 31/12/2024  
giảm hơn 39% so với 2023  
(Tỷ đồng)







BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA  
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình tài chính Công ty con, Công ty liên kết (Đơn vị tính: Triệu đồng)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024   | TH 2023   | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 1.269.048 | 1.364.310 | 108%       |
| Doanh thu thuần                                   | 39.379    | 53.359    | 136%       |
| Giá vốn hàng bán                                  | (33.316)  | 76.971    | -231%      |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 89.761    | 75.947    | 85%        |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (59.590)  | (14.703)  | 25%        |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | 48.607    | 191.575   | 394%       |
| Lợi nhuận khác                                    | (8.407)   | 267       | -3%        |
| Lợi nhuận trước thuế                              | 27.825    | 191.842   | 689%       |
| Lợi nhuận sau thuế                                | 20.079    | 152.108   | 758%       |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024  | TH 2023   | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|----------|-----------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 827.994  | 768.812   | 93%        |
| Doanh thu thuần                                   | 193.348  | 165.612   | 86%        |
| Giá vốn hàng bán                                  | (4.596)  | (138.327) | 3010%      |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 33.145   | 27.165    | 82%        |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (48.418) | (37.897)  | 78%        |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | 173.480  | 16.552    | 10%        |
| Lợi nhuận khác                                    | 2.528    | 10.270    | 406%       |
| Lợi nhuận trước thuế                              | 176.008  | 26.823    | 15%        |
| Lợi nhuận sau thuế                                | 139.573  | 21.410    | 15%        |

Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024   | TH 2023   | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 4.368.371 | 3.158.448 | 72%        |
| Doanh thu thuần                                   | -         | -         | -          |
| Giá vốn hàng bán                                  | -         | -         | -          |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 174.214   | 139.610   | 80%        |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (265.534) | (174.210) | 66%        |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | (91.320)  | (34.600)  | 38%        |
| Lợi nhuận khác                                    | (411)     | -         | 0%         |
| Lợi nhuận trước thuế                              | (91.731)  | (34.600)  | 38%        |
| Lợi nhuận sau thuế                                | -         | -         | -          |

Công ty TNHH Western City

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024   | TH 2023     | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|-----------|-------------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 3.279.622 | 4.946.053   | 151%       |
| Doanh thu thuần                                   | 1.573.348 | 3.533.715   | 225%       |
| Giá vốn hàng bán                                  | (774.370) | (2.397.384) | 310%       |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 219.410   | 193.143     | 88%        |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (381.995) | (505.360)   | 132%       |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | 636.394   | 824.115     | 129%       |
| Lợi nhuận khác                                    | 4.191     | 74.138      | 1769%      |
| Lợi nhuận trước thuế                              | 640.584   | 898.252     | 140%       |
| Lợi nhuận sau thuế                                | 510.102   | 746.942     | 146%       |





BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA  
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình tài chính Công ty con, Công ty liên kết (Đơn vị tính: Triệu đồng)

Công ty Cổ Phần Tư vấn AGI & HSR

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024  | TH 2023  | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|----------|----------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 350.106  | 450.573  | 129%       |
| Doanh thu thuần                                   | -        | -        | -          |
| Giá vốn hàng bán                                  | -        | -        | -          |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 63       | 1        | 2%         |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (39.765) | (31.130) | 78%        |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | (39.702) | (31.128) | 78%        |
| Lợi nhuận khác                                    | -        | -        | -          |
| Lợi nhuận trước thuế                              | (39.702) | (31.128) | 78%        |
| Lợi nhuận sau thuế                                | (39.702) | (31.128) | 78%        |

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đăng Dương

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024  | TH 2023  | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|----------|----------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 245.402  | 636.788  | 259%       |
| Doanh thu thuần                                   | -        | -        | -          |
| Giá vốn hàng bán                                  | -        | -        | -          |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 1.529    | 0        | 0%         |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (17.377) | (34.276) | 197%       |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | (15.849) | (34.276) | 216%       |
| Lợi nhuận khác                                    | (0)      | -        | 0%         |
| Lợi nhuận trước thuế                              | (15.849) | (34.276) | 216%       |
| Lợi nhuận sau thuế                                | (15.849) | (34.276) | 216%       |

Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024   | TH 2023   | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 1.520.438 | 1.519.694 | 100%       |
| Doanh thu thuần                                   | -         | -         | -          |
| Giá vốn hàng bán                                  | -         | -         | -          |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 2         | 1         | 54%        |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (170.646) | (180.086) | 106%       |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | (170.644) | (180.085) | 106%       |
| Lợi nhuận khác                                    | -         | -         | -          |
| Lợi nhuận trước thuế                              | (170.644) | (180.085) | 106%       |
| Lợi nhuận sau thuế                                | (170.644) | (180.085) | 106%       |

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024 | TH 2023 | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|---------|---------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 287.296 | 303.208 | 106%       |
| Doanh thu thuần                                   | -       | -       | -          |
| Giá vốn hàng bán                                  | -       | -       | -          |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 2.242   | 0       | 0%         |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (784)   | (1.538) | 196%       |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | 1.458   | (1.537) | -105%      |
| Lợi nhuận khác                                    | (0)     | -       | 0%         |
| Lợi nhuận trước thuế                              | 1.458   | (1.537) | -105%      |
| Lợi nhuận sau thuế                                | 1.458   | (1.537) | -105%      |





BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình tài chính Công ty con, Công ty liên kết (Đơn vị tính: Triệu đồng)

Công Ty Cổ Phần An Gia Phú Thịnh

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024  | TH 2023   | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|----------|-----------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 960.329  | 971.991   | 101%       |
| Doanh thu thuần                                   | 52.938   | 99.877    | 189%       |
| Giá vốn hàng bán                                  | (71.433) | (155.496) | 218%       |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 12.013   | 5.271     | 44%        |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (22.343) | (25.303)  | 113%       |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | (28.825) | (75.651)  | 262%       |
| Lợi nhuận khác                                    | (1.242)  | (1.544)   | 124%       |
| Lợi nhuận trước thuế                              | (30.067) | (77.195)  | 257%       |
| Lợi nhuận sau thuế                                | (32.138) | (79.298)  | 247%       |

Công ty TNHH XD KD DV TM Đông Nam

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024   | TH 2023   | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 2.489.564 | 1.192.692 | 48%        |
| Doanh thu thuần                                   | -         | -         | -          |
| Giá vốn hàng bán                                  | -         | -         | -          |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 51.330    | 16.489    | 32%        |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (64.630)  | (48.662)  | 75%        |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | (13.299)  | (32.172)  | 242%       |
| Lợi nhuận khác                                    | -         | -         | -          |
| Lợi nhuận trước thuế                              | (13.299)  | (32.172)  | 242%       |
| Lợi nhuận sau thuế                                | (13.299)  | (31.407)  | 236%       |

Công ty TNHH Đầu tư Đông Nam Land

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024   | TH 2023   | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 1.134.864 | 1.134.864 | 100%       |
| Doanh thu thuần                                   | -         | -         | -          |
| Giá vốn hàng bán                                  | -         | -         | -          |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 0         | 0         | 724%       |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (3)       | (3)       | 108%       |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | (3)       | (3)       | 108%       |
| Lợi nhuận khác                                    | -         | -         | -          |
| Lợi nhuận trước thuế                              | -         | -         | -          |
| Lợi nhuận sau thuế                                | (3)       | (3)       | 108%       |

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024 | TH 2023 | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|---------|---------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 13.038  | 13.030  | 100%       |
| Doanh thu thuần                                   | -       | -       | -          |
| Giá vốn hàng bán                                  | -       | -       | -          |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 1       | 0       | 49%        |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (6)     | (5)     | 83%        |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | (5)     | (5)     | 87%        |
| Lợi nhuận khác                                    | 14      | 163     | 1192%      |
| Lợi nhuận trước thuế                              | 8       | 158     | 1939%      |
| Lợi nhuận sau thuế                                | 8       | 158     | 1939%      |



Tình hình tài chính Công ty con, Công ty liên kết (Đơn vị tính: Triệu đồng)

**Công Ty Cổ Phần Tư vấn AGI & HVC** (sáp nhập vào Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ngày 02/12/2024)

| Chỉ tiêu                                          | 30/09/2024 | TH 2023  |
|---------------------------------------------------|------------|----------|
| Tổng tài sản                                      | 290.333    | 290.340  |
| Doanh thu thuần                                   | -          | -        |
| Giá vốn hàng bán                                  | -          | -        |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 0          | 0        |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (15.097)   | (20.107) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | (15.097)   | (20.107) |
| Lợi nhuận khác                                    | -          | -        |
| Lợi nhuận trước thuế                              | (15.097)   | (20.107) |
| Lợi nhuận sau thuế                                | (15.097)   | (20.107) |

**Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & DDC** (sáp nhập vào Công ty Cổ phần Tư vấn AGI & GLC ngày 02/12/2024)

| Chỉ tiêu                                          | 30/09/2024 | TH 2023  |
|---------------------------------------------------|------------|----------|
| Tổng tài sản                                      | 355.339    | 355.345  |
| Doanh thu thuần                                   | -          | -        |
| Giá vốn hàng bán                                  | -          | -        |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 0          | 0        |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (19.547)   | (26.035) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | (19.547)   | (26.035) |
| Lợi nhuận khác                                    | -          | -        |
| Lợi nhuận trước thuế                              | (19.547)   | (26.035) |
| Lợi nhuận sau thuế                                | (19.547)   | (26.035) |



**Công Ty Cổ Phần Tư vấn AGI & GLC**

| Chỉ tiêu                                          | TH 2024  | TH 2023  | %2024/2023 |
|---------------------------------------------------|----------|----------|------------|
| Tổng tài sản                                      | 998.006  | 352.341  | 35%        |
| Doanh thu thuần                                   | -        | -        | -          |
| Giá vốn hàng bán                                  | -        | -        | -          |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 0        | 0        | 111%       |
| Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | (33.710) | (25.926) | 77%        |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | (33.710) | (25.926) | 77%        |
| Lợi nhuận khác                                    | -        | -        | -          |
| Lợi nhuận trước thuế                              | (33.710) | (25.926) | 77%        |
| Lợi nhuận sau thuế                                | (33.710) | (25.926) | 77%        |





KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ  
ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025



Năm 2025, Tập đoàn An Gia (AGG) đặt kế hoạch tiếp tục khẳng định vị thế trong phân khúc bất động sản tầm trung và cao cấp, với chiến lược tập trung vào tăng trưởng doanh thu, tối ưu hóa danh mục dự án, và mở rộng quỹ đất một cách thận trọng. Các định hướng trọng tâm bao gồm:

1 Mở bán dự án The Gió Riverside - Động lực tăng trưởng mới

Dự án The Gió Riverside: Với tổng quy mô 3.000 sản phẩm, The Gió Riverside là dự án chiến lược của AGG trong năm 2025, đánh dấu bước tiến mới trong việc phát triển các khu đô thị hiện đại, tích hợp không gian sống xanh tại khu vực TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Tọa lạc tại vị trí đắt giá trên mặt tiền đường DT743A, cạnh nhà ga metro (thuộc tuyến metro số 1 kéo dài từ TP.HCM đến Bình Dương), The Gió Riverside sở hữu ba mặt giáp sông Đồng Nai, mang lại không gian sống thoáng đãng, trong lành và tầm nhìn tuyệt đẹp. Vị trí này không chỉ đảm bảo kết nối giao thông thuận tiện đến trung tâm TP.HCM (khoảng 30-40 phút di chuyển đến quận 1 qua tuyến metro và các trục đường chính như Quốc lộ 1K), mà còn gia tăng tiềm năng tăng giá trong tương lai nhờ sự phát triển mạnh mẽ của hạ tầng giao thông khu vực. Đặc biệt, The Gió Riverside nằm gần khu vực xây dựng trung tâm thương mại mới của Aeon Mall tại Đồng Nai, dự kiến sẽ là một trong những trung tâm thương mại lớn nhất miền Nam khi hoàn thành, góp phần nâng cao giá trị sống và tiềm năng đầu tư của The Gió Riverside.

The Gió Riverside được thiết kế với hệ thống tiện ích nội khu đẳng cấp, bao gồm công viên cây xanh ven sông, hồ bơi tràn bờ, khu vui chơi trẻ em, phòng gym hiện đại, và khu BBQ ngoài trời, đáp ứng nhu cầu sống tiện nghi của cư dân. Ngoài ra, dự án còn được bao quanh bởi các tiện ích ngoại khu nổi bật tại TP. Dĩ An, như trung tâm thương mại Vincom Dĩ An, chợ Dĩ An, và các trường học, bệnh viện trong bán kính 5 km, tạo nên một môi trường sống lý tưởng cho gia đình trẻ và những người làm việc tại TP.HCM cũng như các khu công nghiệp lân cận.

AGG đặt mục tiêu mở bán và tiêu thụ thành công 800 căn hộ trong năm 2025, dự kiến mang về doanh thu 2.000 tỷ đồng. Để đạt được mục tiêu này, AGG sẽ triển khai các chiến dịch marketing sáng tạo, tập trung vào nhóm khách hàng trẻ, có nhu cầu ở thực tại Bình Dương và TP.HCM. Các phương thức thanh toán linh hoạt sẽ là điểm nhấn, bao gồm chính sách Thanh toán 30% nhận nhà: thanh toán trước 10%, sau đó thanh toán theo tiến độ 5% mỗi đợt 6 tháng đến đủ 30% nhận nhà, chính sách giúp người mua căn hộ The Gió Riverside không cần huy động ngay một khoản tài chính lớn. Ngoài chính sách trên, An Gia cũng ban hành chính sách thanh toán mỗi đợt tối thiểu 1% trong vòng 30 tháng, đến đủ 50% nhận nhà. Các chính sách này là phương án phù hợp cho người người có thu nhập ổn định hàng tháng, giảm áp lực thanh toán, đồng thời duy trì khả năng xoay vòng vốn cá nhân.

The **gió**  
RIVERSIDE

Quy mô Dự án:  
3.000 Căn hộ

Mục tiêu tiêu thụ:  
800 Căn hộ

Mang về doanh thu:  
2.000 Tỷ đồng





# KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

2

## Xử lý giỏ hàng tồn tại các dự án trọng điểm

**A** Dự án Westgate (Bình Chánh, TP.HCM): Với hơn 2.000 sản phẩm đã bàn giao thành công, Westgate là một trong những dự án nổi bật của AGG. Năm 2025, AGG đặt mục tiêu xử lý toàn bộ giỏ hàng tồn còn lại thông qua các chính sách bán hàng linh hoạt, bao gồm chiết khấu hấp dẫn, hỗ trợ thanh toán dài hạn, và hợp tác với các ngân hàng để cung cấp gói vay ưu đãi. Các chiến dịch truyền thông sẽ nhấn mạnh giá trị sống tại Westgate, như vị trí kết nối thuận tiện và tiện ích nội khu hiện đại, nhằm thu hút khách hàng có nhu cầu ở thực.



**A** Dự án The Standard (Tân Uyên, Bình Dương): Là dự án nhà phố và biệt thự đầu tiên của AGG tại Bình Dương, The Standard đã ghi dấu ấn với thiết kế hiện đại và pháp lý minh bạch. Trong năm 2025, AGG sẽ hoàn tất việc tiêu thụ 100% giỏ hàng tồn, tập trung vào nhóm khách hàng đầu tư dài hạn và gia đình trẻ tại khu vực Đông Nam Bộ. Các chiến dịch marketing sẽ khai thác lợi thế vị trí gần các khu công nghiệp lớn và tiềm năng tăng giá trong tương lai.







## KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

3

### Tìm kiếm quỹ đất mới và hoàn thiện pháp lý các dự án hiện hữu

Trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn tiềm ẩn nhiều biến động, AGG đề cao tính thận trọng trong chiến lược mở rộng quỹ đất. Tập đoàn sẽ tập trung tìm kiếm các quỹ đất mới, sạch, có pháp lý hoàn thiện và sẵn sàng đưa vào khai thác trong vòng 2-3 năm tới tại các khu vực trọng điểm như TP.HCM, Bình Dương và Long An. Mục tiêu là đảm bảo nguồn cung dự án ổn định, đồng thời giảm thiểu rủi ro pháp lý và tài chính. AGG sẽ tiếp tục tận dụng thế mạnh trong các thương vụ M&A để gia tăng quỹ đất, ưu tiên các vị trí có tiềm năng phát triển cao và phù hợp với chiến lược phát triển sản phẩm nhà ở thực.

Đồng thời, AGG sẽ phối hợp chặt chẽ với các cơ quan nhà nước để xem xét và hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho các dự án đang sở hữu, đảm bảo tiến độ triển khai và gia tăng giá trị tài sản. Cụ thể:



Dự án The Lá Village (27 ha): Tọa lạc tại khu vực có tiềm năng phát triển lớn, The Lá Village là một trong những dự án chiến lược của AGG trong tương lai. Năm 2025, AGG sẽ làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại, từ giấy phép xây dựng đến quy hoạch chi tiết, nhằm đảm bảo dự án sẵn sàng triển khai trong giai đoạn 2026-2027.



Dự án Westgate 2 (Trung tâm Bình Chánh): Là dự án tiếp nối thành công của Westgate, Westgate 2 sở hữu vị trí trung tâm tại Bình Chánh, khu vực đang phát triển mạnh mẽ về hạ tầng và dân cư. AGG sẽ đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý, bao gồm các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất và phê duyệt quy hoạch, để dự án có thể sớm khởi công và mở bán trong 2-3 năm tới.

