

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**

2022



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

MỤC LỤC

PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG

- 06 Thông tin khái quát
- 08 Quá trình hình thành và phát triển
- 10 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 12 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 16 Định hướng phát triển
- 18 Các rủi ro

PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 24 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 26 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án
- 27 Tình hình tài chính
- 30 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 34 Tổ chức và nhân sự
- 40 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

PHẦN 3: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 46 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- 48 Tình hình tài chính
- 50 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 51 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 51 Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- 52 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội

PHẦN 4: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 56 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 57 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty
- 59 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 62 Hội đồng quản trị
- 68 Ủy ban kiểm toán
- 70 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán

PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 76 Ý kiến kiểm toán
- 78 Báo cáo tài chính



1

THÔNG TIN CHUNG

- ❖ Thông tin khái quát
- ❖ Ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh
- ❖ Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- ❖ Định hướng phát triển
- ❖ Các rủi ro



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Tên viết tắt : CÔNG TY CỔ PHẦN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0305087904 (Số cũ: 4103007249) do Sở Kế Hoạch & Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/07/2007 và cấp đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 04/10/2022.

Vốn điều lệ : 1.013.501.000.000 đồng

Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 1.013.501.000.000 đồng

Địa chỉ : Số 02, Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Số điện thoại : (028) 6275 4816

Số fax : (028) 384 42194

Website : www.adtdgroup.com

Mã cổ phiếu : HAR

Sàn niêm yết : HOSE



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

CTCP Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền được thành lập dưới hình thức là CTCP theo Giấy CNDKKD số 4103007249 do Sở kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp ngày 10/07/2007 với vốn điều lệ 32 tỷ đồng.

Kể từ khi thành lập đến năm 2008 Công ty đã mở rộng quỹ đất sạch, phát triển các dự án khả thi thuộc khu vực P.Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

Lập dự án xây dựng khu Midpoint Villas và mở rộng thêm quỹ đất để xây dựng khu căn hộ cao cấp Glenwood Apartment ở khu vực Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bắt đầu đưa dự án Midpoint Villas vào hoạt động. Mở rộng thêm quỹ đất để lập dự án xây dựng khu căn hộ cao cấp Midpoint Court (nay đã đổi tên thành Glenwood Residences).

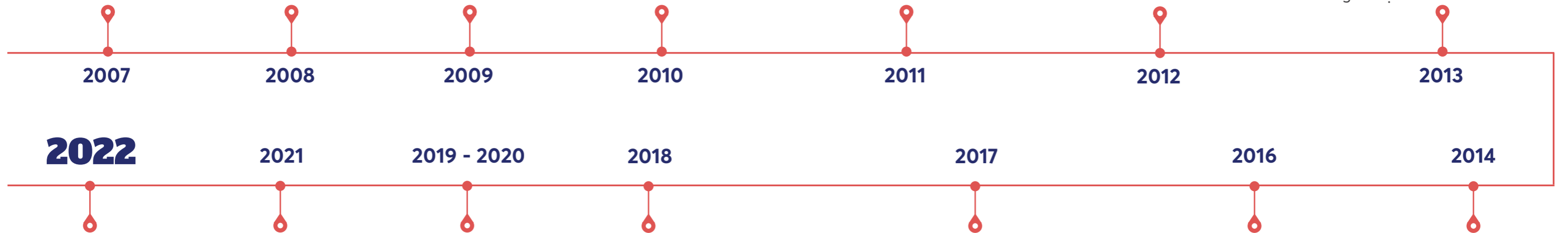
Đưa vào khai thác Khu căn hộ Glenwood Apartment

Để gia tăng quỹ đất sạch, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại các khu vực Quận 2, Quận 9, Quận Phú Nhuận nhằm lập dự án xây dựng khách sạn, khu căn hộ cao cấp Glenwood Residences (nay đổi thành Glenwood Suites) và xây dựng Trường học;

Góp vốn liên doanh vào 02 công ty: CTCP Đào tạo và Kinh doanh Bất động sản Âu Lạc, CTCP Đào tạo và Đầu tư Toàn Cầu.

HAR được Sở GD&ĐT TP.Hồ Chí Minh chấp thuận cho niêm yết kể từ ngày 10/01/2013 (theo Quyết định niêm yết số: 06/2013/QĐ-SDG-HCM do Sở GD&ĐT TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 10/01/2013).

Ngày 17/01/2013, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch.



Công ty thực hiện cơ cấu các khoản đầu tư, thoái vốn tại 02 công ty con là CTCP Khu du lịch đảo San Hô và Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest.

Công ty Cổ phần phát triển nhà G Home là bên liên doanh với FCL Imperial PTE LTD đã thực hiện dự án khu nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ và văn phòng khẳng định thành công trong lĩnh vực phát triển nhà ở thương mại của Công ty.

Thoái một phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân Hàng, Tăng phần vốn góp (tỷ lệ sở hữu) của HAR tại Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông.

Tăng phần vốn góp của An Dương Thảo Điền tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô;

Thực hiện chuyển nhượng một phần vốn góp của An Dương Thảo Điền tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân Hàng;

Đưa dự án Aurora Quốc Hương, Sài Gòn Pearl vào hoạt động.

Mở rộng quỹ đất ở khu vực Quận 9, TPHCM; đưa các dự án Aurora Phú Nhuận,... vào khai thác;

Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô, Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân Hàng, Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông;

Cơ cấu lại nguồn vốn kinh doanh, thoái vốn của HAR tại một số Công ty con và liên doanh liên kết như: Công ty TNHH Miền Đồng Thảo và Công ty Cổ phần Glenwood Horeca, Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Ascentro.

Thoái vốn khỏi Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Long Sơn;

Đầu tư xây dựng thêm các dự án thuộc khu căn hộ cao cấp: Aurora Sài Gòn Pearl, Aurora Phú Nhuận, Aurora Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Aurora Quốc Hương,...;

Chuẩn bị mở rộng quỹ đất, phát triển kinh doanh ra Tỉnh Khánh Hòa;

Thành lập Công ty con: Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest;

Thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ thông qua Đại lý phát hành 170 tỷ đồng để thực hiện các dự án trên.

Đưa thêm khu căn hộ cao cấp Glenwood Residences vào khai thác;

Ký hợp đồng hợp tác đầu tư vào dự án Biển Long Sơn Hồ Tràm, Dự án Center Point, Chuỗi khách sạn Boutique Hotel;

Tham gia góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Long Sơn, Công ty TNHH Miền Đồng Thảo.



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh



Các lĩnh vực hoạt động chính

- » Kinh doanh bất động sản;
- » Cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ, khách sạn (trên các dự án đã hoàn thành).

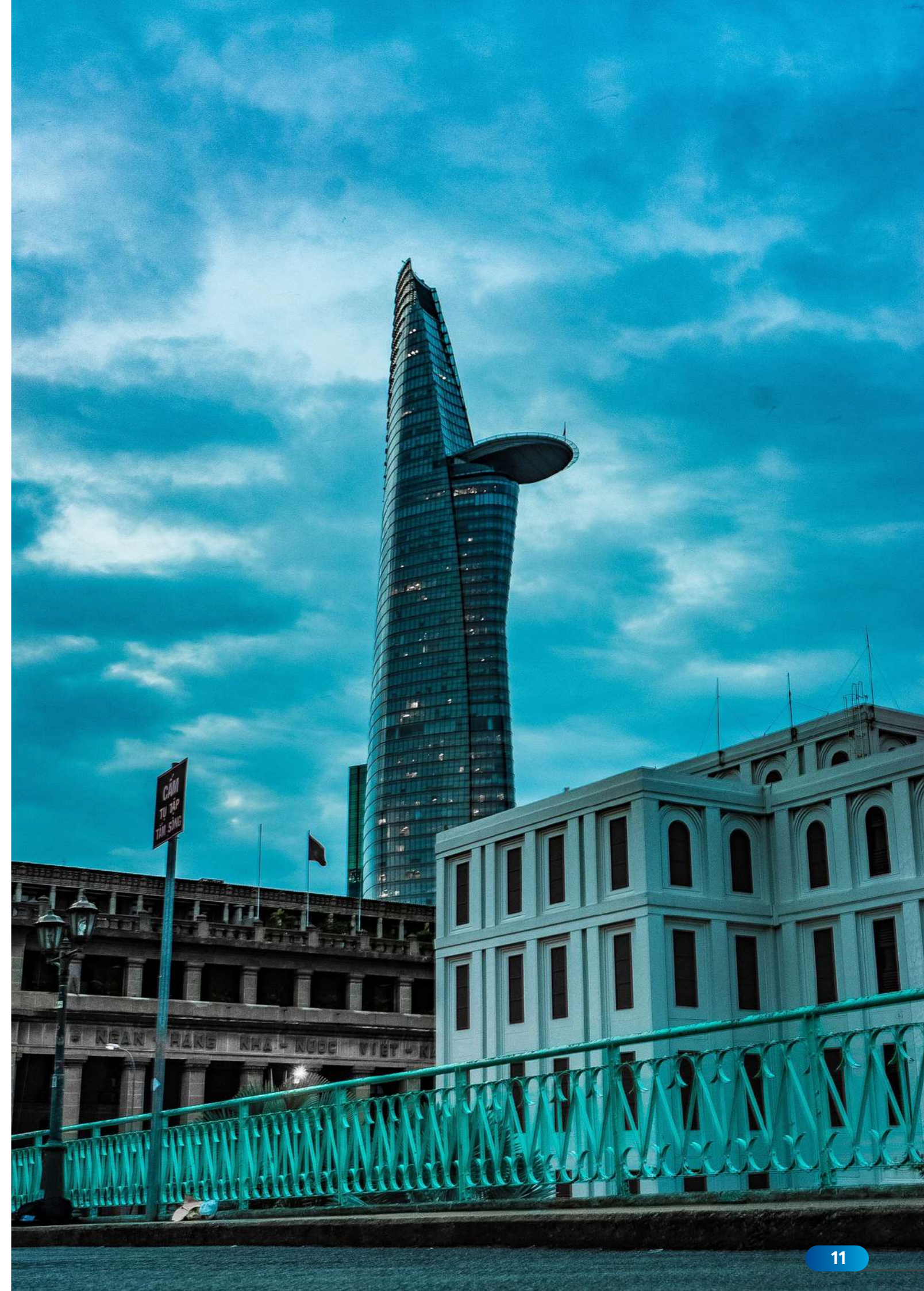


Các lĩnh vực kinh doanh khác

- » Giáo dục, mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, đồ gỗ, vật liệu xây dựng, mua bán nông sản;
- » Công ty đã dần chuyển sang mô hình Holding sau khi sáp nhập các Công ty con có đa ngành nghề như: xây dựng kho bạc, sản xuất kết sắt, xe chở tiền, cho thuê BĐS, sản xuất – kinh doanh chất tẩy rửa, hóa chất, kinh doanh trung tâm thương mại,...

Địa bàn kinh doanh

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền hoạt động chủ yếu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.





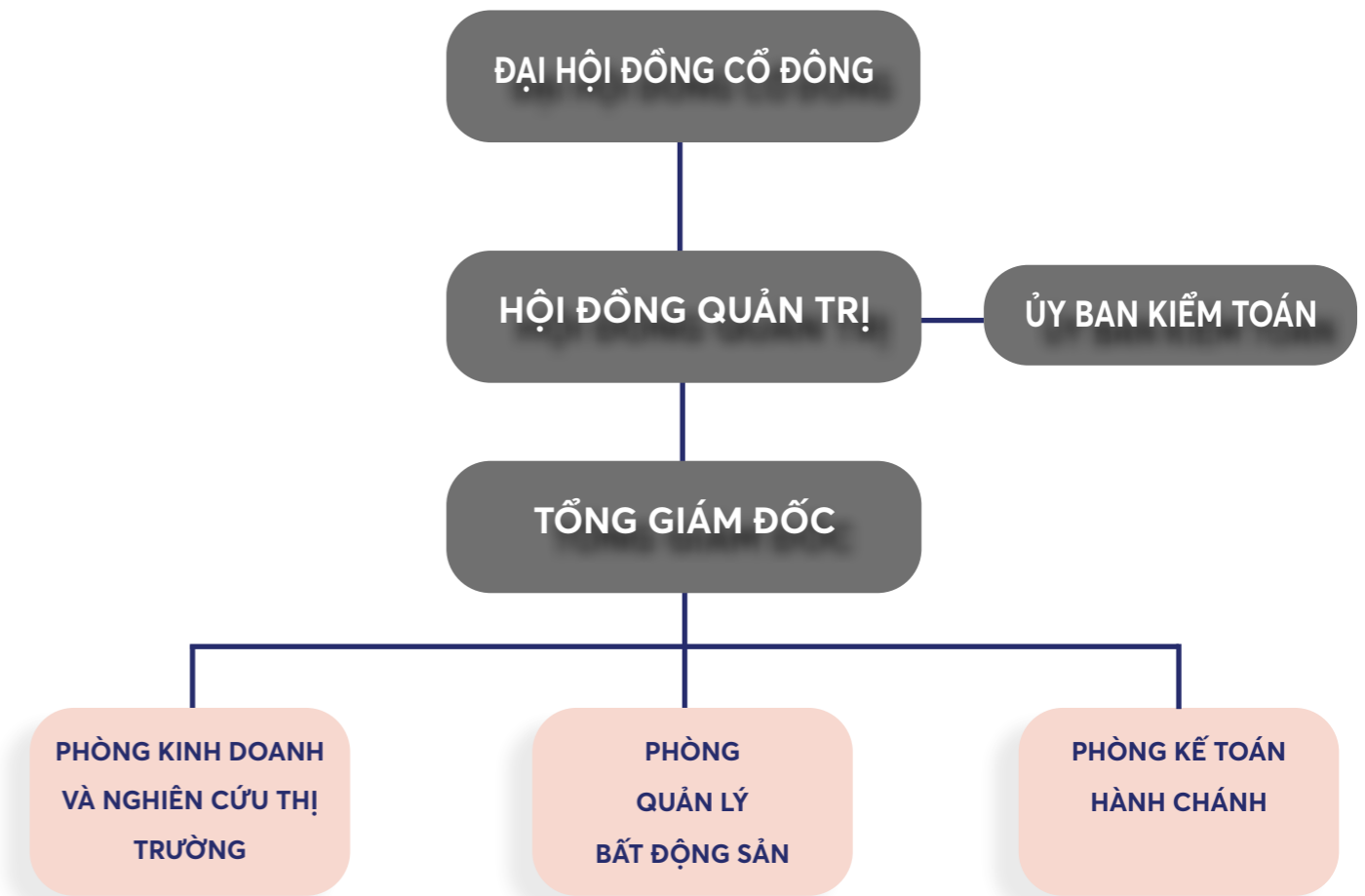
THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Mô hình quản trị

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền hoạt động theo mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy Ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc

- Đại hội đồng cổ đông**
 Là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Hội đồng quản trị:**
 Là cơ quan quản lý Công ty, các thành viên Hội đồng quản trị được Đại hội đồng cổ đông bầu ra, đại diện cho các cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- Ủy Ban kiểm toán:**
 Ủy ban kiểm toán là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng quản trị. Ủy Ban Kiểm toán có nhiệm vụ kiểm tra, giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của Công ty; giám sát nhằm bảo đảm công ty tuân thủ quy định pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của công ty.
- Ban Tổng Giám đốc:**
 Ban Tổng Giám đốc Công ty bao gồm 01 Tổng Giám đốc. Tổng giám đốc được Hội đồng quản trị ủy quyền, là người đại diện theo pháp luật của Công ty, điều hành mọi hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Cơ cấu bộ máy quản lý



Các công ty con, công ty liên kết

| Tên Công ty | Địa chỉ | Lĩnh vực SXKD chính | VĐL thực góp (Triệu đồng) | Tỷ lệ sở hữu của Công ty |
|---|---|--|---------------------------|--------------------------|
| Công ty con: Không có | | | | |
| Công ty liên kết | | | | |
| CTCP Sản xuất và Thương mại Phương Đông | 40 Kim Biên, Phường 13, Quận 5, TPHCM | Sản xuất, thương mại | 363.640 | 48,68% |
| CTCP Cơ Khí Ngân Hàng | 07 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TPHCM | Thương mại, dịch vụ | 29.409 | 21,00% |
| Đầu tư vào đơn vị khác | | | | |
| CTCP Phát triển nhà G-Homes | Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, quận 1, TP. HCM | Đầu tư xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng | 24.029 | 5,59% |



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Công ty đang cố gắng trở thành một tập đoàn đầu tư đa ngành, trong đó hoạt động phát triển bất động sản là trọng tâm kinh doanh. Điều mà Công ty mong muốn là có thể cùng đối tác trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản thương mại hàng đầu tại Việt Nam.
- Công ty đặt ra tiêu chuẩn mới cho phân khúc cao cấp trong ngành bất động sản và xây dựng thương hiệu dựa trên chất lượng dự án và kiến trúc độc đáo, khác biệt.
- Công ty ưu tiên lợi ích của cổ đông và khách hàng, mục tiêu của họ là gia tăng quy mô và lợi nhuận doanh nghiệp để đứng vào TOP các doanh nghiệp lớn trong ngành bất động sản.
- Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng vào việc nâng cao và phát triển nguồn nhân lực, cũng như xây dựng một bộ máy quản lý chuyên nghiệp hơn.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Về sản phẩm

Tập trung nâng cao chất lượng để đạt sự hài lòng của khách hàng và xây dựng danh tiếng, uy tín của Công ty An Dương Thảo Điền. Công ty đo lường chất lượng sản phẩm bằng mức độ hài lòng của khách hàng về trải nghiệm cũng như quá trình sử dụng sản phẩm. Công ty tập trung nghiên cứu thói quen và xu hướng mới để cập nhật sản phẩm phù hợp nhất với khách hàng.

Về chiến lược cạnh tranh

Tận dụng liên kết để phát triển và cạnh tranh trên thị trường bất động sản thương mại. Với nguồn lực còn hạn chế, An Dương Thảo Điền sử dụng chiến lược liên kết để phát triển và cạnh tranh trong tương lai.

Về hoạt động đầu tư

Tập trung liên kết với các đối tác tiềm năng và mở rộng quỹ đất. An Dương Thảo Điền tiếp tục hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để thực hiện các dự án, tích lũy kinh nghiệm phát triển và mở rộng quỹ đất để đảm bảo quá trình tăng trưởng.

Về tiêu chuẩn chất lượng

Cam kết đạt tiêu chuẩn chất lượng cao nhất cho sản phẩm và dịch vụ. Vì tập trung ở phân khúc trung và cao cấp, An Dương Thảo Điền nhận thức rõ rằng tiêu chuẩn chất lượng là yếu tố sống còn của thương hiệu và không được bỏ qua trong quá trình phát triển.



Về chính sách nhân sự

Tập trung vào việc thu hút và giữ chân nhân lực có chất lượng và năng lực phù hợp với định hướng tương lai của công ty, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và thân thiện.

Về nguồn vốn

Sử dụng các nguồn vốn khác nhau để phát triển và mở rộng, đảm bảo tài chính ổn định cho công ty.

Các mục tiêu phát triển bền vững và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

An Dương Thảo Điền không chỉ tập trung vào mục tiêu vì lợi nhuận công ty và tối đa hóa lợi ích cho cổ đông, mà còn tích cực lồng ghép các mục tiêu phát triển bền vững trong định hướng hoạt động kinh doanh của mình. Từ việc chia sẻ một phần lợi ích kinh tế cho các hoạt động vì môi trường, xã hội, đến việc góp phần nâng cao sự phát triển của cộng đồng xã hội trên địa bàn hoạt động của công ty, An Dương Thảo Điền đang cố gắng làm nhiều hơn để đảm bảo sự phát triển bền vững của cả môi trường, xã hội và cộng đồng.



CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Mức độ tăng trưởng của nền kinh tế là một nhân tố quan trọng quyết định tốc độ tăng trưởng của ngành kinh doanh bất động sản như căn hộ dịch vụ, địa ốc, xây dựng ... Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu đất ở, nhà ở, căn hộ, văn phòng, cao ốc gia tăng. Do vậy, tốc độ và việc duy trì tăng trưởng kinh tế của Việt Nam có tác động mạnh mẽ đến việc kinh doanh bất động sản và thị trường căn hộ dịch vụ.

Kết thúc năm 2022, mặc dù chịu nhiều tác động tiêu cực của tình hình kinh tế thế giới nhưng kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng 8,02%, cao nhất trong những năm gần đây, lạm phát được kiểm soát ở mức 3% (số liệu theo Tổng Cục Thống kê Việt Nam). Điều này đã tạo điều kiện thuận lợi để phát triển ngành bất động sản.

Trong môi trường kinh doanh dần phục hồi sau giai đoạn giãn cách xã hội để chống dịch, thị trường bất động sản Việt Nam giai đoạn đầu năm có dấu hiệu hồi phục và phát triển, trở thành lĩnh vực đứng vị trí thứ 2 về thu hút dòng vốn đầu tư từ nước ngoài (theo Báo cáo của Hiệp Hội Môi giới Bất Động sản Việt Nam).

Tuy nhiên đến nửa giai đoạn cuối năm, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn dồn nén khi hàng loạt các chính sách thắt chặt tín dụng của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo sau chính sách nâng lãi suất của FED (Ngân hàng Trung ương Hoa Kỳ) để kiềm chế lạm phát, đã gây áp lực lên dòng tiền đầu tư của các doanh nghiệp. Đồng thời, các sự kiện liên quan đến phát hành trái phiếu của các doanh nghiệp trong ngành đã khiến cho thị trường bị trì hoãn, các dự án phải tạm dừng do thiếu hụt cả cung và cầu.

Tuy nhiên, với môi trường chính trị - kinh tế ổn định cũng như các chính sách điều tiết vĩ mô kịp thời, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn tiềm năng phát triển trong tương lai. Do vậy, Công ty luôn thận trọng theo dõi thị trường để đưa ra kế hoạch phát triển phù hợp.



Rủi ro pháp luật

Sự ổn định của hệ thống chính trị, luật pháp, chính sách của một quốc gia ảnh hưởng rất lớn đến sự ổn định và khả năng phát triển của các ngành kinh tế nói chung và ngành Bất động sản nói riêng.