4

### Tăng cường quản trị và vận hành hiệu quả



Tối ưu hóa chi phí: AGG sẽ tiếp tục rà soát và tinh gọn các quy trình vận hành, đảm bảo tiến độ thi công và chất lượng dự án, đồng thời giảm thiểu chi phí không cần thiết.



Ứng dụng công nghệ: Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý dự án và bán hàng, từ việc triển khai các nền tảng giao dịch trực tuyến đến sử dụng công nghệ thực tế ảo (VR) để khách hàng trải nghiệm dự án từ xa.



Quản lý dòng tiền: Tập trung thu hồi công nợ từ các dự án đã bàn giao, đồng thời tìm kiếm các nguồn vốn mới với lãi suất hợp lý để hỗ trợ các kế hoạch phát triển.







04

## BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



Trong năm 2024, An Gia tiếp tục xác định quản trị doanh nghiệp là một trong những nền tảng cốt lõi để nâng cao năng lực cạnh tranh, tạo dựng niềm tin với cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan. Với định hướng đó, Công ty không ngừng hoàn thiện hệ thống quản trị theo các chuẩn mực tiên tiến, phù hợp với thông lệ quản trị công ty tốt (CG Code) và các yêu cầu pháp lý hiện hành.





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



Năm 2024, Hội đồng Quản trị An Gia đã tập trung làm việc theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của tập thể và từng cá nhân thành viên, tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị được tổ chức và tiến hành theo đúng quy định tại Quy chế nội bộ về Quản trị công ty. Các biên bản, nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị đều được thông qua trên cơ sở thống nhất của các thành viên và được lưu giữ theo đúng quy định.

Cơ cấu Hội đồng quản trị

| Thành viên HĐQT | Chức vụ                              | Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ | Tỷ lệ  | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự cuộc họp |
|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------|---------------------|------------------------|
| Nguyễn Bá Sáng  | Chủ tịch Hội đồng quản trị           | 42.508.891                     | 26,15% | 35/35               | 100%                   |
| Louis T Nguyen  | Thành viên Hội đồng quản trị         | 4.186                          | 0,00%  | 28/28               | 100%                   |
| Lê Duy Bình     | Thành viên Hội đồng quản trị độc lập | 0                              | 0,00%  | 28/28               | 100%                   |
| Đỗ Lê Hùng      | Thành viên Hội đồng quản trị độc lập | 0                              | 0,00%  | 17/17               | 100%                   |

Những thay đổi Hội đồng quản trị trong năm:

| Thành viên HĐQT    | Chức vụ                                      | Ngày miễn nhiệm |
|--------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| Vũ Quang Thịnh     | Thành viên Hội đồng quản trị độc lập         | 17/05/2024      |
| Masakazu Yamaguchi | Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành | 17/05/2024      |
| Đào Thái Phúc      | Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành | 17/05/2024      |
| Thành viên HĐQT    | Chức vụ                                      | Ngày bổ nhiệm   |
| Nguyễn Bá Sáng     | Chủ tịch Hội đồng quản trị                   | 17/05/2024      |
| Louis T Nguyen     | Thành viên Hội đồng quản trị                 | 14/05/2024      |
| Lê Duy Bình        | Thành viên Hội đồng quản trị độc lập         | 14/05/2024      |
| Đỗ Lê Hùng         | Thành viên Hội đồng quản trị độc lập         | 18/10/2024      |

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của An Gia hiện có 04 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập và cả 4 thành viên này đều là thành viên không điều hành. Với những nỗ lực tiếp cận các thông lệ tốt nhất về Quản trị Công ty, Hội đồng quản trị của An Gia ngày càng cho thấy tính độc lập cao, các thành viên Hội đồng quản trị 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 Hội đồng quản trị 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. Bên cạnh đó, để đảm bảo quyền lợi tối ưu của cổ đông và các bên liên quan, Hội đồng quản trị luôn duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ chặt chẽ, đảm bảo công tác công bố thông tin minh bạch, trọng tâm là “luôn đặt quyền lợi của cổ đông lên hàng đầu và đề cao trách nhiệm với các bên liên quan.”

Một số điểm trọng tâm trong hoạt động năm qua của Hội đồng quản trị có thể kể đến

- Quản trị rủi ro:** An Gia tiếp tục phát huy hiệu quả công tác quản trị rủi ro dựa trên nền tảng chiến lược minh bạch, giám sát chặt chẽ tình hình tín dụng và pháp lý của ngành. Công ty đảm bảo hoạt động phát triển dự án, huy động vốn và kiểm soát dòng tiền hiệu quả.
- Nguồn vốn:** Giám sát việc chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án, đặc biệt là việc đầu tư và triển khai dự án The Gió Riverside (Bình Dương).
- Hệ thống quản trị:** Hoàn thiện và áp dụng hệ thống văn bản như Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế Hội đồng quản trị, Quy chế Ủy ban Kiểm toán, tuân thủ quy trình hoạt động tài chính - kế toán, giám sát ngân sách và kiểm soát dòng tiền.
- Vận hành & quản lý:** Cải tiến mô hình hoạt động của Hội đồng Quản trị theo hướng linh hoạt, tăng tính chuyên nghiệp, giám sát hiệu quả các hoạt động kinh doanh và tài chính.
- Nhân lực & phát triển:** Định hướng phát triển nguồn nhân lực theo hướng chuyên nghiệp, nâng cao chất lượng vận hành.



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

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Tại An Gia, Hội đồng Quản trị độc lập đóng vai trò quan trọng trong việc giám sát hoạt động quản trị công ty, đảm bảo tính minh bạch và bảo vệ quyền lợi của cổ đông cũng như các bên liên quan. Các thành viên độc lập trong Hội đồng Quản trị tham gia đánh giá chiến lược kinh doanh, kiểm soát rủi ro và giám sát việc tuân thủ các quy định pháp lý, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp. Với tinh thần khách quan và độc lập, Hội đồng Quản trị độc lập tại An Gia cam kết duy trì chuẩn mực quản trị cao, hỗ trợ đưa Công ty hoạt động theo mô hình phát triển bền vững và gia tăng giá trị dài hạn cho cổ đông.

Nghị quyết Hội đồng quản trị

| Stt | Số Nghị quyết/ Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                             | Tỷ lệ thông qua |
|-----|---------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.  | 01/2024/NQ-AGI-PL         | 15/01/2024 | Thông qua việc bổ nhiệm Tổng giám đốc                                                                                                                                                                                                                                | 100%            |
| 2.  | 02/2024/NQ-AGI-PL         | 22/03/2024 | Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2024 của Công ty                                                                                                                                                                                 | 100%            |
| 3.  | 03/2024/NQ-AGI-PL         | 03/04/2024 | Chấp thuận việc Công ty vay khoản vay ngắn hạn có giá trị lên đến 8,4 triệu Đô La Mỹ được cung cấp bởi The Shanghai Commercial & Saving Banks, Ltd. và phê duyệt các điều khoản, điều kiện và các giao dịch được quy định trong các tài liệu liên quan đến Khoản Vay | 100%            |
| 4.  | 04/2024/NQ-AGI-PL         | 23/04/2024 | Thông qua tài liệu hợp ĐHĐCĐ thường niên 2024 (lần 1)                                                                                                                                                                                                                | 100%            |
| 5.  | 05/2024/NQ-AGI-PL         | 26/04/2024 | Thông qua việc Công ty nhận cấp tín dụng điều chỉnh tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) với Hạn mức cấp tín dụng không vượt quá 290.000.000.000 VND tại Vietinbank Chi nhánh 1                                                                      |                 |
| 6.  | 06/2024/NQ-AGI-PL         | 03/05/2024 | Thông qua việc điều chỉnh bổ sung tài liệu hợp ĐHĐCĐ thường niên 2024 (lần 2)                                                                                                                                                                                        | 100%            |
| 7.  | 07/2024/NQ-AGI-PL         | 10/05/2024 | Thông qua việc điều chỉnh bổ sung tài liệu hợp ĐHĐCĐ thường niên 2024 (lần 3)                                                                                                                                                                                        | 100%            |

| Stt | Số Nghị quyết/ Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tỷ lệ thông qua |
|-----|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 8.  | 09/2024/NQ-AGI-PL         | 17/05/2024 | Thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Bá Sáng làm Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2024 - 2029 và thành lập ủy ban kiểm toán nhiệm kỳ 2024 - 2029.                                                                                                                                                     | 100%            |
| 9.  | 10/2024/NQ-AGI-PL         | 20/05/2024 | Thông qua việc bảo lãnh khoản vay tại Western City                                                                                                                                                                                                                                        | 100%            |
| 10. | 11/2024/NQ-AGI-PL         | 03/06/2024 | Thông qua việc miễn nhiệm Tổng giám đốc                                                                                                                                                                                                                                                   | 100%            |
| 11. | 12/2024/NQ-AGI-PL         | 12/06/2024 | Thông qua trình tự thực hiện các đợt phát hành chứng khoán đảm bảo việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) đảm bảo phù hợp với phương án được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 14/05/2024 thông qua. | 100%            |
| 12. | 13/2024/NQ-HĐQT           | 12/06/2024 | Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua ngày 14/05/2024.                                                                                                                                | 100%            |
| 13. | 14/2024/NQ-AGI-PL         | 26/06/2024 | Thông qua tiêu chuẩn và danh sách phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP).                                                                                                                                                                                | 100%            |
| 14. | 15/2024/NQ-AGI-PL         | 26/06/2024 | Thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP).                                                                                                                                                                                   | 100%            |
| 15. | 16/2024/NQ-AGI-PL         | 26/06/2024 | Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty                                                                                                                                                                   | 100%            |
| 16. | 17/2024/NQ-AGI-PL         | 23/07/2024 | Thông qua ngày đăng ký cuối cùng nhận cổ tức năm 2023                                                                                                                                                                                                                                     | 100%            |
| 17. | 18/2024/NQ-AGI-PL         | 26/07/2024 | Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản                                                                                                                                                                                                           | 100%            |
| 18. | 19/2024/NQ-AGI-PL         | 20/08/2024 | Thông qua việc tạm dừng lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản                                                                                                                                                                                                                                   | 100%            |
| 19. | 20/2024/NQ-AGI-PL         | 26/08/2024 | Thông qua việc đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu                                                                                                                                                                                                                                | 100%            |
| 20. | 21/2024/NQ-AGI-PL         | 26/08/2024 | Thông qua việc tăng vốn và cập nhật điều lệ theo vốn mới                                                                                                                                                                                                                                  | 100%            |

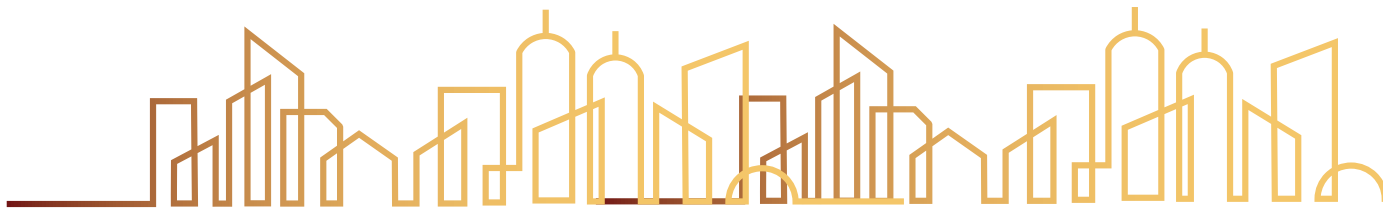




HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Nghị quyết Hội đồng quản trị (tiếp)

| Stt | Số Nghị quyết/ Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                              | Tỷ lệ thông qua |
|-----|---------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 21. | 22/2024/NQ-AGI-PL         | 16/09/2024 | Thông qua ngày đăng ký cuối cùng lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản tháng 9                                              | 100%            |
| 22. | 23/2024/NQ-AGI-PL         | 24/09/2024 | Thông qua việc cập nhật phương án phát hành ESOP 2024                                                                 | 100%            |
| 23. | 24/2024/NQ-AGI-PL         | 01/10/2024 | Thông qua tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản                                                                    | 100%            |
| 24. | 25/2024/NQ-AGI-PL         | 04/10/2024 | Thông qua việc Công ty ký kết và thực hiện hợp đồng với CTCP Phát triển An Gia Hưng Phát                              | 100%            |
| 25. | 27/2024/NQ-AGI-PL         | 22/10/2024 | Thông qua báo cáo kết quả phát hành ESOP                                                                              | 100%            |
| 26. | 28/2024/NQ-AGI-PL         | 25/10/2024 | Thông qua thay đổi cơ cấu nhân sự UBKT nhiệm kỳ 2024 - 2029                                                           | 100%            |
| 27. | 29/2024/NQ-AGI-PL         | 31/10/2024 | Thông qua chủ trương sáp nhập của Công ty có liên quan                                                                | 100%            |
| 28. | 30/2024/NQ-AGI-PL         | 04/11/2024 | Thông qua việc đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu                                                            | 100%            |
| 29. | 31/2024/NQ-AGI-PL         | 04/11/2024 | Thông qua việc tăng vốn và cập nhật điều lệ theo vốn mới                                                              | 100%            |
| 30. | 32/2024/NQ-AGI-PL         | 04/11/2024 | Thông qua nội dung cập nhật giấy phép đăng ký kinh doanh theo vốn mới                                                 | 100%            |
| 31. | 33/2024/NQ-AGI-PL         | 25/11/2024 | Thông qua phương án nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN 11                                  | 100%            |
| 32. | 34/2024/NQ-AGI-PL         | 02/12/2024 | Thông qua việc Công ty ký kết và thực hiện Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên | 100%            |
| 33. | 35/2024/NQ-AGI-PL         | 03/12/2024 | Thông qua việc ký hợp đồng cho thuê với bên liên quan                                                                 | 100%            |
| 34. | 36/2024/NQ-AGI-PL         | 05/12/2024 | Thông qua việc bảo lãnh khoản vay cho CTCP Đầu tư Bất động sản Lê Gia                                                 | 100%            |
| 35. | 37/2024/NQ-AGI-PL         | 30/12/2024 | Thông qua chủ trương sáp nhập của Công ty có liên quan                                                                | 100%            |







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

### Đánh giá hoạt động quản trị doanh nghiệp



Nhìn chung, An Gia trong các năm qua chưa thực hiện tốt công tác công bố thông tin và còn mắc lỗi một số điểm. Trong thời gian tới, An Gia cam kết sẽ tiếp tục hoàn thiện cơ chế giám sát, nâng cao tính minh bạch và tăng cường kiểm soát nội bộ để đạt được các chuẩn mực quản trị cao hơn.



Tại An Gia, quản trị doanh nghiệp được thực hiện theo các tiêu chuẩn cao nhằm đảm bảo sự minh bạch, hiệu quả và bền vững trong hoạt động kinh doanh. Hội đồng Quản trị thường xuyên đánh giá và cải thiện hệ thống quản trị, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp lý và thực tiễn tốt nhất trên thị trường.



An Gia nhận thức rõ vai trò quan trọng công tác công bố thông tin đối với cổ đông và thị trường. Trong năm qua, công ty đã bị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xử phạt do chưa thực hiện tốt công tác này trong các năm trước. Đây không chỉ là bài học quan trọng mà còn là cơ hội để An Gia nhìn lại, rà soát, đánh giá lại quy trình công bố thông tin, qua đó tăng cường kiểm soát nội bộ. An Gia cam kết sẽ tiếp tục tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành và bảo đảm việc công bố thông tin được thực hiện một cách kịp thời, chính xác và minh bạch trong thời gian tới.



Công ty đã và đang cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả giám sát, phát hiện và ngăn ngừa rủi ro. Việc này không chỉ giúp đảm bảo tuân thủ các quy định mà còn góp phần nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp.



Hội đồng Quản trị tiếp tục thực hiện tốt vai trò giám sát và định hướng chiến lược, đảm bảo công ty hoạt động theo đúng mục tiêu đã đề ra. Sự tham gia của các thành viên độc lập giúp nâng cao tính khách quan, đồng thời cải thiện công tác ra quyết định.



An Gia luôn đặt quyền lợi cổ đông lên hàng đầu, đặc biệt chú trọng đến việc công khai, minh bạch thông tin liên quan đến hoạt động kinh doanh, tài chính và chiến lược phát triển của công ty.



Công ty tiếp tục theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, kết hợp giữa tăng trưởng kinh doanh và trách nhiệm xã hội. Những cải tiến trong quản trị giúp An Gia củng cố vị thế trên thị trường và nâng cao giá trị cho cổ đông trong dài hạn. Việc đánh giá và cải thiện liên tục các yếu tố trên giúp An Gia không ngừng nâng cao hiệu quả quản trị, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển dài hạn.

### Đánh giá Quản trị Công ty dựa theo các thông lệ tốt nhất

## 10 nguyên tắc đánh giá hệ thống Quản trị Công ty

An Gia thực hiện đánh giá quản trị công ty dựa trên 10 nguyên tắc quản trị quan trọng, tuân thủ thông lệ tốt nhất theo khuyến nghị của IFC - Ngân hàng Thế giới và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

1

Thiết lập vai trò, trách nhiệm của Hội đồng quản trị

2

Thiết lập Hội đồng quản trị với cơ cấu và kỹ năng phù hợp

3

Bảo đảm vai trò của các thành viên độc lập Hội đồng quản trị

4

Tách biệt vai trò giữa Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban điều hành

5

Thiết lập khung đánh giá và quy trình làm việc của Hội đồng quản trị

6

Thiết lập khung kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro

7

Tăng cường công bố thông tin và tính minh bạch

8

Tăng cường công tác quản lý xung đột lợi ích

9

Thiết lập khung khổ quản trị và giám sát giao dịch với bên liên quan

10

Tăng cường cơ chế kiểm soát và bảo vệ quyền lợi cổ đông





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

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty (trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội)

Tình hình tài chính  
trong năm 2024

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, bao gồm các vấn đề pháp lý, áp lực trái phiếu và sự mất cân đối cung cầu, cùng với những tác động từ kinh tế vĩ mô và bất ổn quốc tế. Trước bối cảnh, Hội đồng quản trị đánh giá cao khả năng lãnh đạo của Ban điều hành, khi đã linh hoạt ứng phó, áp dụng nhiều chiến lược, mang lại những kết

quả kinh doanh đáng ghi nhận. Doanh thu thuần trong năm ghi nhận đạt hơn 1.913 tỷ đồng, Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh ghi nhận đạt hơn 307 tỷ đồng. Bên cạnh đó, để thực hiện các mục tiêu lớn hơn, trong các năm qua, An Gia cũng đã chủ động thực hiện tái cơ cấu nợ, giảm thiểu rủi ro tài chính và củng cố nền tảng tài chính vững chắc.