Đối với An Dương Thảo Điền, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật Việt Nam như Luật doanh nghiệp, Luật Dân sự, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật khác. Với tư cách là một doanh nghiệp đã niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, An Dương Thảo Điền còn chịu tác động bởi hệ thống khung pháp lý của Thị trường chứng khoán Việt Nam. Như vậy, bất kỳ thay đổi bất lợi nào trong hệ thống các văn bản pháp luật này cũng có thể tác động tiêu cực đến hoạt động của doanh nghiệp.

Công ty cam kết tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật và luôn liên tục rà soát các văn bản pháp luật đã sửa đổi và cập nhật những thay đổi mới nhất để kịp thời điều chỉnh hoạt động kinh doanh của mình.

Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế và thị trường Bất động sản cả nước trong năm 2022 đã ghi nhận những phục hồi tích cực, các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực phân phối và phát triển Bất động sản phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày một gia tăng.

Các nhà phát triển bất động sản cạnh tranh về chất lượng sản phẩm, vị trí địa lý, giá cả và các tiện ích đi kèm để thu hút khách hàng. Đặc biệt, trong những năm gần đây, thị trường căn hộ dịch vụ cao cấp đã trở thành một phân khúc mới nổi trong thị trường bất động sản Việt Nam và thu hút được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước. Với sự phát triển của ngành du lịch và công nghiệp đang phát triển mạnh mẽ ở Việt Nam, nhu cầu về căn hộ dịch vụ cao cấp cũng đang tăng lên. An Dương Thảo Điền đã xác định hướng đi riêng của mình về dòng sản phẩm căn hộ dịch vụ cao cấp. Vì vậy, Công ty không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, tận dụng tối đa các tiện ích để thu hút khách hàng, cũng như đào tạo đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm về phát triển, mở rộng quy mô kinh doanh.

Rủi ro lãi suất

Biến động lãi suất trên thị trường do việc ban hành các chính sách của Chính phủ như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất... có tác động đáng kể đến tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản.

Theo đó, Công ty luôn cân nhắc sử dụng đòn bẩy tài chính một cách hợp lý và an toàn; đồng thời thiết lập mối quan hệ với nhiều tổ chức tín dụng, đa dạng hóa nguồn huy động.

Rủi ro môi trường

Tại An Dương Thảo Điền, xuyên suốt quá trình phát triển các dự án sẽ không thể tránh khỏi các tác động xấu đến môi trường xung quanh như: ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí, ô nhiễm nguồn nước... Theo đó, các dự án đầu tư trước khi triển khai thực hiện đều được đánh giá tác động môi trường và thực hiện kiểm soát quản lý theo quy định pháp luật.



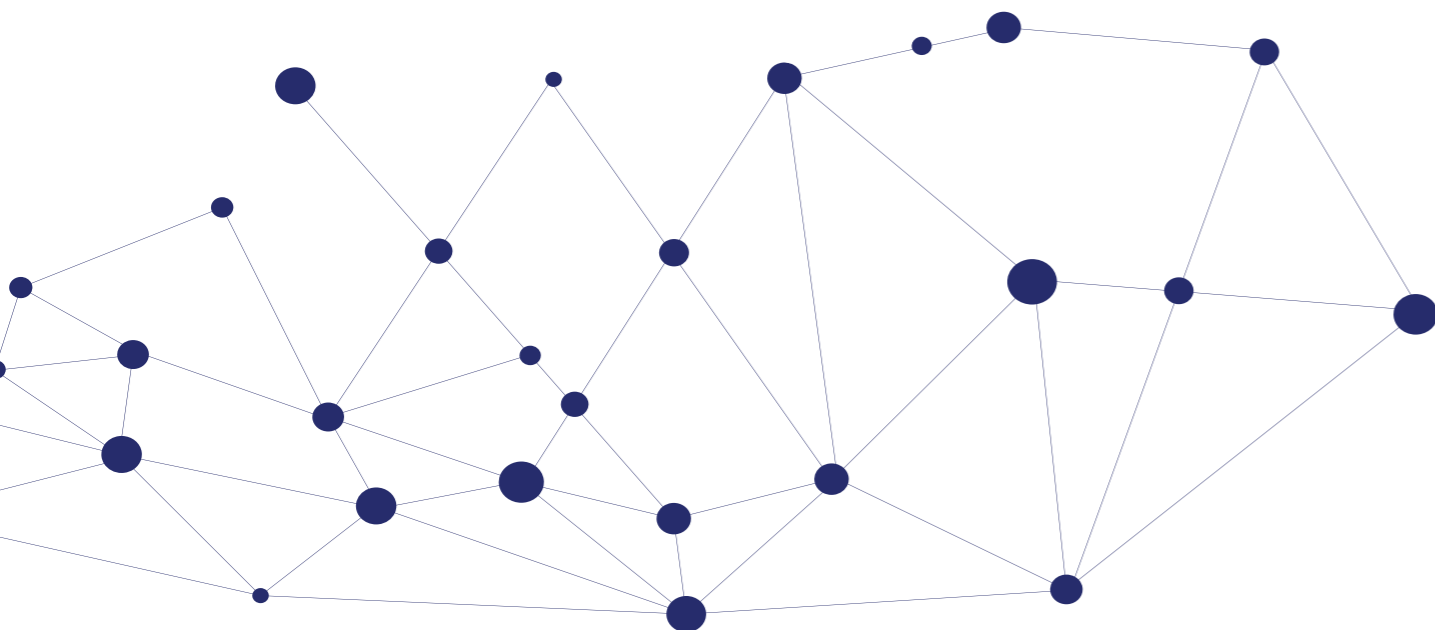
CÁC RỦI RO

Rủi ro thanh khoản thị trường

Hiện nay, tình trạng thanh khoản của thị trường bất động sản Việt Nam đang gặp một số khó khăn nhất định. Mặc dù nhu cầu của khách hàng vẫn còn tương đối cao, tuy nhiên, các nhà đầu tư và ngân hàng đang gặp khó khăn trong việc tài trợ cho các dự án bất động sản này do ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 cũng như khó khăn trong việc huy động dòng vốn đầu tư trong bối cảnh thắt chặt tài chính.

Ngoài ra, việc cạnh tranh ngày càng gia tăng trong ngành bất động sản cũng như là phân khúc cao cấp cũng gây áp lực lên thanh khoản thị trường. Các nhà phát triển đang phải tìm cách để tăng khả năng thu hút khách hàng bằng cách cải thiện chất lượng sản phẩm, cung cấp các dịch vụ và tiện ích tốt hơn, đồng thời giảm giá bán hoặc tăng chiết khấu để thu hút khách hàng.

Công ty phát triển mảng thị trường căn hộ dịch vụ cao cấp, đây là mảng có biến động thấp so với các mảng kinh doanh bất động sản khác. Bên cạnh đó, Công ty đã có mối quan hệ chặt chẽ với các tổ chức kinh doanh quản lý bất động sản có uy tín giúp sản phẩm dịch vụ của Công ty luôn đạt tỷ lệ lấp đầy cao.



Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro kinh tế, rủi ro ngành và rủi ro pháp lý như đã đề cập, Công ty còn phải đối mặt với những rủi ro bất khả kháng như thiên tai, lũ lụt, cháy nổ,... Dù có xác suất xảy ra thấp, nhưng nếu xảy ra sẽ gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh. Vì vậy, để giảm thiểu thiệt hại khi rủi ro xảy ra, Công ty luôn theo dõi tình hình thời tiết thông qua các phương tiện truyền thông và trang bị đầy đủ thiết bị phòng cháy chữa cháy tại các điểm cần thiết.



2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- ❖ Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- ❖ Tình hình đầu tư thực hiện các dự án
- ❖ Tình hình tài chính
- ❖ Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu
- ❖ Tổ chức và nhân sự
- ❖ Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2022

ĐVT: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu | Thực hiện 2021 | Thực hiện 2022 | Kế hoạch 2022 | % tăng/giảm năm 2022 so với năm 2021 | % TH năm 2022/ KH 2022 |
|-----|-------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------------------------------|------------------------|
| 1 | Doanh thu thuần | 42.697 | 144.961 | 100.000 | 239,51% | 144,96% |
| 2 | Lợi nhuận gộp | 27.945 | 13.847 | - | -50,45% | - |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 35.896 | -43.792 | 16.000 | N/A | N/A |

Sau hai năm chững lại do tác động của đại dịch Covid-19, phân khúc căn hộ dịch vụ trong thị trường bất động sản chung lấy lại đà tăng trưởng. Sự hồi phục của thị trường được thúc đẩy bởi hoạt động trở lại của các doanh nghiệp và du lịch quốc tế. Theo Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam, nhu cầu lưu trú gia tăng thúc đẩy các hoạt động tích cực trên thị trường căn hộ dịch vụ, giá thuê trung bình tăng, tỷ lệ lấp đầy cũng ghi nhận mức tăng vọt.

Kết thúc năm 2022, doanh thu thuần của Công ty ghi nhận 144.961 triệu đồng, tăng 239,51% so với năm 2021. Tuy nhiên, trước bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều biến động Công ty đã thực hiện tái cơ cấu các khoản đầu tư để chuẩn bị nguồn lực cho định hướng phát triển kinh doanh trong tương lai, theo đó Công ty đã thực hiện thoái vốn tại Công ty Cổ phần Khu du lịch San Hô và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh của khu khách sạn Boutique cũng như thoái vốn tại Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest làm cho chi phí tài chính tăng cao, việc này làm cho lợi nhuận hoạt động kinh doanh Công ty ghi nhận mức lỗ, kéo theo lợi nhuận sau thuế ghi nhận lỗ -43.792 triệu đồng.

Cơ cấu doanh thu

ĐVT: Triệu đồng

| STT | Khoản mục | Năm 2021 | | Năm 2022 | | % tăng/giảm năm 2022 so với năm 2021 |
|------------------|---------------------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|--------------------------------------|
| | | Giá trị | Tỷ trọng | Giá trị | Tỷ trọng | |
| 1 | Doanh thu cung cấp dịch vụ | 42.697 | 100% | 32.510 | 22,43% | -23,86% |
| 2 | Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư | - | - | 86.347 | 59,57% | N/A |
| 3 | Doanh thu khác | - | - | 26.104 | 18,01% | N/A |
| Tổng cộng | | 42.697 | 100% | 144.961 | 100% | 239,51% |

Đối với An Dương Thảo Điền, cung cấp dịch vụ cho thuê và phân khúc nhà hàng – khách sạn là hai sản phẩm nòng cốt trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Đối tượng Công ty tập trung vào là những du khách lưu trú tại Việt Nam. Bước sang năm 2022, thị trường trở lại hoạt động bình thường trong bối cảnh các lệnh về hạn chế đi lại được gỡ bỏ hoàn toàn để chào đón du khách nước ngoài trở lại Việt Nam, nhu cầu nghỉ dưỡng cũng như đầu tư nước ngoài tăng cao đã làm tăng nhu cầu về chỗ ở, đặc biệt là căn hộ dịch vụ. Cùng với việc tái cơ cấu danh mục đầu tư, An Dương Thảo Điền đã ghi nhận mức tăng trưởng doanh thu ấn tượng đạt 144.961 triệu đồng, tương đương tăng 239,51% so với năm trước.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các khoản đầu tư lớn

Trong năm, Công ty thực hiện cơ cấu lại các khoản đầu tư để chuẩn bị nguồn lực cho định hướng kinh doanh mới, theo đó Công ty không thực hiện các khoản đầu tư lớn trong năm 2022.