Trách nhiệm môi trường và xã hội

Chúng tôi luôn cam kết thực hiện trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường. Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá cao những nỗ lực của Công ty trong việc giảm thiểu tác động môi

trường, bao gồm việc tuân thủ các quy định bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng và cải thiện điều kiện làm việc cho nhân viên.

Chiến lược phát triển bền vững

Hội đồng quản trị đánh giá và cam kết duy trì chiến lược phát triển bền vững, đảm bảo sự tăng trưởng lâu dài và hiệu quả cho Công ty, đồng thời cân nhắc đến các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị (ESG).

Các kế hoạch phát triển bền vững sẽ tiếp tục được thúc đẩy, với mục tiêu không chỉ mang lại lợi ích kinh tế mà còn đóng góp tích cực vào cộng đồng và bảo vệ môi trường.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty. Danh sách các thành viên quản trị tham gia các chương trình về quản trị Công ty

Hiện các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Thư ký phụ trách hoạt động Quản trị Công ty đều đã tham gia các khóa học Quản trị Công ty 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 Quản trị Công ty 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 BAN ĐIỀU HÀNH VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY

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. Năm 2024, trong bối cảnh nền kinh tế tiếp tục phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều thách thức, ngành bất động sản đối mặt với những khó khăn kéo dài do quá trình rà soát pháp lý chặt chẽ tại nhiều địa phương, nguồn vốn tín dụng bị siết chặt và tâm lý thị trường còn thận trọng.

Trước bối cảnh đó, Ban Điều hành đã chủ động tổ chức hoạt động kinh doanh theo đúng định hướng của Hội đồng Quản trị, tuân thủ Điều lệ, Quy chế của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành. Đồng thời, Ban Điều hành đã linh hoạt trong phương án điều hành, song song tối ưu hóa dòng tiền và áp dụng các giải pháp tài chính phù hợp nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty trong giai đoạn đầy thách thức này.

Nhìn chung, dù thị trường bất động sản chưa có dấu hiệu phục hồi mạnh mẽ, An Gia vẫn kiên định với chiến lược phát triển dài hạn, củng cố năng lực tài chính và tối ưu hiệu quả vận hành để sẵn sàng bứt phá khi điều kiện thị trường trở nên thuận lợi hơn.



## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

“

Bước sang năm 2025, Hội đồng Quản trị An Gia tiếp tục định hướng phát triển bền vững, thích ứng linh hoạt với diễn biến thị trường và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động. Trước bối cảnh ngành bất động sản vẫn tiềm ẩn nhiều thách thức, Hội đồng Quản trị xác định các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

### Định hướng chiến lược và tối ưu mô hình kinh doanh

- Tiếp tục rà soát và điều chỉnh chiến lược phát triển phù hợp với điều kiện thị trường
- Tập trung vào các phân khúc có tiềm năng tăng trưởng, ưu tiên các dự án có pháp lý rõ ràng, đáp ứng nhu cầu thực của khách hàng.
- Đánh giá và tối ưu mô hình kinh doanh, tăng cường hiệu quả vận hành, kiểm soát chi phí.

### Quản trị tài chính và tối ưu dòng tiền

- Đẩy mạnh quản lý tài chính theo hướng thận trọng, cân đối nguồn vốn hợp lý để đảm bảo dòng tiền ổn định.
- Xây dựng các phương án huy động vốn linh hoạt, bao gồm tìm kiếm đối tác đầu tư, phát hành trái phiếu hoặc các công cụ tài chính khác khi điều kiện thị trường cho phép.
- Tăng cường kiểm soát chi phí, đặc biệt là chi phí tài chính, tối ưu lợi nhuận cho cổ đông.

### Quản lý rủi ro và tuân thủ pháp lý

- Tiếp tục giám sát chặt chẽ các vấn đề pháp lý liên quan đến dự án và hoạt động của Công ty, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành.
- Nâng cao công tác quản trị rủi ro, đặc biệt là rủi ro về tài chính, pháp lý và thị trường.

### Nâng cao hiệu quả quản trị công ty

- Đảm bảo hoạt động của Hội đồng Quản trị tuân thủ các quy định của Điều lệ Công ty và các văn bản pháp lý hiện hành.
- Tiếp tục nâng cao tính minh bạch trong quản trị, tăng cường công bố thông tin đầy đủ và kịp thời theo quy định đối với công ty niêm yết.
- Phát triển đội ngũ quản lý cấp cao, nâng cao năng lực điều hành, tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững của Công ty.



HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Cơ cấu của Ủy ban Kiểm toán

| Thành viên UBKT | Chức vụ                     | Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ | Tỷ lệ | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự cuộc họp |
|-----------------|-----------------------------|--------------------------------|-------|---------------------|------------------------|
| Đỗ Lê Hùng      | Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán   | 0                              | 0,00% | 02/02               | 100%                   |
| Lê Duy Bình     | Thành viên Ủy ban kiểm toán | 0                              | 0,00% | 01/01               | 100%                   |
| Louis T Nguyen  | Thành viên Ủy ban Kiểm toán | 4.186                          | 0,00% | 01/01               | 100%                   |

Những thay đổi Ủy ban Kiểm toán trong năm

| Thành viên UBKT    | Chức vụ                     | Ngày miễn nhiệm |
|--------------------|-----------------------------|-----------------|
| Vũ Quang Thịnh     | Thành viên Ủy ban kiểm toán | 15/07/2024      |
| Masakazu Yamaguchi | Thành viên Ủy ban Kiểm toán | 15/07/2024      |

| Thành viên UBKT | Chức vụ                     | Ngày bổ nhiệm |
|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Đỗ Lê Hùng      | Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán   | 25/10/2024    |
| Lê Duy Bình     | Thành viên Ủy ban kiểm toán | 15/07/2024    |
| Louis T Nguyen  | Thành viên Ủy ban Kiểm toán | 15/07/2024    |

Các cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán

Trong năm 2024, Ủy ban Kiểm toán đã tổ chức 2 cuộc họp chính thức. Bên cạnh đó Ủy ban Kiểm toán cũng có nhiều cuộc họp hàng tháng theo chuyên đề với các nhân sự chủ chốt của Ban điều hành. Nội dung và kết quả các cuộc họp được lập biên bản đầy đủ theo quy định.

Kết quả giám sát của Ủy Ban Kiểm toán

Hoạt động giám sát của Ủy Ban Kiểm toán đối với Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cổ đông

Trong năm qua, Ủy ban Kiểm toán thực hiện đầy đủ công tác giám sát các hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành để đảm bảo công ty hoạt động đúng quy định và bảo vệ quyền lợi của các cổ đông. Cụ thể, Ủy ban theo dõi trực tiếp các hoạt động của Hội đồng Quản trị thông qua các cuộc họp, trao đổi và quá trình đưa ra Nghị quyết. Đồng thời, Ủy ban giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị và cơ chế phân quyền giữa Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, đảm bảo vận hành theo đúng quy trình đã được thiết lập.

Ủy ban Kiểm toán thường xuyên giám sát việc thực hiện trách nhiệm điều hành của Ban Điều hành, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật bao gồm Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị. Đồng thời, Ủy ban cũng duy trì liên lạc và tiếp xúc trực tiếp với các thành viên Ban Điều hành để cập nhật tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, qua đó đánh giá chính xác hiệu quả trong công tác điều hành. Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán được triển khai đa dạng qua các kênh báo cáo và tiếp xúc với Giám đốc Kế hoạch Tài chính, Kế toán trưởng, Trưởng Kiểm toán nội bộ, Kiểm soát nội bộ và QLRR, Trưởng Bộ phận Pháp chế cũng như Kiểm toán độc lập.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ủy ban Kiểm toán luôn phối hợp tốt với các thành viên HĐQT, thành viên Ban điều hành và các cán bộ quản lý liên quan và luôn nhận được sự hợp tác từ phía Ban điều hành.





## Kết quả giám sát của Ủy Ban Kiểm toán (tiếp)

### Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác

Ủy ban Kiểm toán luôn duy trì sự phối hợp chặt chẽ, hiệu quả với Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và các cán bộ quản lý khác trong quá trình thực hiện nhiệm vụ giám sát và đánh giá hoạt động quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ và tính minh bạch trong báo cáo tài chính. Bên cạnh đó, Ủy ban Kiểm toán thường xuyên tổ chức các cuộc họp với Hội đồng quản trị và Ban Điều hành nhằm trao đổi thông tin kịp thời, đảm bảo rằng các vấn đề phát sinh được nhận diện sớm và xử lý một cách nhanh chóng, phù hợp. Ngoài ra, Ủy ban Kiểm toán cũng phối hợp chặt chẽ với các phòng ban chức năng trong việc rà soát quy trình vận hành, hỗ trợ nâng cao hiệu quả hệ thống quản trị nội bộ, đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật và thông lệ quản trị tốt.

Các kiến nghị, góp ý từ Ủy ban Kiểm toán luôn được Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và các cán bộ quản lý tiếp thu tích cực, tạo điều kiện thuận lợi để Ủy ban hoàn thành tốt nhiệm vụ giám sát và tư vấn chiến lược, từ đó góp phần vào sự phát triển bền vững và minh bạch của Công ty.



## Báo cáo tài chính và hệ thống kế toán

Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện xem xét BCTC các quý và cả năm 2024 trên cơ sở báo cáo kết quả soát xét và kiểm toán của Kiểm toán độc lập. Báo cáo tài chính 2024 được lập và trình bày trung thực, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt nam và các quy định hiện hành.

Trong năm tài chính 2024, Công ty áp dụng ổn định các chính sách kế toán và nguyên tắc xác định các ước tính kế toán từ kỳ kế toán năm trước. Các nghiệp vụ trọng yếu như sáp nhập, thoái vốn, chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng dự án, thay đổi quyền kiểm soát... đã được Kiểm toán độc lập và Ủy ban Kiểm toán xem xét cẩn trọng. Ủy ban Kiểm toán ghi nhận các phát hiện và khuyến nghị của Kiểm toán độc lập trong Thư quản lý 2024 cũng như phản hồi tiếp thu của Ban điều hành.

## 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 toán độc lập và các đơn vị, bộ phận chức năng của Công ty.

Các báo cáo QLRR được cập nhật và báo cáo định kỳ lên BDH, UBKT và HĐQT, trên cơ sở đó có biện pháp cải thiện hệ thống KSNB để kiểm soát các rủi ro thích hợp.

Năm 2024 Công ty vẫn phải đối diện và kiểm soát quản lý dòng tiền và đảm bảo khả năng thanh toán của công ty. Mặc dù Nhà nước đã dần nới lỏng chính sách tiền tệ từ nửa cuối năm 2023 nhưng để thị trường BĐS hấp thụ được nguồn vốn tín dụng vẫn cần thêm thời gian. Các vấn đề pháp lý đang từng bước được tháo gỡ và An Gia cũng cũng được hưởng lợi từ những thay đổi này, tuy nhiên thị trường BĐS phục hồi còn chậm so với dự kiến nên Công ty cũng cần theo dõi sát để có giải pháp thích hợp và kịp thời.

Ủy ban Kiểm toán ghi nhận sự nỗ lực của Ban lãnh đạo trong việc áp dụng nhiều giải pháp tiết kiệm chi phí, khai thác tối đa nguồn thu trên cơ sở điều hòa và khai thác hợp lý tiến độ xây dựng, tiến độ giải ngân, tiến độ bán hàng, đồng thời giảm mạnh tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu, từng bước đảm bảo cấu trúc tài chính hợp lý, an toàn và có dự phòng.

Ban điều hành luôn quan tâm nắm bắt những bất cập và khó khăn trong vận hành và quản lý để có giải pháp tháo gỡ kịp thời. Những vấn đề trọng yếu như quy định về phân cấp, phân quyền, quy trình bán hàng, quy trình mua sắm, quy trình quản lý dự án... được xem xét và cập nhật kịp thời phù hợp với hoàn cảnh thực tế và nhu cầu quản lý của công ty.

Trong năm qua, Công ty đặc biệt lưu ý tới các rủi ro tuân thủ pháp luật về quản trị công ty. Trường bộ phận Pháp chế được phân công theo dõi, giám sát, phối hợp với các bộ phận liên quan để đảm bảo công ty chấp hành đúng và đầy đủ các quy định về quản trị công ty.



## HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN (TIẾP)

### Kết quả giám sát của Ủy Ban Kiểm toán (tiếp)

#### Kiểm toán nội bộ

- Công ty có bộ phận KTNB được thành lập và hoạt động phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Bộ phận KTNB thực hiện chức năng kiểm tra, đánh giá sự hiện hữu và hữu hiệu của hệ thống KSNB cũng như hệ thống quản lý rủi ro trên toàn công ty đồng thời đề xuất các khuyến nghị thích hợp để nâng cao hiệu quả quản lý, giảm thiểu rủi ro và hỗ trợ công ty đạt mục tiêu đầu tư, kinh doanh.
- Bên cạnh đó, theo phân công, KTNB cũng hỗ trợ các đơn vị, phòng ban chủ động phát hiện vấn đề và những khiếm khuyết trong quản lý đồng thời có biện pháp khắc phục kịp thời. Ủy ban Kiểm toán đánh giá Kiểm toán nội bộ đã hoàn thành kế hoạch KTNB 2024 trong thời gian và nguồn lực dự kiến. Các khuyến nghị KTNB đã được Ban điều hành ghi nhận và có kế hoạch thực hiện chi tiết.

#### Các vấn đề về pháp lý

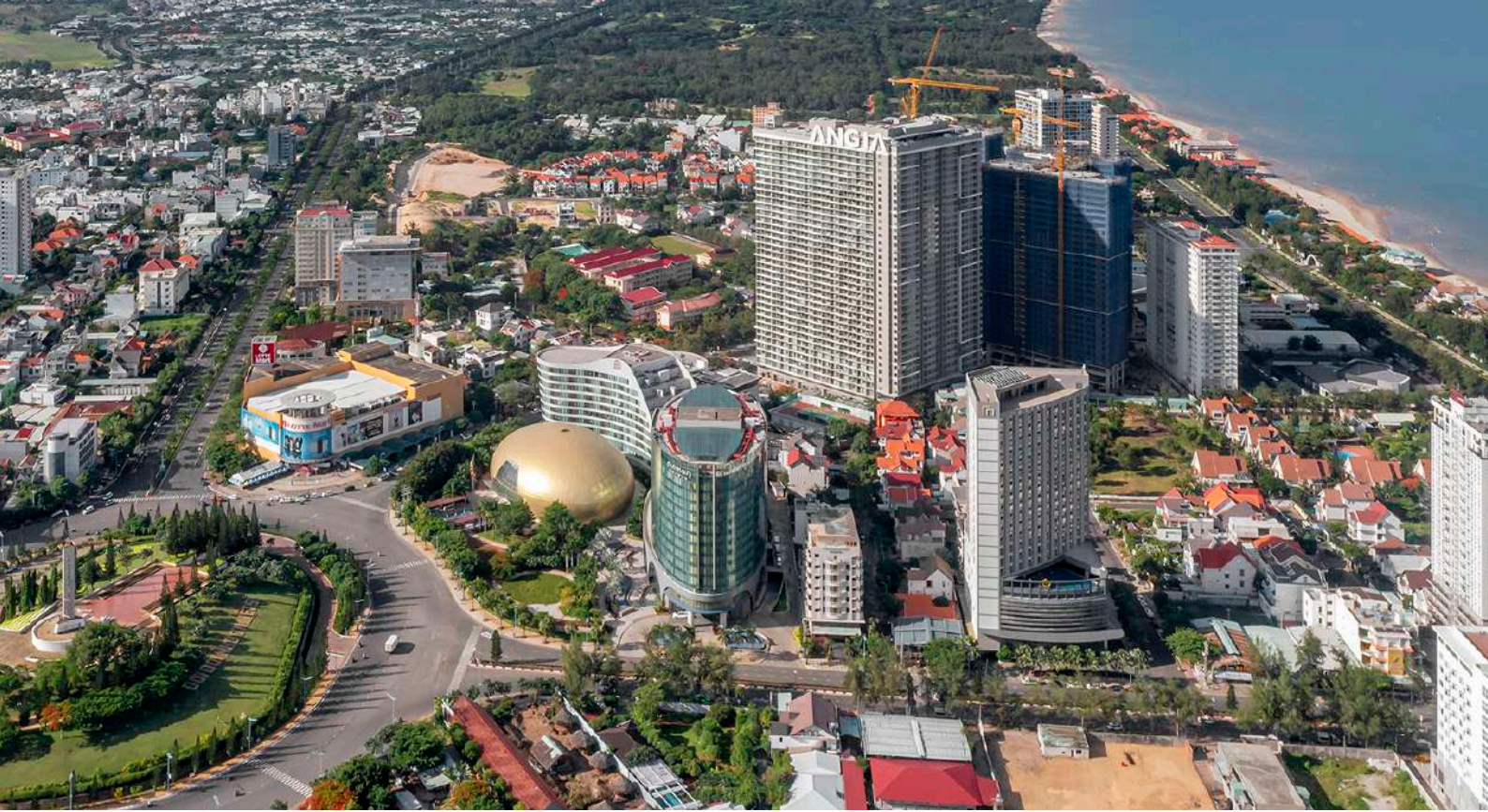
- Công ty có bộ máy chuyên trách phụ trách các vấn đề pháp lý. Ngoài việc hỗ trợ các vấn đề pháp lý cho các đơn vị, Bộ phận Pháp chế còn tổ chức theo dõi và cập nhật thường xuyên các quy định của pháp luật trong quản lý doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đánh giá rủi ro pháp lý từ yếu tố chính sách đến việc áp dụng cụ thể tại Công ty, từ đó có khuyến nghị để đảm bảo 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.
- Các vấn đề có rủi ro pháp lý được quản lý và giám sát chặt chẽ đồng thời báo cáo đột xuất hoặc định kỳ lên Ban lãnh đạo để có biện pháp xử lý kịp thời, giảm thiểu rủi ro pháp lý.