Các công ty con, công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông

ĐVT: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2021 | Năm 2022 | % tăng/giảm năm 2022 so với năm 2021 |
|-----|----------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 19.981.032.419 | 21.743.407.377 | 8,82% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 4.037.080.679 | 1.988.642.889 | -50,74% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 3.259.157.940 | 1.264.940.196 | -61,19% |

Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng

ĐVT: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2021 | Năm 2022 | % tăng/giảm năm 2022 so với năm 2021 |
|-----|----------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 640.722.872 | 31.718 | -99,99% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | -2.543.944.797 | -1.766.720.937 | -30,55% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | -2.543.944.797 | -1.766.720.937 | -30,55% |

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty cổ phần Phát triển nhà G Homes

ĐVT: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2021 | Năm 2022 | % tăng/giảm năm 2022 so với năm 2021 |
|-----|----------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 2.400.457.290.124 | 741.750.800.278 | -69,10% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 833.033.230.973 | 259.496.260.716 | -68,85% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 676.855.911.190 | 207.055.250.762 | -69,41% |



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2021 | Năm 2022 | % tăng/giảm năm 2022 so với năm 2021 |
|-----|------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------|
| 1 | Tổng giá trị tài sản | 1.257.275 | 1.120.633 | -10,87% |
| 2 | Doanh thu thuần | 42.697 | 144.961 | 239,51% |
| 3 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 36.503 | (45.450) | N/A |
| 5 | Lợi nhuận trước thuế | 36.604 | (43.792) | N/A |
| 6 | Lợi nhuận sau thuế | 35.896 | (43.792) | N/A |
| 7 | Tỷ lệ lợi nhuận chi trả cổ tức (%) | - | - | N/A |

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| Chỉ tiêu | ĐVT | Năm 2021 | Năm 2022 |
|---|------|----------|----------|
| Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn | Lần | 1,73 | 2,99 |
| Hệ số thanh toán nhanh | Lần | 1,73 | 2,99 |
| Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản | % | 14,49 | 7,97 |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | % | 16,95 | 8,66 |
| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| Vòng quay hàng tồn kho | Vòng | - | - |
| Vòng quay tổng tài sản | Vòng | 0,03 | 0,12 |
| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS) | % | 84,07 | N/A |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) | % | 3,40 | N/A |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA) | % | 2,85 | N/A |
| Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động SXKD/ Doanh thu thuần | % | 85,49 | N/A |

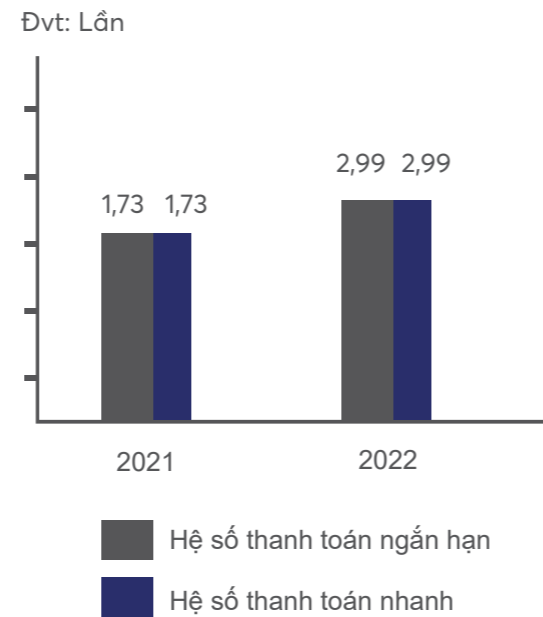


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Các hệ số thanh toán của An Dương Thảo Điền vào cuối năm 2022 đều cải thiện đáng kể, đạt mức 2,99 lần so với mức 1,73 lần năm 2021 nhờ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh cải thiện tích cực và Công ty luôn đảm bảo thanh khoản cao.

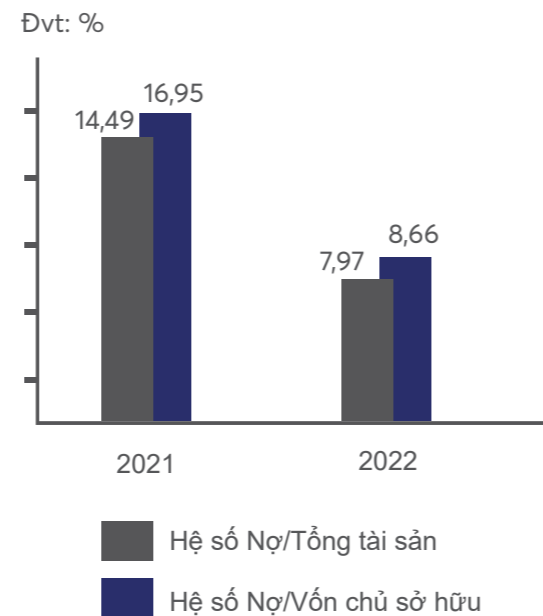
Biểu đồ chỉ tiêu về khả năng thanh toán



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Các hệ số về cơ cấu vốn của Công ty ghi nhận mức giảm trong năm. Hệ số Nợ/ tổng tài sản giảm từ 14,49% xuống còn 7,97%. Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu giảm từ 16,95% xuống còn 8,66%. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty đã tiến hành thanh toán các khoản trái phiếu đến hạn cũng như mua lại trước hạn trái phiếu phát hành năm 2020, khiến tổng nợ giảm hơn 50,96% so với năm trước. Đồng thời trong năm, Công ty đã thực hiện cắt giảm các khoản đầu tư của mình tại các công ty con và bán các tài sản bất động sản đầu tư dài hạn làm cho tổng giá trị tài sản chỉ đạt 89,11% so với giá trị năm trước. Cấu trúc nguồn vốn kinh doanh thay đổi, giảm sử dụng đòn bẩy tài chính thể hiện hoạt động cơ cấu nguồn vốn kinh doanh theo hướng sử dụng vốn tự có giúp Công ty giảm được áp lực chi phí tài chính trong điều kiện thị trường tiềm ẩn nhiều rủi ro.

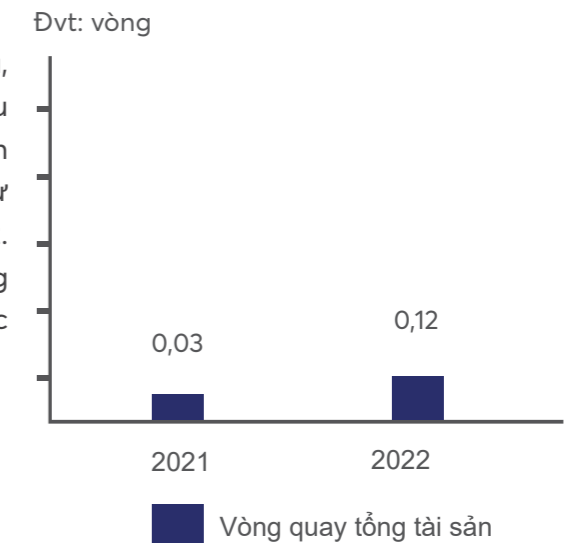
Biểu đồ Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Với mục tiêu duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu, đồng thời Công ty cũng đã thực hiện tái cơ cấu các khoản đầu tư trong năm 2022. Điều này dẫn đến vòng quay tổng tài sản của Công ty tăng từ 0,03 lần năm 2021 lên 0,12 lần trong năm 2022. Việc tiếp tục duy trì xu hướng tích cực trong những năm qua đã thể hiện được tính ổn định trong việc sử dụng tài sản hiệu quả của Công ty.

Biểu đồ Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

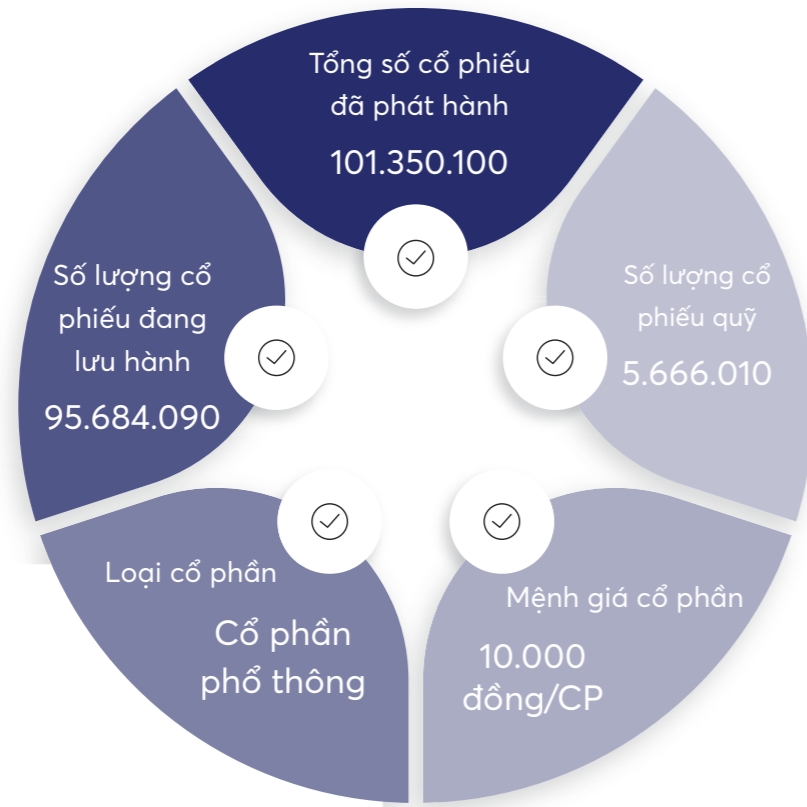
Trước bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều biến động và thử thách, Công ty đã quyết định tái cơ cấu các khoản đầu tư để tạo nguồn vốn chuyển hướng kinh doanh sang bất động sản công nghiệp. Trên cơ sở đó, Công ty đã thoái vốn tại CTCP Khu du lịch Đảo San Hô và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh Khu khách sạn Boutique dẫn đến khoản lỗ phát sinh trong quý 4/2022. Với việc tái cấu trúc này, Công ty kỳ vọng kết quả kinh doanh sẽ đạt sự tăng trưởng tốt, tăng khả năng sinh lời trong tương lai.





CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần



Cơ cấu cổ đông

Tính đến ngày 31/12/2022

| STT | Loại cổ đông | Số cổ phần | Giá trị (đồng) | Tỷ lệ sở hữu |
|-----------|--------------------|-------------|-------------------|--------------|
| I | Cổ đông trong nước | 95.498.226 | 954.982.260.000 | 94,226% |
| 1 | Cá nhân | 79.996.074 | 799.960.740.000 | 78,930% |
| 2 | Tổ chức | 15.502.152 | 155.021.520.000 | 15,296% |
| II | Cổ đông nước ngoài | 185.864 | 1.858.640.000 | 0,183% |
| 1 | Cá nhân | 179.908 | 1.799.080.000 | 0,177% |
| 2 | Tổ chức | 5.956 | 59.560.000 | 0,006% |
| III | Cổ phiếu quỹ | 5.666.010 | 56.660.100.000 | 5,591% |
| Tổng cộng | | 101.350.100 | 1.013.501.000.000 | 100% |

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa

Căn cứ công văn số 1085/UBCK-PTTT ngày 07/03/2022, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 49%.

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2022, Công ty không thực hiện mua/bán cổ phiếu quỹ.

Các chứng khoán khác:

Trong năm 2022, Công ty tiến hành mua lại trái phiếu trước hạn đã phát hành vào năm 2020, cụ thể:

| STT | Mã trái phiếu | Mệnh giá (triệu đồng/ trái phiếu) | Kỳ hạn (Năm) | Khối lượng phát hành | Khối lượng đã mua lại | Khối lượng còn lưu hành |
|-----|----------------|-----------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1 | ADTD2020-05-70 | 100 | 05 | 700 | 700 | 0 |

Khối lượng trái phiếu đang lưu hành trong năm 2022:

| STT | Mã trái phiếu | Mệnh giá (triệu đồng/ trái phiếu) | Kỳ hạn (Năm) | Khối lượng phát hành | Khối lượng đang lưu hành |
|-----|----------------|-----------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------|
| 1 | ADTD2020-02-25 | 100 | 03 | 250 | 250 |
| 2 | ADTD2020-03-25 | 100 | 04 | 250 | 250 |
| 3 | ADTD2020-04-30 | 100 | 05 | 300 | 300 |





CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Tình hình thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

| STT | Thời điểm tăng vốn | VĐL tăng thêm (đồng) | VĐL sau khi tăng (đồng) | Hình thức tăng vốn | Cơ sở pháp lý |
|-----|--------------------|----------------------|-------------------------|--|--|
| 1 | Thành lập | - | 32.000.000.000 | | |
| 2 | 2010 | 68.000.000.000 | 100.000.000.000 | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu | Nghị quyết ĐHĐCĐ số 010610/NQ/2010 ngày 10/06/2010; Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp ngày 25/06/2010 |
| 3 | 2012 | 250.000.000.000 | 350.000.000.000 | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu | Nghị quyết ĐHĐCĐ số 010712/NQ/2012 ngày 30/07/2012; Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần 04 ngày 02/08/2012 |
| 4 | 2013 | 13.998.750.000 | 363.998.750.000 | Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2012 với tỷ lệ 4% | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 010413/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2013; Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần 6 ngày 09/09/2013 |
| 5 | 2014 | 181.999.380.000 | 545.998.130.000 | Phát hành cổ phiếu ra công chúng với tỷ lệ phát hành 2:1 | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 160314/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/03/2014; Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 45/GCN- UBCK ngày 13/06/2014 Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần 8 ngày 14/11/2014 |
| 6 | 09/2015 | 400.018.650.000 | 946.016.780.000 | Phát hành cổ phiếu ra công chúng với tỷ lệ phát hành 1:1 | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 240615/NQ-ĐHĐCĐ.HAR ngày 24/06/2015; Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 37/GCN- UBCK ngày 17/06/2015; Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần 9 ngày 13/10/2015 |
| 7 | 11/2015 | 21.748.570.000 | 967.765.350.000 | Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2014 với tỷ lệ phát hành 100:2,3 | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 240615/NQ-ĐHĐCĐ.HAR ngày 24/06/2015; Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần 10 ngày 06/05/2016; |
| 8 | 2017 | 43.535.650.000 | 1.011.301.000.000 | Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2016 với tỷ lệ phát hành 200:09 | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 220617A/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2017; |
| 9 | 2018 | 2.200.000.000 | 1.013.501.000.000 | Phát hành Esop cho nhân viên | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 220617C/NQ-ĐHĐCĐ.HAR ngày 22/06/2017; Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần 12 ngày 02/04/2018 |



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành

Tính tại ngày 31.12.2022

| STT | Thành viên | Chức vụ | Số lượng CP sở hữu | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|-----------------|------------------------------------|--------------------|--------------|
| 1 | Ngô Tố Giao | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 0 | 0 |
| 2 | Lê Thị Ngọc Ánh | Kế toán trưởng | 0 | 0 |

Lý lịch Ban điều hành



Bà Ngô Tố Giao - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

| | |
|--------------------------------------|--|
| Năm sinh: | 1972 |
| Trình độ chuyên môn: | <ul style="list-style-type: none"> Thạc sỹ Xây dựng Đại học Công nghiệp nhẹ Zaporozhye, Tiến sĩ Học viện Nghiên cứu Kinh tế Chính trị Quốc tế, Viện Hàn Lâm Khoa học Nga |
| Chức vụ tại các tổ chức khác: | Không có |
| Số lượng CP sở hữu: | 0 cổ phần, chiếm 0 VDL |
| Quá trình công tác: | |
| Từ 1995 đến 1999 | Trưởng phòng vận tải đa phương thức tại Milizer & Munch GmbH, Moscow – Nga |
| Từ 1999 đến 2002 | Quản lý vận tải (Tự doanh), TP. Hồ Chí Minh - Việt Nam |
| Từ 2002 đến 2007 | Kiểm soát tại Công ty A&M, Alaska – Mỹ |
| Từ 2007 đến 2018 | Giám đốc công ty TNHH GmG, Hà Nội – Việt Nam |
| Từ 2015 đến 2016 | Giảng viên tại Công ty Đào tạo Kỹ năng mềm Elavate |
| Từ 03/2018 đến 08/2018 | Chuyên viên Quản lý Chương trình Đào tạo Kỹ năng Lãnh đạo – Ban Đào tạo tập đoàn Vingroup |
| Từ 08/2018 đến 11/2020 | Chuyên viên Cao cấp Ban vận hành Công ty TNHH Tập đoàn Sun World |
| Từ 11/2020 đến 05/2021 | Phó Tổng Giám đốc công tác tại Royal School |
| Từ 8/2021 đến 10/2022 | Giám đốc Điều hành Công ty DNXH Viện TVHĐQT Việt Nam (VIOD) |
| Từ 06/2022 đến 09/2022 | Thành viên HĐQT CTCP ĐT TM BĐS An Dương Thảo Điền |
| Từ 09/2022 đến nay | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP ĐT TM BĐS An Dương Thảo Điền |



Bà Lê Thị Ngọc Ánh - Kế toán trưởng

| | |
|--------------------------------------|---|
| Ngày sinh: | 1987 |
| Trình độ chuyên môn: | Cử nhân ngành Kế toán tài chính – Đại học Kinh tế TP HCM |
| Chức vụ tại các tổ chức khác: | Không có |
| Số lượng CP sở hữu: | 0 cổ phần, chiếm 0 VDL |
| Quá trình công tác: | |
| Từ 09/2009 đến 09/2013 | Công tác tại Công ty TNHH Sản xuất Nông sản Dousheng Việt Nam |
| Từ 09/2013 đến 06/2015 | Công tác tại Công ty TNHH Bray Controls Việt Nam |
| Từ 07/2017 đến 08/2019 | Công tác tại Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Xây Dựng DKY |
| Từ 08/ 2019 đến nay | Công tác tại CTCP ĐT TM BĐS An Dương Thảo Điền. |

Những thay đổi trong ban điều hành trong năm 2022

| STT | Thành viên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-----|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1 | Nguyễn Nhân Bảo | Tổng Giám đốc | | 30/09/2022 |
| 2 | Ngô Tố Giao | Tổng Giám đốc | 30/09/2022 | |



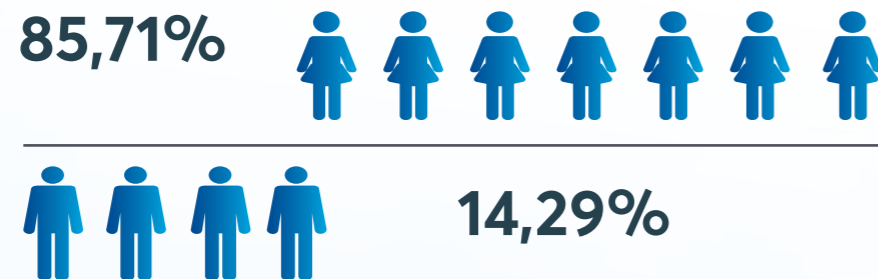


TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (TIẾP THEO)

Số lượng cán bộ, nhân viên

| STT | Tính chất phân loại | Số lượng (người) | Tỷ lệ |
|----------|---|------------------|-------------|
| A | Theo trình độ | 7 | 100% |
| 1 | Đại học, trên đại học | 7 | 100% |
| B | Theo tính chất hợp đồng lao động | 7 | 100% |
| 1 | Hợp đồng có xác định thời hạn | 4 | 57,14% |
| 2 | Hợp đồng không xác định thời hạn | 3 | 42,86% |
| C | Theo giới tính | 7 | 100% |
| 1 | Nam | 1 | 14,29% |
| 2 | Nữ | 6 | 85,71% |