#### Dịch vụ kiểm toán độc lập

- UBKT đánh giá Công ty kiểm toán độc lập Ernst &Young đã thực hiện đầy đủ nội dung hợp đồng và kế hoạch kiểm toán 2024, đáp ứng được kỳ vọng của Ủy 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.
- Không có phát hiện các vấn đề về xung đột lợi ích, độc lập, khách quan của kiểm toán viên, nhóm kiểm toán cũng như Công ty kiểm toán khi thực hiện các công việc liên quan.

#### Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan được thực hiện, theo dõi, kiểm soát và báo cáo theo các quy định của Pháp luật, Nghị quyết ĐHĐCĐ và quy định nội bộ của Công ty. Báo cáo quản trị công ty và Báo cáo tài chính năm được kiểm toán thể hiện đầy đủ các giao dịch này và không phát hiện bất thường đối với các giao dịch bên liên quan. UBKT đánh giá các giao dịch này liên quan đến hoạt động kinh doanh cốt lõi, phù hợp với cấu trúc tài chính của công ty.



### Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty

| Stt | Người thực hiện giao dịch                      | Quan hệ với người nội bộ           | 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  | Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang | Ông Nguyễn Bá Sáng - Tổng giám đốc | 51.349.882                | 41,04% | 0                          | 0,00%  | Bán                                          |
| 02  | Nguyễn Bá Sáng                                 |                                    | 8.635.185                 | 6,90%  | 42.508.891                 | 26,15% | Mua, cổ tức, ESOP                            |
| 03  | Nguyễn Mai Giang                               |                                    | 506.055                   | 0,40%  | 2.443.328                  | 1,50%  | Mua, cổ tức, ESOP                            |
| 04  | Nguyễn Thành Châu                              |                                    | 220.239                   | 0,17%  | 3.600.298                  | 2,21%  | Mua, cổ tức, ESOP                            |
| 05  | Nguyễn Quỳnh Giang                             | Chị ông Nguyễn Bá Sáng             | 200.000                   | 0,16%  | 2.780.380                  | 1,71%  | Mua, cổ tức, ESOP                            |
| 06  | Nguyễn Hương Giang                             | Chị ông Nguyễn Bá Sáng             | 263.715                   | 0,21%  | 2.527.245                  | 1,55%  | Mua, cổ tức, ESOP                            |
| 07  | Hồ Thị Nguyệt Anh                              | Vợ ông Nguyễn Bá Sáng              | 406.492                   | 0,32%  | 1.508.115                  | 0,93%  | Mua, cổ tức, ESOP                            |
| 08  | Nguyễn Ngọc Tú                                 | Anh rể ông Nguyễn Bá Sáng          | 101.062                   | 0,08%  | 121.277                    | 0,07%  | Mua                                          |



GIAO DỊCH CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

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

| STT | Tên tổ chức/cá nhân                                          | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp*                                         | Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ                                                                                       | Thời điểm giao dịch với công ty | Số NQ/QĐ của HĐQT/HĐQT thông qua | Nội dung giao dịch, tổng giá trị giao dịch (VND)                                        | Ghi chú                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Lộc Phát               | Công ty liên kết                  | Giấy ĐKKD, 0315801081, Ngày 18/07/2019, Sở KH&ĐT TP. HCM                 | 60 Nguyễn Đình Chiểu, Đa Kao, Q.1, TP. HCM                                                                                  | 2024                            | 31/2022/QĐ-AGI-PL                | Lãi BCC: 36.882.271.230                                                                 |                                                          |
| 2   | Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam | Công ty liên kết                  | Giấy ĐKKD, 3700420245, Ngày 20/07/1996, Sở KH&ĐT tỉnh Bình Dương         | Số 935, đường ĐT 743A, khu phố Ngãi Thẳng, Phường Bình Thẳng, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam                    | 2024                            | 02/2022/QĐ-AGI-PL                | Cho vay: 142.460.000.000, thu gốc cho vay: 176.768.200.000, lãi cho vay: 3.963.573.280  |                                                          |
| 3   | Công ty CP Phát triển An Gia Hưng Phát                       | Bên liên quan                     | Giấy ĐKKD, 0317331522, Ngày: 08/06/2022 Sở KH&ĐT TP. HCM                 | 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM                                                                        | 2024                            | Không có                         | Lãi BCC: 62.432.480.556                                                                 | Không là Bên liên quan tại thời điểm thực hiện giao dịch |
| 4   | Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Du Lịch Phước Lộc            | Công ty con                       | Giấy ĐKKD, 3501860481, Ngày: 28/06/2011, Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Số 28 Thi Sách, Phường Thẳng Tam, Thành phố Vũng Tàu, BR-VT, Việt Nam                                                       | 2024                            | 23/2020/QĐ-AGI-PL                | Trả gốc vay: 323.284.600.000, lãi vay: 20.938.608.453, nhận chia cổ tức: 50.000.000.000 |                                                          |
| 5   | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia                   | Công ty con                       | Giấy ĐKKD, 3702659938, Ngày: 27/04/2018, Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương        | Thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 09, khu phố Khánh Hội, Phường Tân Phước Khánh, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam | 2024                            | 02/2022/QĐ-AGI-PL                | Nhận chia cổ tức: 174.526.911.934                                                       |                                                          |



 GIAO DỊCH CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ (tiếp)

| STT | Tên tổ chức/cá nhân                        | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp*                          | Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ                      | Thời điểm giao dịch với công ty | Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua | Nội dung giao dịch, tổng giá trị giao dịch (VND)                                                                    | Ghi chú                                           |
|-----|--------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 6   | Công ty TNHH Western City                  | Công ty con                       | Giấy ĐKKD, 0314224378, Ngày 10/2/2017, Sở KH&ĐT TP. HCM   | 60 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Quận 1, TP. HCM           | 2024                            | 02/2022/QĐ-AGI-PL                 | Thu gốc BCC: 300.000.000.000, trả gốc vay: 146.151.000.000, lãi BCC: 79.545.618.167, chi phí lãi vay: 6.525.393.404 |                                                   |
| 7   | Công Ty Cổ Phần An Gia Phú Thịnh           | Công ty con                       | Giấy ĐKKD, 0314269770, Ngày: 07/03/2017, Sở KH&ĐT TP. HCM | 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM       | 2024                            | 02/2022/QĐ-AGI-PL                 | Chi phí lãi vay: 2.688.826.164, vay: 11.000.000.000, trả gốc vay: 48.055.000.000                                    |                                                   |
| 8   | Công ty Cổ Phần Tư Vấn AGI & HSR           | Công ty con                       | Giấy ĐKKD, 0314311503, Ngày: 24/03/2017, Sở KH&ĐT TP. HCM | 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM       | 2024                            |                                   | Lãi cho vay: 13.156.503.149                                                                                         | Khoản vay phát sinh 2017, thời điểm chưa niêm yết |
| 9   | Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh      | Công ty liên kết                  | Giấy ĐKKD, 0315049104, Ngày: 15/5/2018, Sở KH&ĐT TP. HCM  | 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM       | 2024                            | 02/2022/QĐ-AGI-PL                 | Thu gốc cho vay: 484.497.916.000, lãi cho vay: 7.067.290.349, cho vay: 286.700.000.000                              |                                                   |
| 10  | Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Vĩnh Nguyên | Bên liên quan                     | Giấy ĐKKD, 0316075361, Ngày: 19/12/2019, Sở KH&ĐT TP. HCM | 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM       | 2024                            | 34/2024/NQ-AGI-PL                 | Lãi BCC: 17.613.620.875, thu gốc BCC: 238.110.060.000, góp vốn BCC: 272.000.000.000                                 |                                                   |
| 11  | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà An Gia      | Bên liên quan                     | Giấy ĐKKD, 0315918788, Ngày: 23/09/2019, Sở KH&ĐT TP. HCM | 205/82 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam | 2024                            | 02/2022/QĐ-AGI-PL                 | Cung cấp dịch vụ: 30.687.313.863                                                                                    |                                                   |



GIAO DỊCH CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

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

| STT | Người thực hiện giao dịch | Quan hệ với người nội bộ | Chức vụ tại CTNY            | Địa chỉ                                                                               | Tên công ty con/công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát | Thời điểm giao dịch | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch           |
|-----|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|
| 1   | Nguyễn Mai Giang          |                          | Phó TGD                     | B15-9 Chung cư The Harmona, số 33 Trương Công Định, Phường 14, Quận Tân Bình, TP. HCM | Công ty TNHH Western City                           | 31/07/2024          | Thanh lý hợp đồng mua căn hộ, 9 căn, 66.593.336.555  |
| 2   | Nguyễn Hương Giang        | Chị ruột Chủ tịch HĐQT   | Giám đốc Dịch vụ Khách hàng | 178/1 Hậu Giang, P.6, Q.6, TP. Hồ Chí Minh                                            | Công ty TNHH Western City                           | 23/12/2024          | Thanh lý hợp đồng mua căn hộ, 9 căn, 45.253.617.595  |
| 3   | Nguyễn Hương Giang        | Chị ruột Chủ tịch HĐQT   | Giám đốc Dịch vụ Khách hàng | 178/1 Hậu Giang, P.6, Q.6, TP. Hồ Chí Minh                                            | Công ty TNHH Western City                           | 06/11/2024          | Mua căn hộ, 1 căn, 10.338.115.232                    |
| 4   | Nguyễn Quỳnh Giang        | Chị ruột Chủ tịch HĐQT   | Giám Đốc Khối Thương Mại    | Số 2, lô J đường số 8, Khu dân cư Phú Mỹ, P. Phú Mỹ, Q.7, TP. Hồ Chí Minh             | Công ty TNHH Western City                           | 08/11/2024          | Mua căn hộ, 2 căn, 15.624.559.188                    |
| 5   | Nguyễn Quỳnh Giang        | Chị ruột Chủ tịch HĐQT   | Giám Đốc Khối Thương Mại    | Số 2, lô J đường số 8, Khu dân cư Phú Mỹ, P. Phú Mỹ, Q.7, TP. Hồ Chí Minh             | Công ty TNHH Western City                           | 18/12/2024          | Thanh lý hợp đồng mua căn hộ, 8 căn, 68.837.876.051  |
| 6   | Nguyễn Bá Sáng            |                          | Chủ tịch HĐQT               | 2 Lô J, đường 8, KDC Phú Mỹ, P. Phú Mỹ, Q.7, Hồ Chí Minh                              | Công ty TNHH Western City                           | 28/11/2024          | Thanh lý hợp đồng mua căn hộ, 8 căn, 122.195.631.698 |
| 7   | Nguyễn Quỳnh Giang        | Chị ruột Chủ tịch HĐQT   | Giám Đốc Khối Thương Mại    | Số 2, lô J đường số 8, Khu dân cư Phú Mỹ, P. Phú Mỹ, Q.7, TP. Hồ Chí Minh             | Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Du Lịch Phước Lộc   | 31/12/2024          | Thanh lý hợp đồng mua căn hộ, 5 căn, 17.012.420.711  |
| 8   | Nguyễn Mai Giang          |                          | Phó TGD                     | B15-9 Chung cư The Harmona, số 33 Trương Công Định, Phường 14, Quận Tân Bình, TP. HCM | Công ty Cổ Phần An Gia Phú Thịnh                    | 17/12/2024          | Thanh lý hợp đồng mua căn hộ, 1 căn, 643.966.800     |
| 9   | Nguyễn Thành Châu         |                          | Kế toán trưởng              | 87J Đinh Tiên Hoàng, P.3, Q.Bình Thạnh, TP. HCM                                       | Công ty Cổ Phần An Gia Phú Thịnh                    | 17/12/2024          | Mua căn hộ, 1 căn, 643.966.800                       |





GIAO DỊCH CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan                                                    | Nội dung nghiệp vụ                                        | Năm nay           | Năm trước         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Lá Village |                                                           |                   |                   |
| Gia Linh                                                         | Cho vay                                                   | 2.445.937.000.000 | 1.889.786.000.000 |
|                                                                  | Thu gốc cho vay                                           | 1.479.747.916.000 | 1.074.280.000.000 |
|                                                                  | Lãi cho vay                                               | 168.999.586.275   | 94.109.330.549    |
|                                                                  | Cung cấp dịch vụ                                          | 6.745.000.000     | -                 |
| Nhà An Gia                                                       | Thu gốc cho vay                                           | 1.136.292.000.000 | 956.682.000.000   |
|                                                                  | Lãi cho vay                                               | 63.183.919.463    | 133.883.613.283   |
|                                                                  | Cho vay                                                   | 5.600.000.000     | 591.789.000.000   |
|                                                                  | Thu hồi từ HĐHTKD                                         | -                 | 300.000.000.000   |
|                                                                  | Hoàn trả vay                                              | -                 | 254.700.000.000   |
| Gia Ân                                                           | Lãi vay                                                   | -                 | 2.191.664.795     |
|                                                                  | Thu hồi từ HĐHTKD                                         | 765.000.000.000   | 765.000.000.000   |
|                                                                  | Chi trả lãi HĐHTKD                                        | 58.931.220.528    | 20.151.780.822    |
|                                                                  | Chi phí từ HĐHTKD                                         | 37.921.095.889    | 22.811.606.738    |
| Đông Nam                                                         | Góp vốn HĐHTKD                                            | -                 | 765.000.000.000   |
|                                                                  | Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió |                   |                   |
|                                                                  | Thu gốc cho vay                                           | 296.908.200.000   | 197.500.000.000   |
|                                                                  | Cho vay                                                   | 205.500.000.000   | 47.961.000.000    |
|                                                                  | Lãi cho vay                                               | 10.227.906.432    | 16.158.760.853    |
| Lộc Phát                                                         | Lãi từ HĐHTKD                                             | 36.882.271.230    | 36.781.499.998    |
|                                                                  | Hoàn trả vay                                              | -                 | 560.000.000       |
|                                                                  | Lãi cho vay                                               | -                 | 23.934.246        |

| Bên liên quan                                                             | Nội dung nghiệp vụ                | Năm nay         | Năm trước       |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án The Gió                 |                                   |                 |                 |
| An Gia Hưng Phát                                                          | Góp vốn HĐHTKD                    | 200.000.000.000 | 622.619.000.000 |
|                                                                           | Lãi từ HĐHTKD                     | 64.569.466.857  | 52.705.528.225  |
| Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án River Panorama và Sky89 |                                   |                 |                 |
| Hoosiers                                                                  | Trả lãi vay                       | 24.149.000.000  | 34.031.850.000  |
|                                                                           | Lãi vay                           | 9.157.811.140   | 9.388.067.667   |
| Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan - Dự án Westgate 2              |                                   |                 |                 |
| Vĩnh Nguyên                                                               | Cho vay                           | 348.110.000.000 | 230.000.000.000 |
|                                                                           | Thu hồi cho vay                   | 287.780.060.000 | -               |
|                                                                           | Góp vốn HĐHTKD                    | 272.000.000.000 | 1.000.000.000   |
|                                                                           | Lãi cho vay                       | 17.641.365.750  | 151.232.877     |
|                                                                           | Lãi từ HĐHTKD                     | 17.613.620.875  | 17.841.816.143  |
| Giao dịch với bên liên quan cho dự án khác                                |                                   |                 |                 |
| Nhà An Gia                                                                | Thanh toán phí dịch vụ            | 141.830.551.092 | 83.497.046.668  |
|                                                                           | Cung cấp dịch vụ                  | 75.433.900.926  | 38.433.816.805  |
|                                                                           | Mua dịch vụ                       | -               | 58.191.721.850  |
| Gia Hưng                                                                  | Góp vốn HĐHTKD                    | -               | 120.000.000.000 |
| Ông Nguyễn Bá Sáng                                                        | Thu tiền theo tiến độ<br>hợp đồng | 19.734.993.070  | 148.757.398.963 |
|                                                                           | Thanh lý hợp đồng                 | 79.865.840.872  | -               |
| Bà Nguyễn Hương<br>Giang                                                  | Thu tiền theo tiến độ<br>hợp đồng | 10.338.115.232  | 78.912.515.295  |
|                                                                           | Thanh lý hợp đồng                 | 27.989.284.232  | -               |
| Bà Nguyễn Quỳnh<br>Giang                                                  | Thu tiền theo tiến độ<br>hợp đồng | 15.624.559.188  | 77.320.984.380  |
|                                                                           | Thanh lý hợp đồng                 | 70.957.765.608  | -               |
| Bà Nguyễn Mai Giang                                                       | Thanh lý hợp đồng                 | 32.933.418.917  | -               |