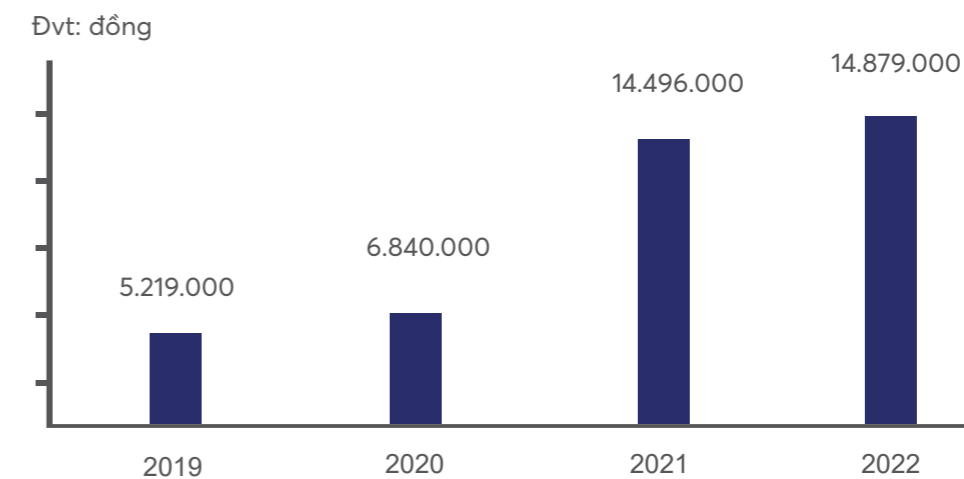
Cơ cấu lao động theo giới tính



Thu nhập bình quân

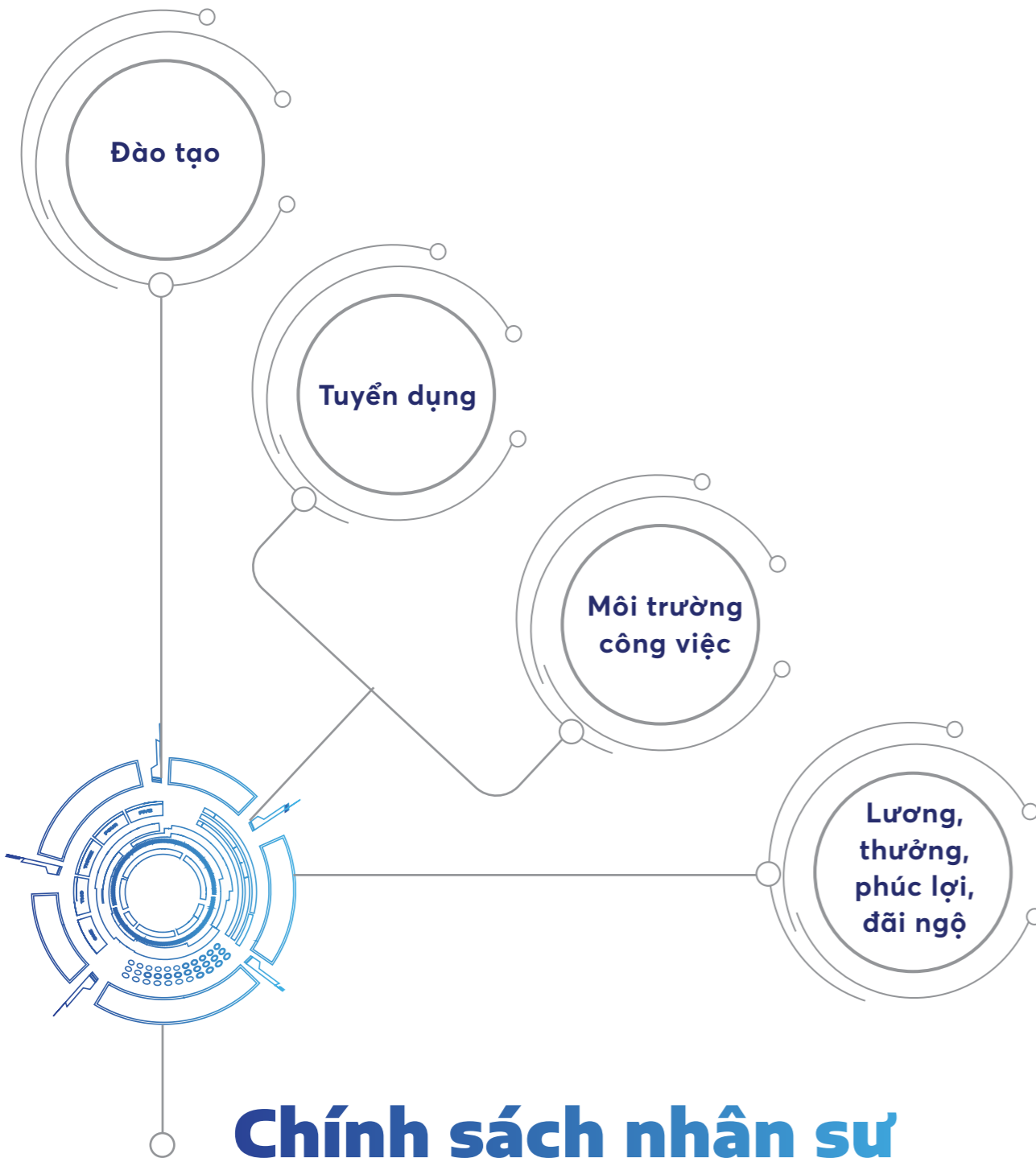
| Chỉ tiêu | Năm 2019 | Năm 2020 | Năm 2021 | Năm 2022 |
|------------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|
| Lương bình quân (đồng/người/tháng) | 5.219.000 | 6.840.000 | 14.496.000 | 14.879.000 |

Biểu đồ về thu nhập bình quân





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (TIẾP THEO)



Về đào tạo

An Dương Thảo Điền nhận thức được vai trò quan trọng của nguồn nhân lực trong sự phát triển của doanh nghiệp. Công ty tạo mọi điều kiện để nhân viên có thể phát triển bản thân, không chỉ về chuyên môn mà còn về kỹ năng mềm. Công ty chú trọng thúc đẩy các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, kỹ năng về nghiệp vụ chuyên môn, khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ công tác và nghề nghiệp đạo đức.



Về tuyển dụng

Công ty không chỉ tuyển dụng nhân sự để đáp ứng nhu cầu công việc hiện tại mà còn xem đây là nhân tố quan trọng để phát triển trong tương lai. Công ty đặt ra các tiêu chuẩn tuyển chọn nhân sự phù hợp với định hướng và nghiệp vụ của công ty. Ngoài ra, Công ty cũng đưa ra các chính sách nhân sự khác như chính sách đào tạo, lương thưởng và phúc lợi để thu hút các nhân tài.



Môi trường công việc

Công ty luôn cố gắng tạo ra môi trường làm việc thân thiện, lành mạnh, văn minh nơi mà mỗi nhân viên có thể học hỏi và phát triển bản thân. Để đảm bảo môi trường làm việc tốt nhất cho nhân viên, Công ty An Dương Thảo Điền không ngừng nâng cao chất lượng các hoạt động ngoại khóa và các hoạt động gắn kết nhân viên. Công ty sẵn sàng đầu tư vào các chương trình đào tạo, hội thảo và các hoạt động ngoại khóa để tăng cường kỹ năng và đào tạo các giá trị cốt lõi cho mỗi nhân viên. Ngoài ra, Công ty cũng có chính sách hỗ trợ các hoạt động văn hóa, thể thao và giải trí, nhằm tạo ra môi trường làm việc tích cực và thân thiện.



Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

An Dương Thảo Điền xây dựng chính sách lương thưởng và trợ cấp rõ ràng, minh bạch nhằm tạo động lực và khuyến khích nhân viên phát triển. Theo đó, mức lương và thưởng sẽ được căn cứ vào kỹ năng và năng lực của từng người. Ngoài ra, các khoản thưởng sẽ được xem xét và cấp cho từng thời điểm trong năm, nhằm khuyến khích cũng như thể hiện sự công nhận của Ban lãnh đạo tới nỗ lực của từng thành viên.

Ngoài những quy định theo Luật Lao động, Công ty cũng cung cấp cho nhân viên những phúc lợi, đãi ngộ khác như nghỉ mát thường niên để giúp nhân viên có thời gian nghỉ ngơi sau những giờ làm việc căng thẳng, thực hiện kiểm tra sức khỏe định kỳ, giúp nhân viên có một cơ thể khỏe mạnh để làm việc tốt hơn. Tất cả những điều này thể hiện rằng chính sách lương thưởng và trợ cấp của công ty không chỉ mang tính thực tiễn mà còn thể hiện tình cảm và sự quan tâm đến sự phát triển của từng nhân viên từ ban lãnh đạo.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Tác động lên môi trường

An Dương Thảo Điền hiểu được rõ vai trò và trách nhiệm của mình đối với môi trường trong quá trình phát triển bền vững. Việc bảo vệ môi trường luôn đi đôi với mục tiêu lợi nhuận. Công ty luôn tuân thủ đúng các quy định bảo vệ môi trường như: thực hiện tốt các công tác xử lý rác thải, nước thải sinh hoạt theo quy định; bảo vệ môi trường xanh – sạch – đẹp và đảm bảo vệ sinh an toàn lao động. Ngoài ra, Công ty đầu tư vào các dự án những thiết kế xanh, gắn gũi với thiên nhiên, có tác động tích cực đến môi trường và thúc đẩy phát triển bền vững trong các khu đô thị và cộng đồng. Những nỗ lực này không chỉ tạo ra giá trị cho cổ đông và nhân viên của công ty mà còn đóng góp vào sự phát triển bền vững của cộng đồng và hệ sinh thái.

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính:

Để có thể giảm thiểu tác động đến môi trường trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty luôn xây dựng các kế hoạch sử dụng nguyên vật liệu một cách hợp lý, tránh tổn kém năng lượng và khí nhà kính phát thải. Đồng thời, Công ty tích cực hưởng ứng và tổ chức các chương trình, các buổi đào tạo cũng như phong trào về vấn đề hạn chế sử dụng điện năng nhằm góp phần giảm tình trạng phát thải khí nhà kính tại nhiều khu vực hoạt động kinh doanh, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.



Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Mặc dù các nguyên vật liệu chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong các chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm các nguyên vật liệu dùng cho việc vệ sinh, bảo trì các dự án nhưng Công ty luôn cố gắng sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, tránh lãng phí nhằm tối đa hóa được lợi nhuận kinh doanh.

Tiêu thụ năng lượng

Các dự án của Công ty chủ yếu là các tòa nhà, văn phòng, khách sạn, nhà hàng,.., lượng điện được tiêu thụ nhiều từ các hệ thống đèn điện, điều hòa. Do đó, Công ty luôn nêu cao tinh thần sử dụng tiết kiệm điện nhằm giảm thiểu tác động của hoạt động kinh doanh đến môi trường và hỗ trợ cho việc bảo vệ tài nguyên thiên nhiên. Để đạt được mục tiêu này, công ty đã triển khai nhiều giải pháp như sử dụng đèn LED tiết kiệm điện, lắp đặt hệ thống điều khiển nhiệt độ thông minh, sử dụng thiết bị điện tiết kiệm năng lượng. Đồng thời Công ty luôn cố gắng nâng cao ý thức tiết kiệm điện của cán bộ nhân viên cũng như các đối tác khách hàng nhằm tránh lãng phí tài nguyên chung.

Tổng lượng điện Công ty đã tiêu thụ trong năm: 606.610 kWh



Tiêu thụ nước

Song song với tiết kiệm lượng điện tiêu thụ, Công ty cũng ý thức được việc sử dụng nguồn nước hiệu quả, vừa đủ phục vụ nhu cầu từ các dự án, khách hàng, tránh lãng phí.

Để đạt được mục tiêu này, Công ty đã áp dụng nhiều biện pháp tiết kiệm nước như lắp đặt hệ thống xử lý nước tái sử dụng, sử dụng thiết bị tiết kiệm nước, cũng như tuyên truyền nhân viên về ý thức sử dụng nước hiệu quả. Bằng những nỗ lực này, Công ty không chỉ giảm thiểu chi phí vận hành mà còn đóng góp vào việc bảo vệ môi trường, tạo ra giá trị cho cộng đồng và xây dựng hình ảnh thương hiệu bền vững trong lòng khách hàng.

Tổng lượng nước Công ty đã tiêu thụ trong năm: 12.068 m³



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY (TIẾP THEO)

Chính sách liên quan đến người lao động

Số lượng lao động của Công ty tính đến 31/12/2022 là 7 người, mức lương trung bình là 14.879.000 đồng/người /tháng.

Ngoài việc mang lại thu nhập ổn định, Công ty còn đặt sự quan tâm đến chất lượng cuộc sống của nhân viên bằng việc xây dựng các chính sách lương thưởng và phúc lợi cạnh tranh nhằm đảm bảo đời sống vật chất và tinh thần chính đáng cho nhân viên. Ngoài ra, Công ty rất chú trọng đến công tác đào tạo để mỗi cá nhân đến với An Dương Thảo Điền đều được học hỏi và phát triển bản thân một cách tốt nhất. Các chính sách này không chỉ giúp đảm bảo tình hình kinh tế ổn định cho nhân viên, mà còn giúp họ cảm thấy yên tâm, hài lòng và tận tâm với công việc của mình tại Công ty.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương



Bên cạnh mục tiêu lợi nhuận, An Dương Thảo Điền luôn mong muốn chia sẻ phần nào lợi nhuận của mình để đóng góp vào sự phát triển của xã hội. Công ty không ngừng tham gia và đóng góp tích cực cho các phong trào nhằm thúc đẩy sự phát triển của xã hội. Hằng năm, Công ty tham gia các hoạt động như giải quyết công ăn việc làm cho người lao động nhằm giảm bớt gánh nặng cho xã hội. Công ty luôn cố gắng đưa các thiết kế xanh vào các dự án xây dựng của mình, tạo sự thân thiện với môi trường cũng

như đạt chuẩn xây dựng các công trình dân dụng cho phép. An Dương Thảo Điền cung cấp các dịch vụ lưu trú phát triển bền vững và hướng tới sự phục vụ cho cộng đồng. Công ty thúc đẩy cơ sở hạ tầng khu vực phát triển và hòa mình vào sự phát triển chung của khu vực và cả nước. Bên cạnh đó, An Dương Thảo Điền cũng tăng cường quản trị và tuân thủ các quy định pháp luật, hướng tới sự phát triển toàn diện. Tất cả những nỗ lực này của Công ty đều nhằm đóng góp tích cực cho sự phát triển của xã hội, tạo ra một môi trường sống tốt đẹp và bền vững cho các thế hệ tương lai.



Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

An Dương Thảo Điền luôn tuân thủ đúng các quy định về bảo vệ môi trường, do đó trong năm Công ty không bị xử phạt về các vấn đề liên quan đến môi trường.

Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Hiện tại Công ty chưa có các hoạt động về thị trường vốn xanh. Tuy nhiên, An Dương Thảo Điền rất quan tâm theo dõi các thông tin về hoạt động này và sẽ tích cực tham gia khi có hướng dẫn cụ thể từ UBCKNN.

3

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- ❖ Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- ❖ Tình hình tài chính
- ❖ Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- ❖ Kế hoạch phát triển trong tương lai
- ❖ Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- ❖ Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty



TÌNH HÌNH CHUNG



Tăng trưởng GDP

Kết thúc năm 2022, GDP Việt Nam đạt mức tăng trưởng 8,02%, tăng vượt dự báo của các tổ chức kinh tế lớn trên thế giới nhờ vào những tiến triển tốt và đồng đều trên cả 3 khu vực, trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng ghi nhận mức tăng 7,78%. Với sự lãnh đạo sáng suốt của Chính phủ, Việt Nam đã trở thành điểm sáng so với các nước trong khu vực khi khôi phục nhanh chóng hoạt động sản xuất, xây dựng, dịch vụ; từ đó giúp đạt mức tăng trưởng GDP dương và có mặt trong nhóm nước có mức tăng trưởng vượt bậc.



Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI)

Năm 2022, trong diễn biến kinh tế thế giới còn nhiều biến động của đại dịch covid-19 và biến động của cuộc xung đột chính trị tại châu Âu, tổng vốn FDI đăng ký mới đạt 12,45 tỷ USD, giảm 18,4% so với năm trước. Tuy nhiên nhìn chung, tỷ trọng vốn FDI vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã được cải thiện đáng kể, đạt hơn 4,45 tỷ USD (chiếm 16,1% tổng FDI đăng ký). Điểm sáng này của thị trường bất động sản cũng là một trong những động lực tăng trưởng cho ngành xây dựng trong năm nay.



Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Chỉ số CPI bình quân năm 2022 tăng 3,15% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó chỉ số giá xây dựng ghi nhận mức tăng 4,92% do chi phí nguyên vật liệu xây dựng chính như thép, xi măng, đá... tăng mạnh. Sự gia tăng lớn trong chi phí đầu vào gây khó khăn cho các doanh nghiệp ngành xây dựng, bất động sản trong việc kiểm soát tài chính và đảm bảo tiến độ triển khai dự án.



Chính sách tiền tệ

Năm 2022, Cục dự trữ liên bang Mỹ (FED) liên tục tăng lãi suất mục tiêu để đối phó với lạm phát, mức lãi suất trần hiện nay đã tăng từ 0,25% lên 4,5%. Theo đó, nhiều NHTW của các quốc gia trên thế giới có xu hướng đẩy nhanh thắt chặt tiền tệ thông qua việc gia tăng lãi suất cùng với đà tăng giá USD đã tác động lớn đến thị trường ngoại hối quốc tế, từ đó gia tăng áp lực lên mặt bằng lãi suất và tỷ giá của Việt Nam.

Tại Việt Nam, lãi suất điều hành được giữ nguyên trong 9 tháng đầu năm, sau đó điều chỉnh tăng lãi suất tái chiết khấu và tái cấp vốn liên tiếp 2 lần vào thời điểm cuối tháng 9 và cuối tháng 10 (tăng 1%/lần) nhằm đưa lãi suất về tương đương giai đoạn trước dịch.

Với đặc thù ngành bất động sản bị chiếm dụng vốn lưu động lớn, đa số các doanh nghiệp hoạt động trong ngành đều phải vay vốn ngắn hạn với giá trị lớn. Do đó, việc điều chỉnh lãi suất này cũng ảnh hưởng trực tiếp tới khả năng sinh lời cũng như khả năng tăng trưởng của ngành.



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

ĐVT: Đồng

| STT | Nội dung | ĐVT | Năm 2022 |
|-----|---|------|------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | Đồng | 154.893.751.332 |
| 2 | Lợi nhuận sau thuế | Đồng | (43.791.581.326) |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Đồng | 42.074.788.984 |
| - | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | Đồng | 85.866.370.310 |
| - | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | Đồng | (43.791.581.326) |

Trước bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều biến động và thử thách, Công ty đã quyết định tái cơ cấu các khoản đầu tư để tạo nguồn lực phát triển, mở rộng kinh doanh theo hướng tập trung đầu tư lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp. Trên cơ sở đó, Công ty đã thực hiện thoái vốn tại Công ty cổ phần Khu du lịch đảo San Hô và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh của khu khách sạn Boutique cũng như thoái vốn tại Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest. Việc này đã khiến lợi nhuận trước và sau thuế của Công ty phát sinh khoản lỗ bởi chi phí tài chính từ việc chuyển nhượng công ty con tăng mạnh. Theo đó, mặc dù Tổng doanh thu (bao gồm doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác) trong năm đạt 154,89 tỷ đồng, tăng 99,97% so với năm trước và vượt 55% so với kế hoạch nhưng với chi phí tài chính lớn, Công ty ghi nhận khoản lỗ 43,79 tỷ đồng sau thuế. Tuy nhiên, với việc tái cấu trúc lại chiến lược kinh doanh và các khoản đầu tư, Công ty kỳ vọng sẽ đạt bước tiến tăng trưởng mạnh trong tương lai.





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

DVT: Triệu đồng

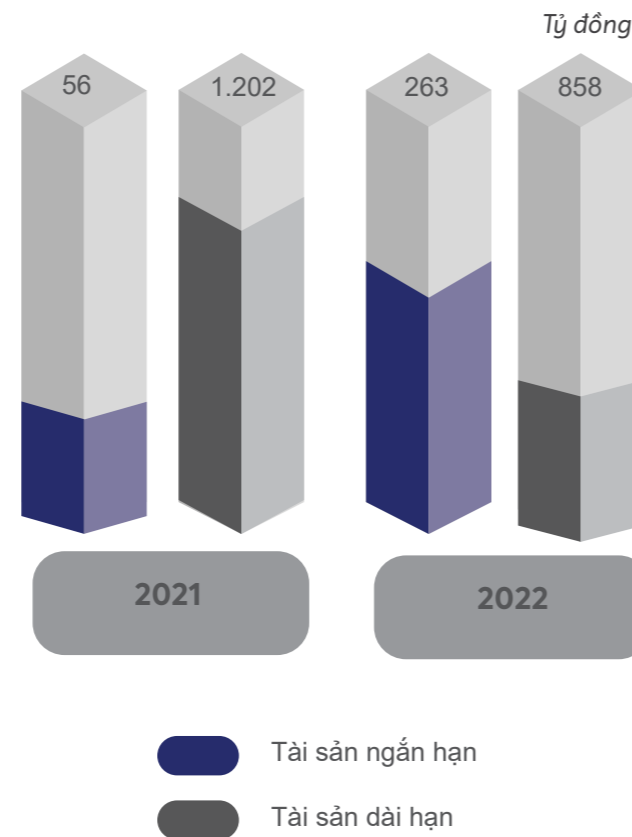
| Khoản mục | 31/12/2021 | | 31/12/2022 | | %2022/2021 |
|---------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| | Giá trị | Tỷ trọng | Giá trị | Tỷ trọng | |
| Tài sản ngắn hạn | 55.669 | 4,43% | 262.885 | 23,46% | 372,23% |
| Tài sản dài hạn | 1.201.606 | 95,57% | 857.748 | 76,54% | -28,62% |
| Tổng tài sản | 1.257.275 | 100,00% | 1.120.633 | 100,00% | -10,87% |

Tính tại thời điểm 31/12/2022, giá trị tài sản của Công ty đạt 1.120.633 triệu đồng, giảm 10,87% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 23,44% tỷ trọng tổng tài sản, đạt 262.885 triệu đồng. Tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng 76,54%, đạt giá trị 857.748 triệu đồng.

Việc gia tăng tài sản ngắn hạn đến từ việc các khoản phải thu ngắn hạn tăng đột biến, tương đương gấp hơn 6 lần so với thời điểm năm 2021. Trong đó, đáng chú ý là các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn của Công ty cho cá nhân tăng cao với giá trị cho vay là 115.500 triệu đồng, đóng góp đáng kể vào giá trị tài sản trong năm. Các khoản tiền và tương đương tiền tăng 83,15% (tương đương tăng 15.196 triệu đồng).

Tài sản dài hạn trong năm giảm là do Công ty thực hiện cắt giảm các khoản đầu tư tài chính dài hạn và các khoản bất động sản đầu tư. Theo đó, Công ty đã thực hiện thoái vốn 100% tại hai Công ty con khiến giá trị đầu tư dài hạn chỉ còn 413.895 triệu đồng, tương đương 66,38% giá trị năm trước. Đồng thời, Công ty thực hiện bán các bất động sản đầu tư (nhà và quyền sử dụng đất) khiến giá trị này giảm về còn 276.298 triệu đồng, tương đương 68,5% so với cùng kỳ năm trước.

Tình hình tài sản



Tình hình nợ phải trả

DVT: Triệu đồng

| Khoản mục | 31/12/2021 | | 31/12/2022 | | %2022/2021 |
|-----------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|----------------|
| | Giá trị | Tỷ trọng | Giá trị | Tỷ trọng | |
| Nợ phải trả | 182.185 | 14,49% | 89.335 | 7,97% | -50,96% |
| Nợ ngắn hạn | 32.261 | 17,71% | 87.795 | 98,28% | 172,14% |
| Nợ dài hạn | 149.924 | 82,29% | 1.539 | 1,72% | -98,97% |
| Vốn chủ sở hữu | 1.075.090 | 85,51% | 1.031.298 | 92,03% | -4,07% |
| Tổng cộng | 1.257.275 | 100% | 1.120.633 | 100% | -10,87% |

Tính tới thời điểm cuối năm 2022, cấu trúc nợ của Công ty thay đổi từ nợ dài hạn là nguồn tài trợ chính cho hoạt động kinh doanh sang nợ ngắn hạn. Trong năm, Công ty đã thực hiện thanh toán trước hạn lô trái phiếu đã phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) với giá trị 149.447 triệu đồng, giảm đáng kể nợ vay dài hạn khiến khoản mục này giảm tỷ trọng từ 82,29% năm 2021 xuống còn 1,72% năm 2022 với giá trị 1.539 triệu đồng.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã tiến hành thanh toán khoản vay trái phiếu đã phát hành trước đó với giá trị 20.000 triệu đồng. Ngoài ra, nợ ngắn hạn tăng hơn 2,7 lần từ việc điều chuyển khoản vay tài chính dài hạn (khoản vay từ việc phát hành trái phiếu cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng) sang nợ vay ngắn hạn với giá trị hơn 80 tỷ đồng. Đây là lô trái phiếu được Công ty phát hành nhằm mục đích thực hiện đầu tư và tăng quy mô vốn hoạt động.