GIAO DỊCH CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan          | Nội dung nghiệp vụ  | Năm nay         | Năm trước       |
|------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Phải thu ngắn hạn khác |                     |                 |                 |
| An Gia Hưng Phát (i)   | Góp vốn HĐHTKD      | 622.619.000.000 | 622.619.000.000 |
|                        | Lãi từ HĐHTKD       | 106.974.995.082 | 52.705.528.225  |
| Vĩnh Nguyên (ii)       | Góp vốn HĐHTKD      | 219.000.000.000 | 332.110.060.000 |
|                        | Lãi cho vay         | 19.015.766.743  | 38.872.415.795  |
| Nhà An Gia             | Lãi cho vay         | 262.820.136     | 199.547.480.133 |
| Gia Linh               | Lãi cho vay         | 231.185.656.818 | 144.614.814.047 |
| Lộc Phát               | Phải thu lãi HĐHTKD | 9.270.953.424   | 46.205.852.054  |
| Gia Hưng (iv)          | Góp vốn HĐHTKD      | 120.000.000.000 | -               |
|                        | Lãi từ HĐHTKD       | 816.453.886     | -               |
| Đông Nam               | Lãi cho vay         | 863.193.425     | 16.290.528.221  |
| Ban quản lý dự án      | Tạm ứng             | 25.613.346.378  | 60.995.589.572  |
| Phải thu dài hạn khác  |                     |                 |                 |
| Lộc Phát               | Góp vốn HĐHTKD      | 350.300.000.000 | 350.300.000.000 |
| Vĩnh Nguyên            | Góp vốn HĐHTKD      | 272.000.000.000 | 125.000.000.000 |
| An Gia Hưng Phát       | Góp vốn HĐHTKD      | 200.000.000.000 | -               |
| Gia Linh               | Lãi cho vay         | 4.072.587.946   | 10.281.031.849  |
| Gia Hưng               | Góp vốn HĐHTKD      | -               | 120.000.000.000 |
| Đông Nam               | Lãi cho vay         | -               | 6.827.349.779   |

| Bên liên quan                     | Nội dung nghiệp vụ               | Năm nay        | Năm trước       |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------|-----------------|
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn |                                  |                |                 |
| Ông Nguyễn Bá Sáng                | Thanh toán trước tiền mua căn hộ | 24.184.463.951 | 135.467.244.941 |
| Bà Nguyễn Quỳnh Giang             | Thanh toán trước tiền mua căn hộ | 21.974.382.095 | 85.870.670.334  |
| Bà Nguyễn Hương Giang             | Thanh toán trước tiền mua căn hộ | 30.653.491.406 | 71.875.919.463  |
| Bà Nguyễn Mai Giang               | Thanh toán trước tiền mua căn hộ | 13.792.946.420 | 73.859.381.703  |
| Chi phí phải trả ngắn hạn         |                                  |                |                 |
| Hoosiers                          | Lãi vay                          | 19.327.793.772 | 35.589.982.632  |
| Gia Ân                            | Lãi vay                          | -              | 2.456.289.023   |
| Phải trả ngắn hạn khác            |                                  |                |                 |
| Gia Ân                            | Lãi hợp đồng HĐHTKD              | 44.701.034.609 | 63.254.870.225  |
|                                   | Góp vốn HĐHTKD                   | -              | 765.000.000.000 |
| Ông Nguyễn Bá Sáng                | Thanh lý hợp đồng                | 79.865.840.872 | -               |
| Bà Nguyễn Quỳnh Giang             | Thanh lý hợp đồng                | 70.957.765.608 | -               |
| Bà Nguyễn Mai Giang               | Thanh lý hợp đồng                | 32.933.418.917 | -               |
| Bà Nguyễn Hương Giang             | Thanh lý hợp đồng                | 27.989.284.232 | -               |
| Nhà An Gia                        | Lãi vay                          | -              | 1.056.500.959   |
| Cá nhân khác                      | Chia cổ tức                      | -              | 82.353.002      |
| Vay ngắn hạn                      |                                  |                |                 |
| Hoosiers                          | Vay ngắn hạn                     | 68.987.700.000 | 188.072.500.000 |



 GIAO DỊCH CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

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

| Tên                   | 2024          | 2023          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Hội đồng Quản trị:    |               |               |
| Ông Nguyễn Bá Sáng    | 2.263.961.000 | 533.200.000   |
| Ông Đỗ Lê Hùng        | 388.888.888   | 533.333.328   |
| Ông Vũ Quang Thịnh    | 249.999.998   | 533.333.328   |
| Ông Đào Thái Phúc     | 249.999.998   | 533.333.328   |
| Ông Louis T Nguyễn    | 187.500.000   | -             |
| Ông Lê Duy Bình       | 166.666.665   | -             |
| Ban Điều hành:        |               |               |
| Ông Nguyễn Thanh Sơn  | 1.268.665.631 | -             |
| Bà Nguyễn Mai Giang   | 1.239.734.783 | 954.033.333   |
| Ông Nguyễn Thành Châu | 1.253.674.000 | 1.059.154.000 |
| Bà Huỳnh Thị Kim Ánh  | -             | 1.222.700.000 |
| TỔNG CỘNG             | 7.269.090.963 | 5.369.087.317 |







## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Năm 2024, phát triển bền vững tiếp tục được An Gia xác định là một trong những trụ cột quan trọng trong chiến lược phát triển dài hạn. Công ty không chỉ hướng tới mục tiêu tăng trưởng kinh doanh, gia tăng lợi nhuận cho cổ đông, mà còn cam kết gắn liền hoạt động kinh doanh với trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường. Đây cũng là cách An Gia khẳng định vị thế doanh nghiệp có trách nhiệm, đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của cộng đồng và nền kinh tế.



THÔNG TIN CHUNG

Báo cáo phát triển bền vững của An Gia được lập dưới dạng báo cáo tích hợp được thực hiện hàng năm nhằm xem xét và đánh giá nguyên tắc thực hành bền vững, cung cấp thông tin về các hoạt động, chiến lược bền vững và đánh giá các lĩnh vực trọng yếu, tác động của các quyết định quản trị và các nỗ lực bảo vệ môi trường, xã hội của An Gia Group.

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

Báo cáo này cung cấp thông tin tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024.

Gắn kết các bên liên quan quan trọng:

An Gia, với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, luôn nhận thức sâu sắc tầm quan trọng của việc thiết lập mối quan hệ bền vững với các bên liên quan. Dù là một nhà phát triển bất động sản, người sử dụng lao động hay một đơn vị kinh doanh nói chung, công ty luôn chịu ảnh hưởng từ các bên liên quan trong mọi hoạt động kinh doanh của mình.

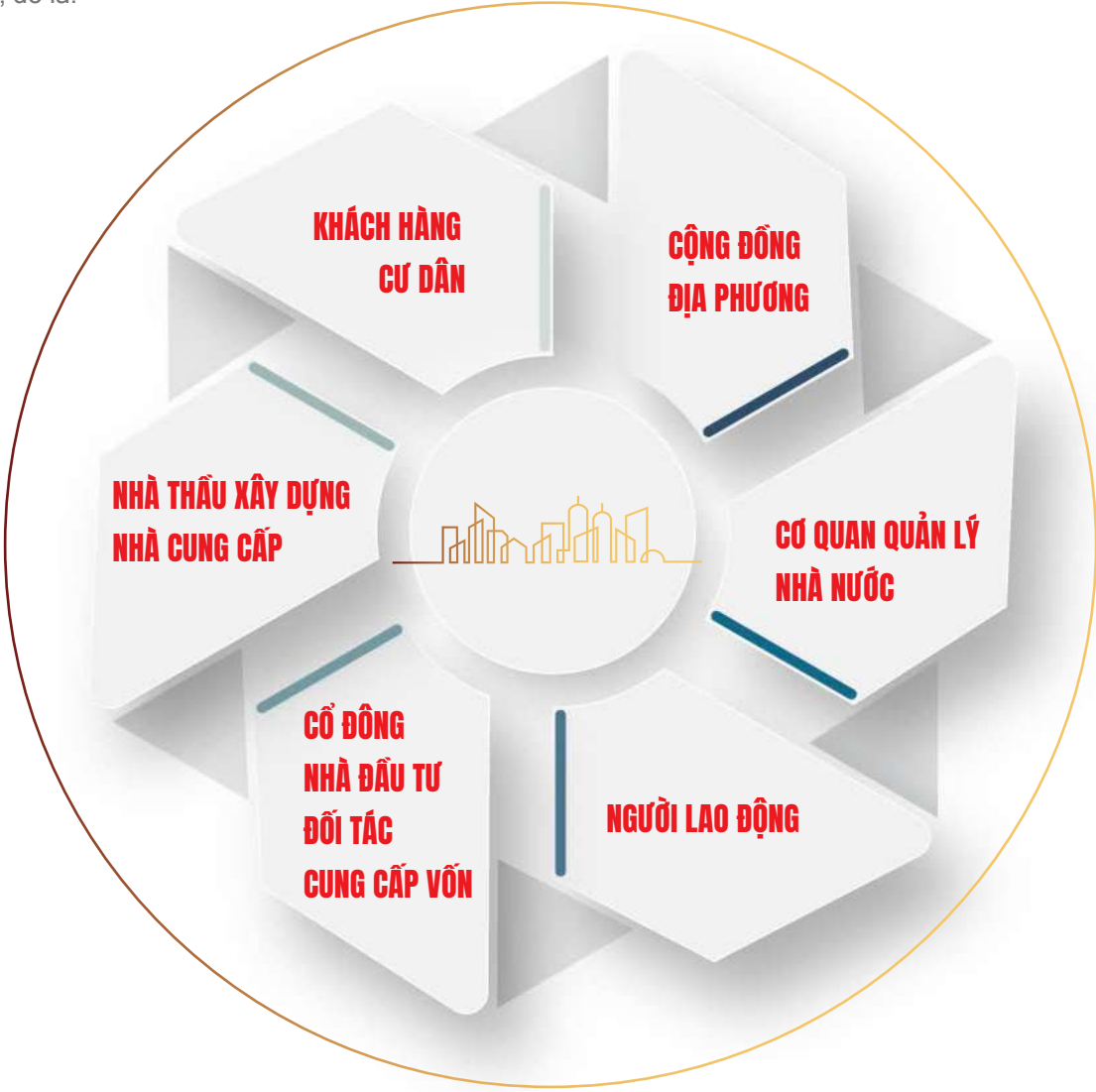
Chúng tôi hiểu rằng tạo dựng mối quan hệ lâu dài và đối thoại thường xuyên với các bên liên quan là yếu tố quan trọng giúp công ty hướng đến sự phát triển bền vững. Các bên liên quan khác nhau sẽ có những vấn đề, kỳ vọng và mức độ ảnh hưởng khác nhau đối với hoạt động của công ty, vì vậy, việc duy trì một mối quan hệ chặt chẽ và linh hoạt là rất cần thiết.

Để đáp ứng kỳ vọng và thỏa mãn các yêu cầu của các bên liên quan, An Gia triển khai và tạo lập các kênh tham vấn và hành động cụ thể. Thu thập thông tin từ các bên liên quan qua các cuộc khảo sát, hội thảo, cuộc họp và phản hồi trực tiếp, từ đó trực tiếp điều chỉnh chiến lược kinh doanh sao cho phù hợp với nhu cầu và kỳ vọng của họ.

Việc gắn kết này không chỉ giúp chúng tôi duy trì sự minh bạch và nâng cao tính công bằng trong quản lý mà còn góp phần vào việc phát triển các sản phẩm và dịch vụ tốt hơn, từ đó tạo ra giá trị bền vững cho cả công ty và cộng đồng.



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:



Những nhóm đối tượng này có kỳ vọng và tác động khác nhau đến hoạt động của Công ty. Vì vậy, An Gia cam kết lắng nghe, phân tích và đáp ứng mong đợi của các bên liên quan trong chiến lược phát triển của mình.



THÔNG TIN CHUNG

Dựa trên đánh giá các bên liên quan, các nội dung trọng yếu trong Báo cáo phát triển bền vững của An Gia bao gồm:

- Đóng góp vào tăng trưởng bền vững
- Quản lý tác động môi trường
- Hoạt động cộng đồng
- Sự thỏa mãn của khách hàng và chính sách hậu mãi
- Tôn trọng lao động, sức khỏe và an toàn nghề nghiệp

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:

THÔNG TIN LIÊN HỆ - PHÒNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ:

- Địa chỉ: 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM
- Điện thoại: (84-28) 3930 3366
- Fax: (84-28) 3930 9595
- Email: [ir@angia.com.vn](mailto:ir@angia.com.vn)

Kỳ vọng của các bên liên quan và kênh tham vấn để đáp ứng kỳ vọng của An Gia Group

| Bên liên quan                                  | Mối quan tâm và kỳ vọng                                                                                                                                                                                                                               | Kênh tham vấn để đáp ứng kỳ vọng                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Khách hàng/Cư dân <div></div>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Sự thỏa mãn về chất lượng, giá cả sản phẩm, dịch vụ</li><li>Điều khoản và điều kiện hợp đồng/thỏa thuận mua bán</li><li>Tài chính vững mạnh, hoạt động ổn định liên tục, vận hành an toàn, chất lượng</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Hội ý kiến khách hàng; Hội nghị cư dân.</li><li>Chương trình giao lưu.</li><li>Khảo sát, đánh giá sự thỏa mãn của khách hàng.</li><li>Gặp gỡ, thông tương trực tiếp.</li></ul> |
| Người lao động <div></div>                     | <ul style="list-style-type: none"><li>Chế độ lao động: quyền lợi lương thưởng, bảo hiểm,...</li><li>Môi trường làm việc và cơ hội thăng tiến</li><li>Thành tích và uy tín của Công ty về kinh tế, môi trường, xã hội</li></ul>                        | <ul style="list-style-type: none"><li>Đánh giá khen thưởng định kỳ.</li><li>Chương trình huấn luyện, đào tạo.</li></ul>                                                                                              |
| Nhà đầu tư<br>Đối tác cung cấp vốn <div></div> | <ul style="list-style-type: none"><li>Thành quả hoạt động của Công ty trên nhiều lĩnh vực: kinh tế tài chính, xã hội và môi trường</li><li>Hoạt động quan hệ nhà đầu tư, công bố thông tin</li></ul>                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Gặp gỡ trực tiếp, tổ chức company visit.</li><li>Đại hội đồng cổ đông.</li><li>Website công ty và các kênh truyền thông.</li></ul>                                             |
| Nhà thầu xây dựng/<br>Nhà cung cấp <div></div> | <ul style="list-style-type: none"><li>Thấu hiểu các yêu cầu, tiêu chuẩn về an toàn, chất lượng, môi trường... để việc hợp tác đạt hiệu quả cao</li><li>Hợp tác, chia sẻ lợi ích đảm bảo cung cấp dịch vụ cạnh tranh</li></ul>                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Đàm phán các thỏa thuận với nhà cung cấp.</li><li>Xây dựng hợp đồng đối tác và dự án thông qua các kênh liên lạc trực tuyến.</li></ul>                                         |
| Cơ quan quản lý<br>Nhà nước <div></div>        | <ul style="list-style-type: none"><li>Việc tuân thủ các quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đảm bảo chất lượng...</li><li>Môi trường làm việc, chăm sóc về sức khỏe và an toàn lao động</li><li>Đóng góp vào cộng đồng địa phương</li></ul>    | <ul style="list-style-type: none"><li>Tham gia các hội nghị, hội thảo do Chính phủ, các Bộ/Ban/Ngành tổ chức</li><li>Tham gia các tổ chức, hiệp hội</li></ul>                                                        |
| Cộng đồng địa phương <div></div>               | <ul style="list-style-type: none"><li>Đóng góp vào cộng đồng địa phương</li><li>Môi trường, an toàn và quyền lợi cho người lao động địa phương</li></ul>                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>Gặp mặt trực tiếp, phối hợp với chính quyền địa phương, cơ quan quản lý để tìm hiểu các tâm tư, nguyện vọng của cộng đồng địa phương</li></ul>                                 |



**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.

**Bộ tiêu chí đánh giá sự thỏa mãn của khách hàng được dựa trên 4 trụ cột chính**

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



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.





VIỆC LÀM VÀ SINH KẾ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

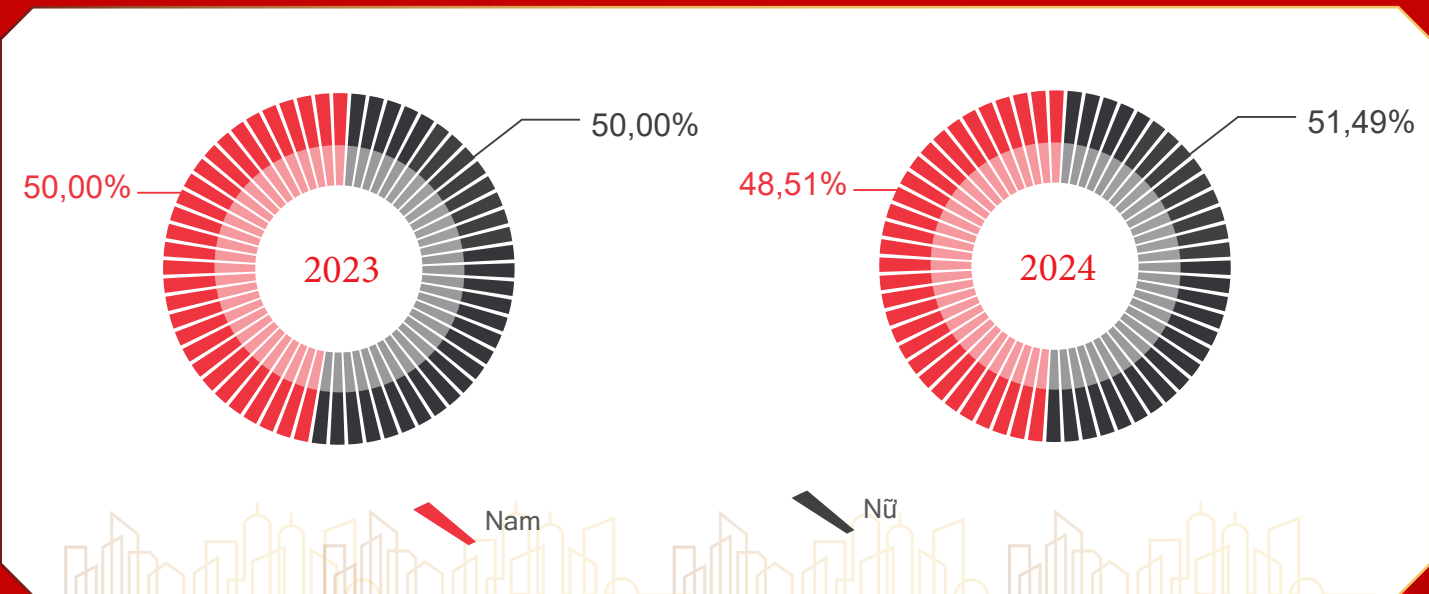
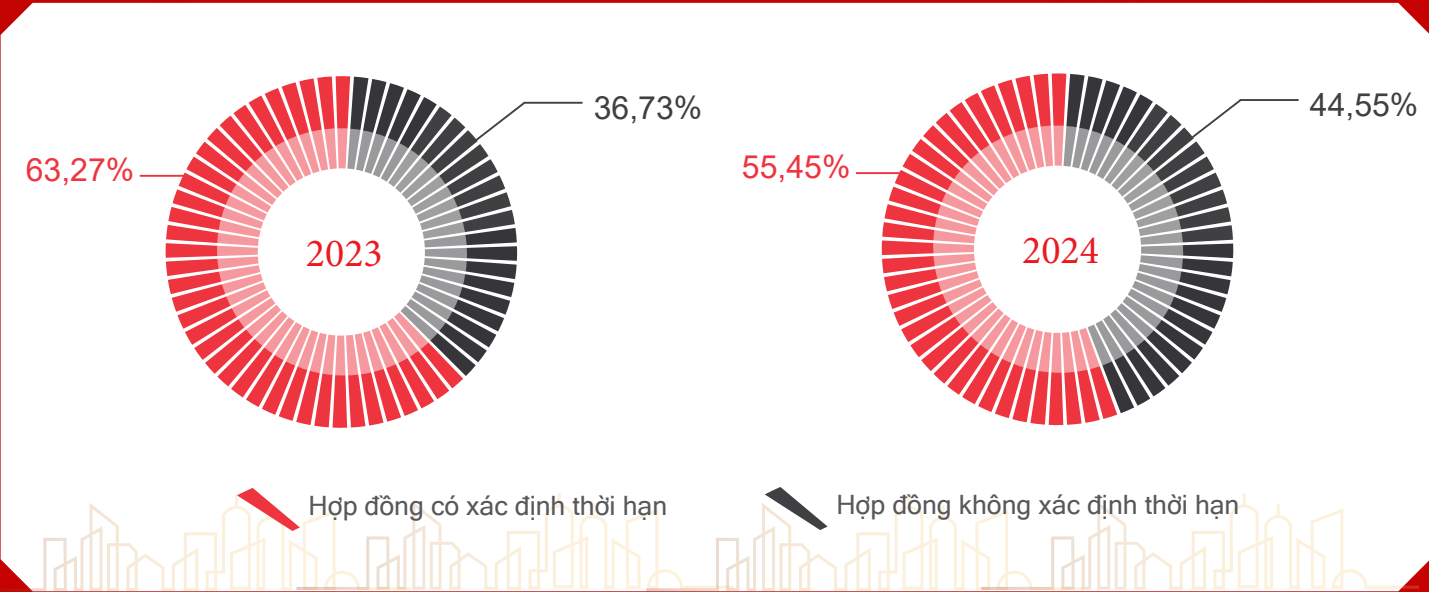
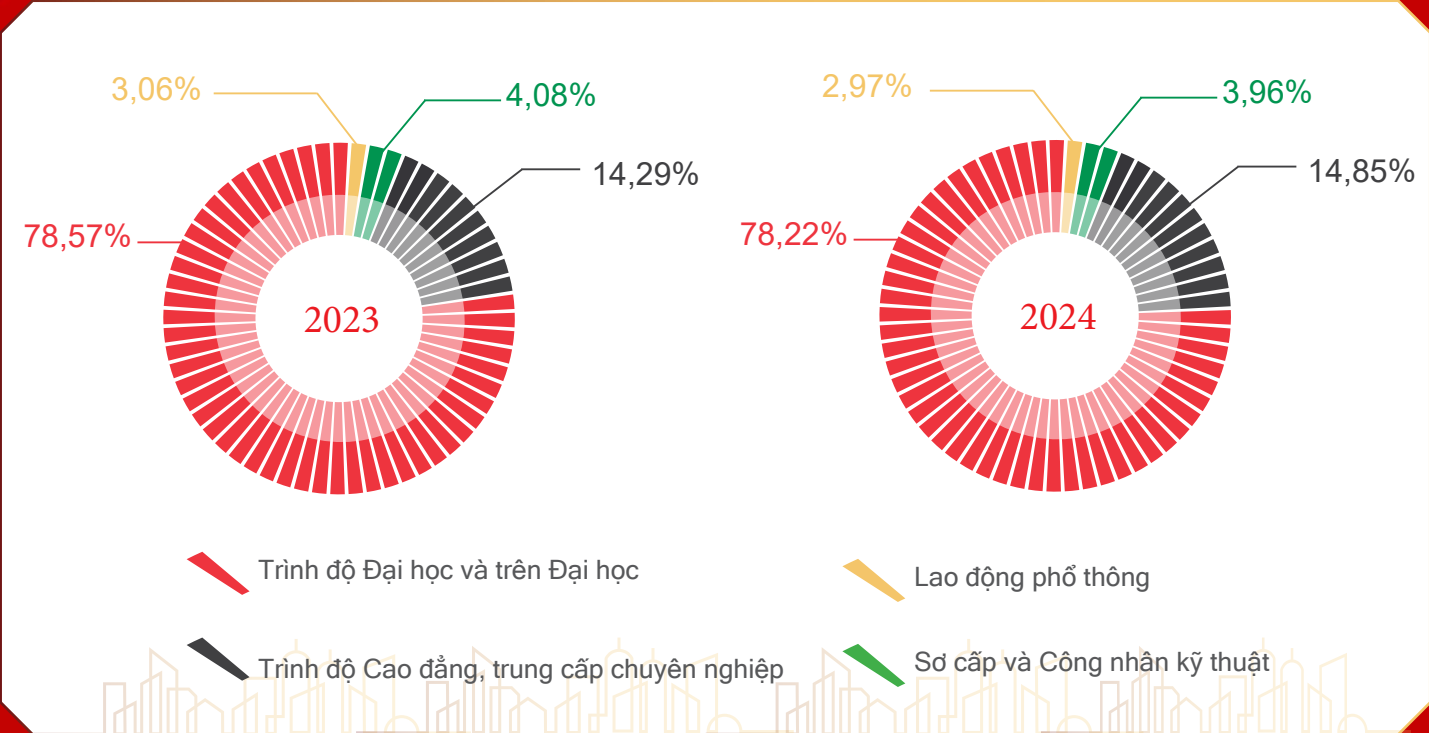
Tình hình nhân sự năm 2024:

Số lượng CBNV trong Công ty tính tại thời điểm cuối năm là 101 người. Trong bối cảnh ngành bất động sản vẫn đối mặt với nhiều thách thức và sự thay đổi nhanh chóng của thị trường, An Gia đã tiến hành tinh gọn bộ máy và tối ưu hóa chất lượng công việc của từng cá nhân và phòng ban thông qua các chỉ tiêu rõ ràng và các chiến lược phát triển cụ thể. Chính sách của An Gia là luôn chú trọng tuyển dụng và phát triển những ứng viên có trình độ chuyên môn vững vàng, đáp ứng yêu cầu khắt khe của ngành bất động sản.

Với đội ngũ chủ yếu là nhân viên trẻ, An Gia đã triển khai các chính sách làm việc linh hoạt, phù hợp với độ tuổi và nhu cầu phát triển nghề nghiệp của từng cá nhân. Mục tiêu giữ chân và thu hút nhân tài, xây dựng một đội ngũ nhân viên gắn bó lâu dài với công ty và phát triển cùng chiến lược phát triển bền vững.

Về phía điều hành, Ban lãnh đạo An Gia luôn xác định nguồn nhân lực là yếu tố then chốt để đảm bảo động lực và sự phát triển bền vững của công ty. Luôn đặt ưu tiên cao vào việc thu hút nhân tài, duy trì một đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao, tinh thần làm việc hăng say và gắn bó lâu dài. Bên cạnh đó, An Gia cũng coi việc tạo dựng việc làm và sinh kế ổn định cho người lao động là một trong những trách nhiệm xã hội quan trọng của mình.

| STT       | Tiêu chí                                   | 2023             |              | 2024             |              |
|-----------|--------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|           |                                            | Số lượng (người) | Tỷ trọng (%) | Số lượng (người) | Tỷ trọng (%) |
| I         | Theo trình độ lao động                     | 98               | 100,00%      | 101              | 100,00%      |
| 1         | Trình độ Đại học và trên Đại học           | 77               | 78,57%       | 79               | 78,22%       |
| 2         | Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp | 14               | 14,29%       | 15               | 14,85%       |
| 3         | Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật               | 4                | 4,08%        | 4                | 3,96%        |
| 4         | Lao động phổ thông                         | 3                | 3,06%        | 3                | 2,97%        |
| II        | Theo tính chất hợp đồng lao động           | 98               | 100,00%      | 101              | 100,00%      |
| 1         | Hợp đồng có xác định thời hạn              | 62               | 63,27%       | 56               | 55,45%       |
| 2         | Hợp đồng không xác định thời hạn           | 36               | 36,73%       | 45               | 44,55%       |
| III       | Theo giới tính                             | 98               | 100,00%      | 101              | 100,00%      |
| 1         | Nam                                        | 49               | 50,00%       | 49               | 48,51%       |
| 2         | Nữ                                         | 49               | 50,00%       | 52               | 51,49%       |
| Tổng cộng |                                            | 98               | 100,00%      | 101              | 100,00%      |





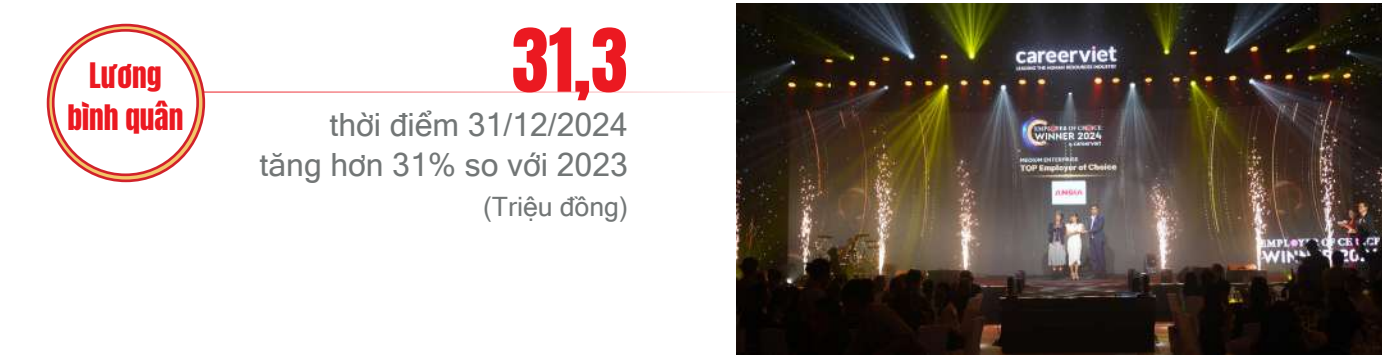
VIỆC LÀM VÀ SINH KẾ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Môi trường làm việc:

Chúng tôi hiểu rằng một môi trường làm việc lý tưởng không chỉ cần có các chính sách đãi ngộ hợp lý mà còn phải tạo ra không gian để các cá nhân cống hiến và phát triển. Vì vậy, An Gia luôn nỗ lực xây dựng một nền văn hóa doanh nghiệp tích cực, khuyến khích sự sáng tạo, tinh thần làm việc nhóm và tinh thần đổi mới.

- 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.
- 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. Môi trường làm việc được thiết kế hiện đại, tiện nghi và an toàn.
- Văn phòng làm việc tại trụ sở chính của công ty được trang bị hệ thống cửa vân tay và thẻ từ tại các tầng, đảm bảo chỉ có nhân viên mới có quyền truy cập vào các khu vực của công ty. Điều này không chỉ giúp bảo vệ tài sản mà còn đảm bảo an toàn cho nhân viên, tạo nên một môi trường làm việc an toàn và chuyên nghiệp. Bên cạnh đó, công ty cũng có hệ thống thang bộ trong và ngoài tòa nhà, giúp việc di chuyển giữa các tầng trở nên thuận tiện và nhanh chóng.
- Môi trường làm việc của An Gia luôn chú trọng đến yếu tố an ninh và sự tiện lợi, mang đến cho nhân viên một không gian làm việc hiệu quả và thoải mái.

| STT | Chỉ tiêu                                  | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----|-------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| 1   | Hợp đồng lao động                         | 201  | 205  | 145  | 99   | 101  |
| a   | Không xác định thời hạn                   | 92   | 102  | 55   | 37   | 45   |
| b   | Xác định thời hạn 1-3 năm                 | 102  | 96   | 75   | 55   | 56   |
| c   | Thời hạn ngắn hơn 1 năm                   | 7    | 7    | 15   | 5    | 0    |
| 2   | Tỷ lệ nhân viên được ký hợp đồng lao động | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 3   | Biến động nhân sự                         | 72   | 6    | 11   | 0    | 0    |
| a   | Tuyển dụng mới                            | 83   | 1    | 0    | 0    | 27   |
| b   | Nghỉ việc                                 | 0    | 0    | 58   | 58   | 24   |



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:

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

| Chế độ phúc lợi          | ĐVT        | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------------------------|------------|------|------|------|------|------|
| Quỹ lương                | Tỷ đồng    | 69,5 | 85,4 | 99,9 | 52   | 53   |
| Lương bình quân          | Triệu đồng | 27   | 29,9 | 29,5 | 31,3 | 37,9 |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi | Tỷ đồng    | 16,8 | 18   | 12,5 | 9    | 8,6  |

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 cá nhân tiêu biểu 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 2024 tiếp tục là một năm cực kỳ khó khăn với ngành bất động sản, nhưng An Gia vẫn đảm bảo thu nhập ổn định và tiếp tục tăng cao so với các năm trước. Cụ thể, mức lương bình quân của người lao động trong Công ty đạt 37,9 triệu đồng/ tháng. Tổng quỹ lương của Công ty tăng 1,92% so với năm 2023 ghi nhận 53 tỷ đồng. Quỹ khen thưởng phúc lợi duy trì ở mức 8,6 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.



## VIỆC LÀM VÀ SINH KẾ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

### Tuyển dụng và bổ nhiệm nhân tài, đào tạo đội ngũ

Nhằm phát triển và duy trì đội ngũ nhân viên chất lượng, trong các năm qua, chính sách tuyển dụng của An Gia luôn ưu tiên trước việc bổ nhiệm và đề bạt nhân sự từ nguồn nhân lực nội bộ trước khi tuyển dụng mới, việc bổ nhiệm này vừa giúp khích lệ tinh thần cho cá nhân được đề bạt mà vừa tạo động lực phát triển nghề nghiệp cho các nhân viên khác, đồng thời tiết kiệm được thời gian và chi phí tuyển dụng. Công ty chỉ tiến hành tuyển dụng mới khi nhu cầu công việc gia tăng hoặc cần các chuyên môn đặc biệt để đáp ứng yêu cầu phát triển và mở rộng của Công ty. Ngoài ra, công ty thường xuyên tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng và huấn luyện kỹ năng cho nhân viên, đặc biệt là các khóa đào tạo hội nhập dành cho nhân viên mới. Các khóa học này giúp nhân viên nhanh chóng làm quen với môi trường làm việc và văn hóa doanh nghiệp của An Gia, đồng thời trang bị cho họ những kỹ năng cần thiết để hoàn thành tốt công việc. Bên cạnh đào tạo, các bộ phận trong công ty đều khuyến khích nhân viên chia sẻ kinh nghiệm qua các buổi trao đổi, thảo luận vấn đề trong quá trình hoạt động kinh doanh, tạo cơ hội để học hỏi và phát triển.



Công ty cũng đặc biệt chú trọng đến công tác đào tạo bán hàng cho các tư vấn viên trước mỗi đợt mở bán dự án, nhằm đảm bảo nhân viên có đầy đủ kiến thức và kỹ năng để đáp ứng nhu cầu khách hàng một cách hiệu quả. Đặc biệt, trong thời gian gần đây, để chuẩn bị cho việc mở bán dự án The Gió Riverside, công ty đã tổ chức các chương trình trải nghiệm sản phẩm chào đón các đại lý tham gia, giúp họ có cơ hội trực tiếp trải nghiệm các dự án nổi bật của An Gia. Đây là một hoạt động quan trọng nhằm cung cấp cho các đại lý những thông tin chi tiết và chính xác về dự án mới, đồng thời tạo cơ hội kết nối giữa công ty và các đại lý. Các chương trình này không chỉ giúp đại lý hiểu rõ hơn về dự án The Gió Riverside, mà còn cung cấp nền tảng vững chắc để họ có thể giới thiệu dự án tới khách hàng một cách thuyết phục và hiệu quả, góp phần thúc đẩy công tác bán hàng và phát triển mối quan hệ hợp tác lâu dài.



VIỆC LÀM VÀ SINH KẾ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

An toàn lao động, sức khỏe nghề nghiệp

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia luôn đặt sức khỏe và an toàn lao động của nhân viên lên hàng đầu, thực hiện các chính sách bảo vệ sức khỏe và đảm bảo an toàn lao động đầy đủ và nghiêm ngặt. Các chính sách và biện pháp này được triển khai đồng bộ để tạo ra một môi trường làm việc an toàn, bảo vệ sức khỏe và tăng cường hiệu quả công việc cho toàn thể người lao động.

Hàng năm, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho tất cả các CBNV có hợp đồng lao động chính thức. Công ty luôn lựa chọn những đơn vị y tế uy tín, có chất lượng cao để thực hiện khám sức khỏe, với mục đích tầm soát các bệnh lý tiềm ẩn và phát hiện sớm các vấn đề sức khỏe. Đây là một trong những biện pháp phòng ngừa bệnh tật và bảo vệ sức khỏe lâu dài cho người lao động.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm y tế cho nhân viên theo quy định của pháp luật. Để tăng cường quyền lợi cho nhân viên, Công ty còn tham gia bảo hiểm sức khỏe sinh mạng cá nhân. Cụ thể, trong giai đoạn thử việc, người lao động sẽ được tham gia bảo hiểm tai nạn, và khi ký hợp đồng chính thức, nhân viên sẽ tham gia bảo hiểm sức khỏe, giúp đảm bảo quyền lợi cho họ trong mọi tình huống sức khỏe.

Đối với các nhân viên làm việc tại các dự án thi công, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và bảo vệ cá nhân. Các thiết bị bảo hộ này bao gồm mũ bảo hiểm, kính bảo vệ, giày bảo hộ, găng tay, và các dụng cụ bảo vệ khác, nhằm bảo vệ người lao động khỏi các nguy cơ tiềm ẩn trong môi trường làm việc. Ngoài ra, Công ty còn thực hiện các chế độ bồi dưỡng bằng hiện vật cho nhân viên làm việc tại các công trường.

Người lao động làm việc tại các công trường được đào tạo bài bản về các biện pháp an toàn lao động. Việc đào tạo này không chỉ giúp nhân viên hiểu rõ quy trình làm việc an toàn mà còn trang bị cho họ kiến thức và kỹ năng để đối phó với các tình huống khẩn cấp, giảm thiểu các rủi ro khi làm việc với các máy móc và thiết bị có độ nguy hiểm cao.

Công ty thực hiện công tác khảo sát an toàn vệ sinh lao động định kỳ và giám sát môi trường làm việc. Các biện pháp phòng ngừa được áp dụng để tăng cường nhận thức của người lao động về an toàn và vệ sinh lao động, đồng thời đưa ra các biện pháp khắc phục để đảm bảo môi trường làm việc luôn đạt tiêu chuẩn an toàn vệ sinh. Điều này bao gồm việc sử dụng thiết bị bảo vệ cá nhân, các hệ thống an toàn và biện pháp kỹ thuật để giảm thiểu nguy cơ tai nạn lao động.

| Chương trình                                            | % CBNV |
|---------------------------------------------------------|--------|
| Khám sức khỏe định kỳ                                   | 100    |
| Bảo hiểm tai nạn                                        | 100    |
| Bảo hiểm sức khỏe                                       | 100    |
| Bảo hiểm xã hội                                         | 100    |
| Bảo hiểm y tế                                           | 100    |
| Bảo hiểm thất nghiệp, tai nạn lao động bệnh nghề nghiệp | 100    |



Chú trọng sức khỏe và an toàn lao động, thực hiện đầy đủ các chính sách bảo vệ sức khỏe và đảm bảo an toàn lao động, tạo môi trường làm việc an toàn, bảo vệ sức khỏe và nâng cao hiệu quả công việc cho nhân viên.







Mỗi năm, An Gia đều có sự điều chỉnh các chính sách lương, thưởng ở mức phù hợp với tình hình hoạt động của công ty. Nhưng vẫn cố gắng duy trì các chính sách phúc lợi, các khoản lương, thưởng cuối năm nhằm khích lệ tinh thần và chăm lo đời sống nhân viên, tạo động lực gắn bó lâu dài, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững trong dài hạn



## VIỆC LÀM VÀ SINH KẾ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

### An toàn trang thiết bị và hoạt động thi công, quản lý vận hành

Ngành phát triển bất động sản luôn tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro, đặc biệt là trong hoạt động sản xuất - kinh doanh. Vì vậy, đảm bảo an toàn trong mọi hoạt động là một trong những ưu tiên hàng đầu của Công ty, nhằm bảo vệ người lao động, tài sản, cộng đồng và nâng cao hiệu quả công việc. Công ty không ngừng cải tiến và đầu tư vào việc xây dựng, đổi mới quy trình, tăng cường giám sát, kiểm tra chặt chẽ hoạt động của tất cả các đơn vị và dự án. Điều này giúp kịp thời phát hiện và xử lý các sai sót, từ đó đưa ra các biện pháp khắc phục hiệu quả. Nhờ vào những nỗ lực này, trong năm qua, công ty không gặp phải tai nạn hoặc sự cố nghiêm trọng nào.

Về công tác bảo dưỡng và sửa chữa, công ty chủ động xây dựng kế hoạch bảo dưỡng định kỳ cho tất cả các thiết bị, máy móc và phương tiện, đồng thời thực hiện bảo dưỡng đầy đủ, đúng quy định. Điều này giúp duy trì độ tin cậy và tuổi thọ của thiết bị, tránh được sự cố không mong muốn. Công ty cũng thường xuyên rà soát lại các hoạt động của các đơn vị và dự án, tiến hành đánh giá lại rủi ro để cập nhật danh mục rủi ro và đưa ra các biện pháp kiểm soát nhằm giảm thiểu rủi ro. Danh mục thiết bị, vật tư được theo dõi chặt chẽ, bổ sung đầy đủ các vật tư tiêu hao và thiết bị dự phòng, đảm bảo quá trình vận hành không bị gián đoạn.

Ngoài ra, công ty luôn tuân thủ quy định nghiêm ngặt về đăng kiểm, kiểm định và hiệu chuẩn các phương tiện, thiết bị, máy móc có yêu cầu đăng kiểm và kiểm định kỹ thuật an toàn. Công ty cũng xử lý kịp thời các khuyến cáo từ cơ quan đăng kiểm để đảm bảo mọi phương tiện và thiết bị luôn đạt tiêu chuẩn kỹ thuật và an toàn.

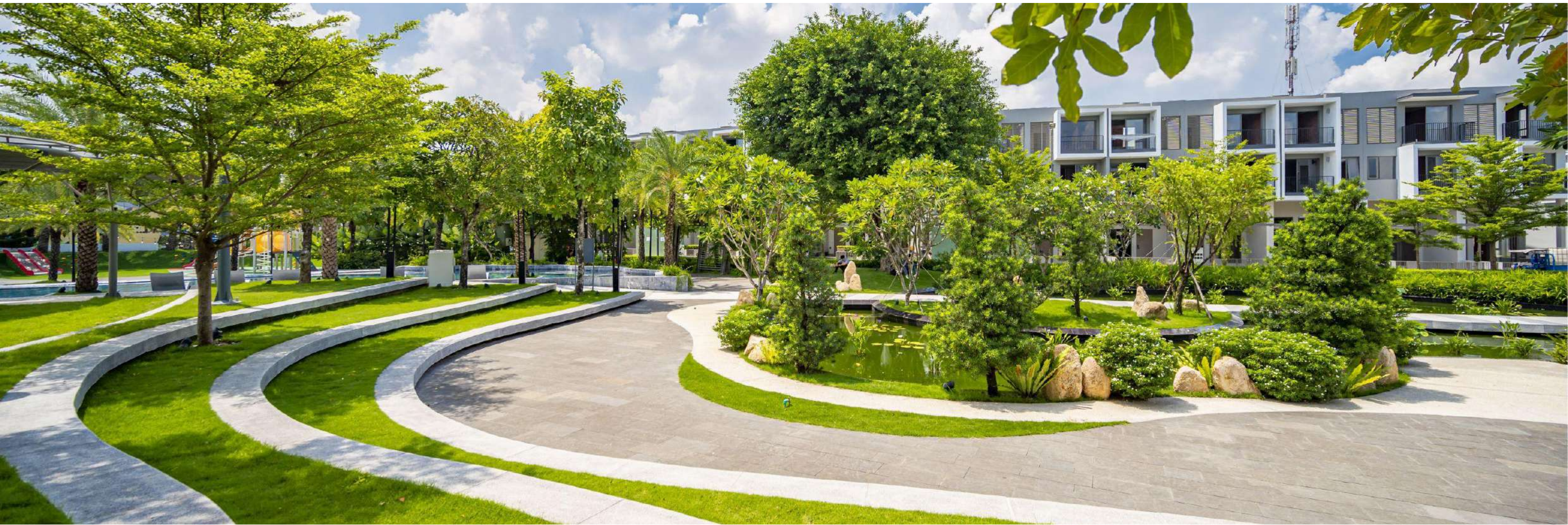
Để giảm thiểu thiệt hại trong trường hợp xảy ra sự cố, công ty chủ động mua bảo hiểm đầy đủ cho các văn phòng, trang thiết bị, và các tài sản khác. Chính sách bảo hiểm giúp công ty phòng ngừa rủi ro và đảm bảo sự ổn định trong hoạt động sản xuất - kinh doanh, mang lại sự an tâm cho cả nhân viên và đối tác.



### Chế độ phúc lợi khác

Ngoài các chế độ bảo hiểm và an toàn lao động, Công ty còn cung cấp nhiều chế độ phúc lợi khác nhằm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động. Tổ chức các hoạt động phong trào như team building, du lịch nghỉ mát, và các chương trình thi đua giúp gắn kết nhân viên, tạo động lực làm việc và xây dựng một môi trường làm việc tích cực. Bên cạnh đó, công ty còn cấp phụ cấp cơm trưa hàng tháng cho nhân viên, thưởng vào các dịp lễ tết, thưởng tháng 13 và cuối năm, qua đó khích lệ tinh thần làm việc và đóng góp của nhân viên. Các món quà tặng cũng được công ty chuẩn bị cho các dịp đặc biệt như Tết Nguyên Đán, Trung Thu, sinh nhật nhân viên, 8/3, 20/10, và các ngày lễ quan trọng khác, giúp nhân viên cảm thấy được quan tâm và trân trọng. Thêm vào đó, Công ty cũng thăm hỏi nhân viên trong các trường hợp đặc biệt như kết hôn, sinh con, ốm đau hay tang chế, thể hiện sự chia sẻ và quan tâm tới đời sống cá nhân của người lao động. Những chế độ phúc lợi này không chỉ giúp nhân viên cảm thấy an tâm và gắn bó lâu dài với công ty mà còn nâng cao chất lượng môi trường làm việc tại An Gia.





## QUẢN LÝ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Nhận thức rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường, chính vì vậy An Gia không ngừng nỗ lực để giảm thiểu các tác động tiêu cực từ hoạt động sản xuất kinh doanh đến môi trường xung quanh. Trong bối cảnh bất động sản xanh ngày càng trở thành xu hướng toàn cầu, An Gia cam kết tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và tích cực triển khai các giải pháp bảo vệ môi trường trong mọi giai đoạn phát triển của dự án. Trong năm 2024, công ty không có hành vi vi phạm pháp luật nào liên quan đến vấn đề môi trường. Ban lãnh đạo công ty luôn quán triệt tinh thần tuân thủ các quy định bảo vệ môi trường, nâng cao ý thức nhân viên về việc tiết kiệm năng lượng, nước, và vật liệu xây dựng. Công ty cũng thực hiện giám sát môi trường định kỳ để kịp thời đưa ra các giải pháp phù hợp nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.

Thông qua các biện pháp quản lý tác động môi trường, An Gia không chỉ thể hiện trách nhiệm của mình đối với cộng đồng mà còn coi đây là chiến lược giúp gia tăng uy tín thương hiệu và xây dựng mối quan hệ bền chặt với khách hàng, qua đó nâng cao hiệu quả kinh doanh. Trong hoạt động phát triển dự án, An Gia tập trung vào chiến lược “phủ xanh các tòa nhà”, ưu tiên tạo dựng môi trường sống trong lành với các không gian xanh thích hợp và diện tích mặt nước lớn như hồ bơi, hồ thư giãn và thác nước. Mục tiêu là mang đến một môi trường sống lành mạnh không chỉ cho cư dân mà còn tác động tích cực đến cộng đồng xung quanh.

Công ty luôn nghiên cứu kỹ lưỡng các yếu tố về hướng nắng, hướng gió trong thiết kế căn hộ, đảm bảo không gian sống thoáng mát, an lành. Các dự án của An Gia, như The Garden, River Panorama, và Westgate tại trung tâm hành chính huyện Bình Chánh, đều sở hữu công viên nội khu và mặt nước rộng lớn, góp phần nâng cao chất lượng sống cho cư dân và tạo không gian xanh cho cộng đồng.

Trong quá trình triển khai thi công, An Gia luôn đặt ra các tiêu chuẩn rõ ràng cho việc lựa chọn đơn vị xây dựng. Ưu tiên các đối tác sử dụng công nghệ mới, áp dụng phương pháp xây dựng hiệu quả, tiết kiệm tài nguyên như năng lượng, nước, và vật liệu xây dựng. Các đơn vị đối tác cũng phải sử dụng vật liệu không nung, tái chế và vật liệu nhẹ, đồng thời giảm thiểu ô nhiễm môi trường như không khí, tiếng ồn và ô nhiễm nước trong quá trình thi công. Ngoài ra, công tác thu gom, phân loại và xử lý chất thải, nước thải xây dựng được thực hiện theo đúng của cơ quan chức năng.

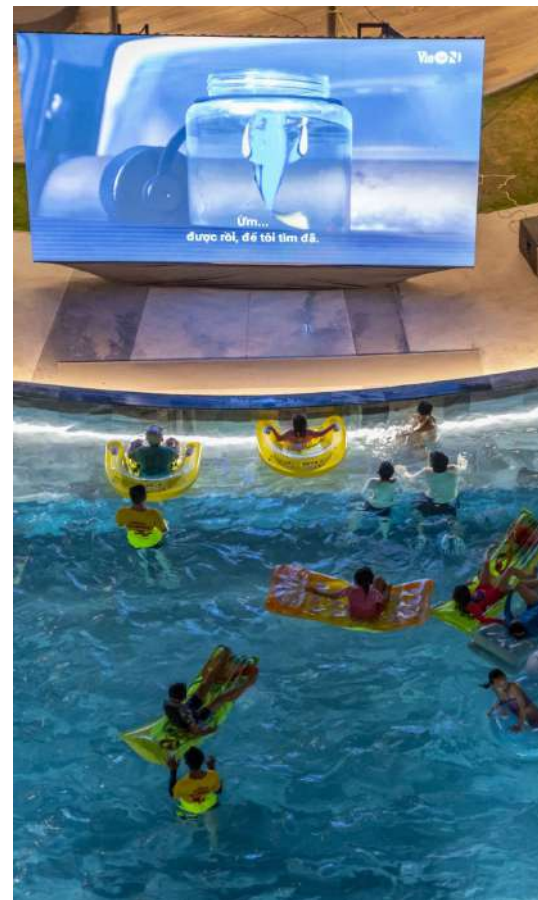
Tại văn phòng làm việc, An Gia khuyến khích tiết kiệm giấy, tiết kiệm năng lượng (điện, nước), phân loại rác và sử dụng các công cụ, dụng cụ, vật dụng có thể tái sử dụng hoặc từ vật liệu không gây hại cho môi trường. Những nỗ lực này thể hiện cam kết của công ty trong việc xây dựng một môi trường làm việc xanh, bền vững và có trách nhiệm với cộng đồng.



## ĐÓNG GÓP VÀO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ BỀN VỮNG

### Giá trị kinh tế tạo lập

Hoạt động kinh doanh của An Gia 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. Bên cạnh đó, các hoạt động kết nối cộng đồng thông qua việc xây dựng các khu sinh hoạt chung, tổ chức các hoạt động nội khu gắn kết cư dân. Điều này không chỉ nâng cao chất lượng cuộc sống mà còn tạo nên một cộng đồng cư dân văn minh, thân thiện và bền vững. Các sáng kiến xanh, như sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, hệ thống tiết kiệm năng lượng, cũng được An Gia tích cực triển khai nhằm góp phần bảo vệ môi trường và phát triển đô thị theo hướng bền vững.



### Đóng góp vào tăng trưởng kinh tế bền vững theo tiêu chuẩn GRI

An Gia cam kết thúc đẩy tăng trưởng kinh tế bền vững theo các tiêu chuẩn báo cáo quốc tế, đặc biệt là theo Chi dẫn Báo cáo Bền vững GRI. Các hoạt động của công ty không chỉ mang lại giá trị kinh tế ngắn hạn mà còn chú trọng đến sự phát triển bền vững lâu dài cho cộng đồng và nền kinh tế.



**Đầu tư vào cơ sở hạ tầng xanh:** An Gia chủ động phát triển các dự án bất động sản tích hợp yếu tố bền vững, bao gồm các không gian xanh, công viên, và mặt nước trong khu vực. Những sáng kiến này không chỉ làm đẹp môi trường sống mà còn góp phần vào việc cải thiện chất lượng hạ tầng khu vực, từ đó thúc đẩy nền kinh tế địa phương phát triển mạnh mẽ.



**Tạo ra việc làm bền vững:** Các dự án của An Gia tạo ra một lượng lớn cơ hội việc làm cho cộng đồng, không chỉ trong ngành xây dựng mà còn trong các lĩnh vực phụ trợ như dịch vụ, quản lý dự án, và chăm sóc khách hàng. Việc tạo ra những cơ hội việc làm ổn định và bền vững giúp nâng cao mức sống của người dân và thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội.



**Tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường:** Trong mọi giai đoạn của dự án, từ thiết kế đến thi công, An Gia chú trọng sử dụng tài nguyên một cách tiết kiệm và hiệu quả. Công ty ưu tiên áp dụng các vật liệu xây dựng tái chế, công nghệ tiết kiệm năng lượng và nước, đồng thời xây dựng các không gian xanh góp phần bảo vệ môi trường. Những sáng kiến này không chỉ giúp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường mà còn tạo ra môi trường sống lành mạnh và bền vững cho cư dân.



**Thúc đẩy phát triển cộng đồng:** Các dự án của An Gia không chỉ đơn thuần là phát triển bất động sản mà còn tác động tích cực đến sự phát triển cộng đồng địa phương. Các không gian chung và tiện ích công cộng được tích hợp trong dự án giúp nâng cao chất lượng sống của cư dân, tạo ra một cộng đồng văn minh và lành mạnh. Điều này cũng đóng góp vào sự phát triển kinh tế bền vững của khu vực thông qua việc thu hút các nhà đầu tư và nâng cao giá trị khu vực.



**Tuân thủ các chuẩn mực quốc tế về phát triển bền vững:** An Gia luôn cam kết tuân thủ các chuẩn mực quốc tế về phát triển bền vững trong mọi hoạt động của mình. Việc áp dụng các tiêu chuẩn GRI giúp công ty không chỉ đáp ứng yêu cầu báo cáo mà còn đảm bảo rằng các hoạt động của mình phù hợp với các tiêu chí về môi trường, xã hội và quản trị (ESG), góp phần vào sự phát triển bền vững của ngành bất động sản.

Nhờ vào các chiến lược phát triển bền vững này, An Gia không chỉ đóng góp vào sự tăng trưởng kinh tế mà còn hỗ trợ sự phát triển xã hội và bảo vệ môi trường, tạo ra giá trị lâu dài cho cộng đồng và nền kinh tế.





06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN



Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia được lập trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành của Luật Kế toán, Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (VAS) và các quy định pháp lý liên quan. Báo cáo tài chính đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - đơn vị kiểm toán độc lập uy tín - thực hiện kiểm toán theo đúng các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam (VSA).





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 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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

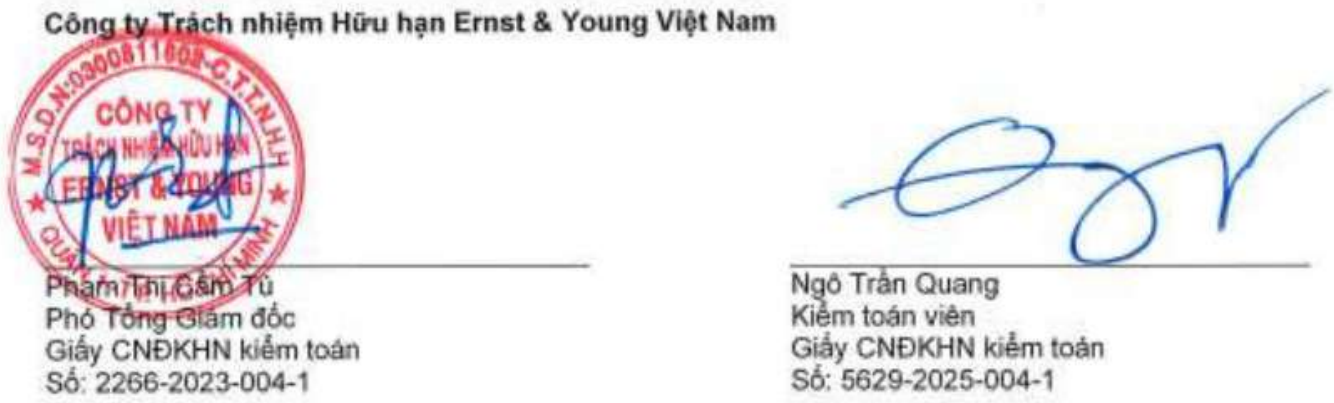
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện 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 2024, 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.



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| Mã số | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | Số cuối năm       | Số đầu năm        |
|-------|---------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 100   | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN                         |             | 5.819.046.786.567 | 8.302.397.978.032 |
| 110   | I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 5           | 167.279.797.712   | 772.407.784.627   |
| 111   | 1. Tiền                                     |             | 162.779.797.712   | 172.357.784.627   |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền               |             | 4.500.000.000     | 600.050.000.000   |
| 120   | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn               |             | 30.103.957.263    | 54.530.326.729    |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 6.1         | 30.103.957.263    | 54.530.326.729    |
| 130   | III. Các khoản phải thu ngắn hạn            |             | 4.717.488.994.753 | 5.194.930.666.104 |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 7           | 509.574.796.122   | 436.015.687.564   |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 8           | 16.399.380.201    | 308.137.800       |
| 135   | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 9           | 2.558.058.000.000 | 2.931.399.916.000 |
| 136   | 4. Phải thu ngắn hạn khác                   | 10          | 1.660.456.818.430 | 1.854.206.924.740 |
| 137   | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 10          | (27.000.000.000)  | (27.000.000.000)  |
| 140   | IV. Hàng tồn kho                            |             | 775.943.980.525   | 2.014.477.764.028 |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                             | 11          | 775.943.980.525   | 2.014.477.764.028 |
| 150   | V. Tài sản ngắn hạn khác                    |             | 128.230.056.314   | 266.051.436.544   |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 12          | 111.949.117.158   | 260.358.616.329   |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  |             | 16.280.939.156    | 4.110.764.348     |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước |             | -                 | 1.582.055.867     |

| Mã số | TÀI SẢN                              | Thuyết minh | Số cuối năm       | Số đầu năm        |
|-------|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 200   | B. TÀI SẢN DÀI HẠN                   |             | 1.216.437.180.660 | 991.000.098.732   |
| 210   | I. Các khoản phải thu dài hạn        |             | 1.086.855.587.946 | 730.620.581.628   |
| 215   | 1. Phải thu về cho vay dài hạn       | 9           | 260.410.000.000   | 118.139.200.000   |
| 216   | 2. Phải thu dài hạn khác             | 10          | 826.445.587.946   | 612.481.381.628   |
| 220   | II. Tài sản cố định                  |             | 20.150.732.378    | 29.895.584.284    |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình          | 13          | 10.069.190.374    | 14.271.186.568    |
| 222   | Nguyên giá                           |             | 24.369.631.773    | 28.058.531.773    |
| 223   | Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (14.300.441.399)  | (13.787.345.205)  |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình           | 14          | 10.081.542.004    | 15.624.397.716    |
| 228   | Nguyên giá                           |             | 19.238.448.082    | 19.238.448.082    |
| 229   | Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (9.156.906.078)   | (3.614.050.366)   |
| 230   | III. Bất động sản đầu tư             | 15          | 31.815.070.727    | 40.647.198.989    |
| 231   | 1. Nguyên giá                        |             | 33.763.369.303    | 46.604.986.031    |
| 232   | 2. Giá trị khấu hao lũy kế           |             | (1.948.298.576)   | (5.957.787.042)   |
| 250   | IV. Đầu tư tài chính dài hạn         | 16          | -                 | 89.424.700.000    |
| 254   | 1. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 16.1        | (89.424.700.000)  | -                 |
| 255   | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn   | 6.2         | 89.424.700.000    | 89.424.700.000    |
| 260   | V. Tài sản dài hạn khác              |             | 77.615.789.609    | 100.412.033.831   |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn         | 12          | 4.038.714.419     | 6.488.899.173     |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại    | 31.3        | 73.577.075.190    | 93.923.134.658    |
| 270   | TỔNG CỘNG TÀI SẢN                    |             | 7.035.483.967.227 | 9.293.398.076.764 |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| Mã số | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | Số cuối năm       | Số đầu năm        |
|-------|----------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 300   | C. NỢ PHẢI TRẢ                         |             | 3.898.395.385.751 | 6.417.276.635.123 |
| 310   | I. Nợ ngắn hạn                         |             | 3.210.829.019.083 | 5.284.699.369.902 |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn         | 17          | 285.989.018.321   | 476.963.425.669   |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 18          | 479.847.003.827   | 1.899.203.601.957 |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19          | 197.216.134.730   | 233.642.368.646   |
| 314   | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn           |             | 160.000.000       | 20.000.000        |
| 315   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 20          | 436.493.893.230   | 539.673.834.231   |
| 318   | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   |             | 25.910.000        | 303.200.000       |
| 319   | 7. Phải trả ngắn hạn khác              | 21          | 745.067.978.046   | 1.345.628.782.646 |
| 320   | 8. Vay ngắn hạn                        | 22          | 1.046.029.080.929 | 769.264.156.753   |
| 322   | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 3.15        | 20.000.000.000    | 20.000.000.000    |
| 330   | II. Nợ dài hạn                         |             | 648.476.225.928   | 1.132.577.265.221 |
| 337   | 1. Phải trả dài hạn khác               | 21          | 75.536.643.140    | 110.362.302.259   |
| 338   | 2. Vay dài hạn                         | 22          | 371.116.500.000   | 691.055.000.000   |
| 341   | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | 31.3        | 129.223.717.807   | 265.757.731.326   |
| 342   | 4. Dự phòng phải trả dài hạn           | 23          | 72.599.364.981    | 65.402.231.636    |

| Mã số | NGUỒN VỐN                                              |      | Số cuối năm       | Số đầu năm        |
|-------|--------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 400   | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU                                      |      | 3.137.088.581.476 | 2.876.121.441.641 |
| 410   | I. Vốn chủ sở hữu                                      |      | 3.137.088.581.476 | 2.876.121.441.641 |
| 411   | 1. Vốn cổ phần                                         | 24.1 | 1.625.280.810.000 | 1.251.183.680.000 |
| 411a  | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết               |      | 1.625.280.810.000 | 1.251.183.680.000 |
| 412   | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                |      | 179.039.188.200   | 179.039.188.200   |
| 421   | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                   |      | 1.291.766.446.760 | 1.368.363.028.841 |
| 421a  | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước |      | 994.265.898.841   | 1.193.004.923.583 |
| 421b  | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay            |      | 297.500.547.919   | 175.358.105.258   |
| 429   | 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                     |      | 41.002.136.516    | 77.535.544.600    |
| 440   | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN                                    |      | 7.035.483.967.227 | 9.293.398.076.764 |

  
Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

  
Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

  
Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm nay             | Năm trước           |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| 01    | 1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 25.1        | 1.913.398.478.509   | 3.891.046.850.177   |
| 10    | 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25.1        | 1.913.398.478.509   | 3.891.046.850.177   |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 26          | (1.319.924.910.206) | (2.914.160.760.231) |
| 20    | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 593.473.568.303     | 976.886.089.946     |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 25.2        | 381.241.546.277     | 370.780.013.174     |
| 22    | 6. Chi phí tài chính                               | 27          | (330.556.810.713)   | (203.969.933.320)   |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (128.271.344.441)   | (118.811.087.379)   |
| 24    | 7. Phần lỗ trong công ty liên kết                  | 16.1        | -                   | (71.607.695.982)    |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                | 28          | (246.175.817.078)   | (509.964.135.698)   |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 28          | (91.153.939.505)    | (60.714.514.227)    |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 306.828.547.283     | 501.409.823.893     |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 29          | 15.802.206.988      | 97.930.665.965      |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 29          | (21.011.224.801)    | (17.297.078.535)    |
| 40    | 13. (Chi phí) lợi nhuận khác                       | 29          | (5.209.017.813)     | 80.633.587.430      |

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                      | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|-------|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                         |             | 301.619.529.470   | 582.043.411.323   |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                               | 31.1        | (156.803.581.857) | (200.312.881.602) |
| 52    | 16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại                           | 31.1        | 116.187.954.051   | 78.653.526.126    |
| 60    | 17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN                             |             | 261.003.901.664   | 460.384.055.847   |
| 61    | 18. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ                   |             | 297.500.547.919   | 175.358.105.258   |
| 62    | 19. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 24.1        | (36.496.646.255)  | 285.025.950.588   |
| 70    | 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                  | 33          | 1.830             | 1.079             |
| 71    | 21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                | 33          | 1.830             | 1.079             |

  
Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

  
Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 3 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

| Mã số                                      | CHỈ TIÊU                                                                             | Thuyết minh | Năm nay             | Năm trước           |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH |                                                                                      |             |                     |                     |
| 01                                         | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                    |             | 301.619.529.470     | 582.043.411.323     |
| Điều chỉnh cho các khoản:                  |                                                                                      |             |                     |                     |
| 02                                         | Khấu hao và hao mòn                                                                  |             | 9.834.507.910       | 5.323.462.857       |
| 03                                         | Dự phòng                                                                             |             | 96.621.833.345      | 16.868.159.847      |
| 04                                         | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | 34.445.196.093      | 26.516.244.147      |
| 05                                         | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                              |             | (348.770.478.318)   | (275.411.240.032)   |
| 06                                         | Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ                              | 27          | 131.281.551.381     | 128.689.114.569     |
|                                            |                                                                                      |             |                     |                     |
| 08                                         | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                        |             | 225.032.139.881     | 484.029.152.711     |
| 09                                         | Tăng các khoản phải thu                                                              |             | (85.119.270.872)    | (393.955.026.941)   |
| 10                                         | Giảm hàng tồn kho                                                                    |             | 1.018.198.575.136   | 1.400.761.033.183   |
| 11                                         | Giảm các khoản phải trả                                                              |             | (1.882.769.252.765) | (1.293.074.203.483) |
| 12                                         | Giảm chi phí trả trước                                                               |             | 150.859.683.926     | 276.190.242.896     |
| 14                                         | Tiền lãi vay đã trả                                                                  |             | (196.592.940.187)   | (79.039.106.091)    |
| 15                                         | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                    | 19          | (174.249.623.983)   | (274.164.596.305)   |
|                                            |                                                                                      |             |                     |                     |
| 20                                         | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh                          |             | (944.640.688.864)   | 120.747.495.970     |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ    |                                                                                      |             |                     |                     |
| 21                                         | Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định                                         |             | (1.197.274.174)     | (2.440.627.927)     |
| 22                                         | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định                                                 |             | 69.510.593.446      | 1.345.454.545       |
| 23                                         | Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn                                          |             | (3.092.995.622.476) | (2.115.753.097.131) |
| 24                                         | Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn                                 |             | 3.343.993.107.942   | 1.919.220.940.537   |
| 25                                         | Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                     |             | (472.000.000.000)   | (951.580.000.000)   |
| 26                                         | Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                       |             | 238.110.060.000     | 1.206.158.747.914   |
| 27                                         | Tiền thu lãi cho vay                                                                 |             | 559.953.428.471     | 177.443.851.853     |
|                                            |                                                                                      |             |                     |                     |
| 30                                         | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                            |             | 645.374.293.209     | 234.395.269.791     |

| Mã số                                       | CHỈ TIÊU                                                | Thuyết minh | Năm nay             | Năm trước           |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH |                                                         |             |                     |                     |
| 33                                          | Tiền thu từ đi vay                                      | 22          | 745.680.496.555     | 993.202.440.788     |
| 34                                          | Tiền chi trả nợ gốc vay                                 | 22          | (1.051.309.944.600) | (1.103.448.414.427) |
| 36                                          | Cổ tức đã trả                                           | 24.3        | (232.612.403)       | (195.284.862.022)   |
|                                             |                                                         |             |                     |                     |
| 40                                          | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính   |             | (305.862.060.448)   | (305.530.835.661)   |
|                                             |                                                         |             |                     |                     |
| 50                                          | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                         |             | (605.128.456.103)   | 49.611.930.100      |
|                                             |                                                         |             |                     |                     |
| 60                                          | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |             | 772.407.784.627     | 722.795.598.674     |
|                                             |                                                         |             |                     |                     |
| 61                                          | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | 469.188             | 255.853             |
|                                             |                                                         |             |                     |                     |
| 70                                          | Tiền và tương đương tiền cuối năm                       | 5           | 167.279.797.712     | 772.407.784.627     |

Nguyễn Thị Ý Nhi  
Người lập

Nguyễn Thành Châu  
Kế toán trưởng

M.S.D.N. 31150073  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Thanh phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Nguyễn Bá Sáng  
Người đại diện theo pháp luật

Quý Cổ đông, Các nhà đầu tư, Các bên liên quan, Các bên quan tâm khác có thể theo dõi Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia trên trang thông tin điện tử của Công ty theo link sau: website: <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>





**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 4 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN BÁ SÁNG

**ANGIA**



**ANGIA**

BETTER AND MORE