Việc sử dụng nợ ngắn hạn giúp Công ty tăng tính linh hoạt trong quản lý tài chính, nhưng cũng đồng nghĩa với việc tăng rủi ro nợ, do đó Công ty cần phải thực hiện quản lý tài chính và đảm bảo khả năng thanh toán kịp thời các khoản nợ đến hạn.





NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Để có thể phát huy hết tiềm năng, thế mạnh và năng lực của Công ty, Ban Lãnh đạo đã tiến hành cải tiến và thay đổi về các chính sách, cơ cấu tổ chức và chiến lược, kế hoạch hoạt động như:

Cơ cấu tổ chức



- An Dương Thảo Điền (ADTĐ) đã hoàn thiện cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, các phòng ban trong Công ty được quy định rõ ràng đối với từng nhiệm vụ và chức năng, nhân sự được sắp xếp, phân chia công việc phù hợp với năng lực của mình. Điều này giúp công tác phối hợp hoạt động giữa các phòng/ban được kịp thời đáp ứng yêu cầu công việc ngày càng cao.
- Tăng cường công tác tuyển dụng nhằm đáp ứng nhu cầu nhân sự phù hợp cho các phòng ban để phục vụ tốt nhất cho các hoạt động kinh doanh trong điều kiện mới.

Chính sách, quản lý



- Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật trong việc chi trả lương, thưởng cho cán bộ công nhân viên; đồng thời xây dựng và áp dụng đa dạng các chế độ đãi ngộ, phúc lợi để động viên người lao động; ghi nhận những nỗ lực, đóng góp của các cá nhân và tập thể. Công ty luôn tạo điều kiện để cán bộ công nhân viên được hưởng các chính sách phúc lợi tốt nhất, nhằm thúc đẩy tinh thần làm việc của người lao động, tạo sự gắn bó lâu dài với tập thể Công ty.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Năm 2023, thế giới đang trong thời kỳ nhiều biến động và thay đổi về kinh tế, chính trị. Lạm phát tăng lên mức cao dẫn đến xu hướng thắt chặt chính sách tiền tệ tại nhiều quốc gia. Kinh tế toàn cầu có xu hướng tăng trưởng chậm lại, một số quốc gia đã bắt đầu có dấu hiệu rơi vào suy thoái kinh tế. Trong nước, kinh tế xã hội phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, nhất là nền kinh tế Việt Nam có độ mở lớn nên chịu tác động đan xen nhiều mặt. Các yếu tố ảnh hưởng đến tốc độ tăng lạm phát là rất lớn, như biến động giá nguyên vật liệu đầu vào, đà phục hồi tiêu dùng trong nước, tạo áp lực lạm phát, chi phí sản xuất tăng cao, rủi ro về chuỗi cung ứng cùng với việc thực hiện điều chỉnh giá dịch vụ do nhà nước quản lý, thiên tai, dịch bệnh, bão lũ, biến đổi khí hậu...



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn do nhà nước kiểm soát chặt nguồn vốn tín dụng; sự sụt giảm của thị trường chứng khoán có khả năng kéo dài đã ảnh hưởng đến dòng tiền và tâm lý của các nhà đầu tư. Trên cơ sở phân tích những triển vọng và thách thức nêu trên, Ban điều hành xây dựng các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023 như sau:

DVT: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | TH 2022 | KH 2023 | % KH 2023/TH 2022 |
|-----|----------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 154.893.751.332 | 112.800.000.000 | 72,82% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | (43.791.581.326) | 22.560.000.000 | N/A |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | (43.791.581.326) | 18.048.000.000 | N/A |

Giải pháp thực hiện kế hoạch

Giải pháp về tổ chức, nhân sự và phát triển nguồn lực:

- Rà soát cơ cấu tổ chức, bộ máy, cách thức tổ chức sản xuất mới đảm bảo phù hợp với sự phát triển của Công ty trong từng giai đoạn. Tạo dựng môi trường làm việc gắn với "hiệu quả" nhằm thu hút nguồn lực có trình độ, kinh nghiệm làm việc lâu dài cho Công ty.
- Thực hiện chính sách điều động, luân chuyển nhân lực một cách hợp lý nhằm đáp ứng nhu cầu kinh doanh theo từng thời điểm.
- Cải tiến quy trình, rà soát cập nhật quy chế nội bộ để nâng cao hiệu quả hoạt động.

Giải pháp về điều hành, kinh doanh:

- Đẩy mạnh tìm kiếm, mở rộng quan hệ với các tổ chức tín dụng uy tín để tìm nguồn vay với lãi suất ưu đãi phục vụ cho kế hoạch kinh doanh, các dự án đầu tư. Bám sát tình hình thị trường, theo dõi lãi suất, tỷ giá và các công cụ phòng ngừa rủi ro tỷ giá.
- Có kế hoạch sử dụng nguồn vốn vay, lợi nhuận giữ lại để tài trợ cho hoạt động đầu tư dài hạn và sẽ dùng tài sản hình thành từ hoạt động đầu tư để cầm cố vay bù đắp cho dòng tiền hoạt động nhằm đảm bảo tình hình tài chính lành mạnh;
- Tập trung chuẩn bị nguồn lực cho lĩnh vực mới, nghiên cứu tham gia đầu tư các dự án bất động sản khu công nghiệp.
- Đảm bảo tiến độ và chất lượng các dự án, đảm bảo các cam kết với quý khách hàng và cổ đông là ưu tiên hàng đầu của An Dương Thảo Điền. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất sạch tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI

Ý KIẾN KIỂM TOÁN Không có



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu về môi trường

Bảo vệ môi trường là kim chỉ nam xuyên suốt trong mọi hoạt động kinh doanh của An Dương Thảo Điền. Công ty luôn thấu hiểu và nỗ lực tìm kiếm các giải pháp thiết thực nhằm bảo vệ môi trường. Công ty luôn chú ý đến công tác xử lý chất thải, giữ vệ sinh môi trường tại văn phòng cũng như với các dự án mà Công ty đang thực hiện. Công ty luôn chấp hành nghiêm các quy

định về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan và hệ sinh thái. Đồng thời, HAR thường xuyên tổ chức tuyên truyền nâng cao ý thức tiết kiệm, chống lãng phí và bảo vệ môi trường cho toàn thể cán bộ công nhân viên. Công ty không ngừng tìm kiếm và nghiên cứu đầu tư các dự án xanh và bền vững.

Đánh giá liên quan đến người lao động

Điều kiện làm việc và chính sách phúc lợi đối với nhân viên luôn được Ban điều hành quan tâm điều chỉnh để đảm bảo sự cạnh tranh, thu hút nhân tài và gia tăng sự gắn kết hiệu quả đối với đội ngũ nhân viên Công ty. Hàng năm, Công ty luôn duy trì thực hiện khám sức khỏe định kỳ để đảm bảo sức khỏe cho nhân viên. Toàn bộ người lao động trong Công ty đều được ký hợp đồng lao động, được trả lương đúng hạn và được hưởng chế độ bảo hiểm theo đúng quy định của Pháp luật.



Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Sự phát triển dài lâu của HAR dựa trên nền tảng của một cộng đồng bền vững, ổn định và phát triển. Công ty cam kết tạo ra những giá trị cuộc sống trọn vẹn hơn thông qua các chương trình hỗ trợ và phát triển cộng đồng. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện nhiều hoạt động thiết thực, có ý nghĩa hơn nữa để đóng góp và sự phát triển của cộng đồng, xã hội.



4

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- ❖ 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
- ❖ Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty
- ❖ Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



Năm 2022, kinh tế Việt nam đã có sự phục hồi, tăng trưởng tương đối thành công so với các nước trong khu vực, đặc biệt là khu vực châu Á. GDP vượt 400 tỷ USD, tăng 8,02% so với năm trước. Năm 2022 kinh tế thế giới và Việt Nam phải đối mặt nhiều biến động khó lường. Xung đột Nga -Ukraina dẫn đến nhiều hệ lụy chi phối nền kinh tế trên toàn thế giới, việc đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu hay sự tăng vọt của giá cả hàng hóa đầu vào. Việc áp dụng chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cuối năm 2022 đã tác động mạnh vào thị trường bất động sản Việt nam. Những nhân tố trên đã ảnh hưởng và tác động trực tiếp hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trên cả nước và hoạt động kinh doanh của An Dương Thảo Điền.



Đối mặt với các khó khăn trên, Hội đồng quản trị (HĐQT) phối hợp với Ban Tổng Giám đốc (TGD) theo sát, triển khai kịp thời, nhất quán các chiến lược kinh doanh của Công ty. Bằng nội lực của mình Công ty đã không ngừng nỗ lực phấn đấu vượt qua khó khăn để thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) đề ra, giữ vững thành quả kinh doanh trong thời gian qua, đồng thời tạo tiền đề phát triển cho năm 2023. Cụ thể, kết quả kinh doanh năm 2022, Tổng doanh thu đạt 154,89 tỷ đồng, tăng 99,97% so với thực hiện năm 2021 và vượt 55% so với kế hoạch đề ra. Trong năm 2022 với chủ trương tái cơ cấu hoạt động đầu tư của Công ty theo hướng chuyển đổi tập trung vào lĩnh vực bất động sản công nghiệp, cùng với bối cảnh thị trường bất động sản tồn tại nhiều thách thức, Công ty đã tiến hành thoái vốn tại CTCP Khu du lịch Đảo San Hô và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh Khách sạn Boutique. Những giao dịch thoái vốn này được đánh giá, cân nhắc một cách thận trọng, phù hợp với điều kiện thị trường và mang lại doanh thu đáng kể cho Công ty.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Căn cứ Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, HĐQT đã thường xuyên giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT. HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc một số nội dung chính như sau:

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2022 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022
- Thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra.
- HĐQT thường xuyên xem xét, đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh và các chỉ tiêu kinh tế để có biện pháp chỉ đạo kịp thời Ban Tổng Giám đốc đáp ứng các yêu cầu về nguồn lực cho các hoạt động của Công ty.
- Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền, ...

Kết quả giám sát như sau:

- Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng, thực hiện các giải pháp linh hoạt trong điều hành các hoạt động kinh doanh trên cơ sở nhận thức đúng đắn thách thức, thách thức mà Công ty phải đối mặt.
- Ban Tổng Giám đốc đã giám sát, phân bổ nguồn vốn đầu tư, đồng thời đề xuất các điều chỉnh về kế hoạch đầu tư trong tương lai.
- Ban Giám đốc đã đề xuất và phối hợp với HĐQT một cách tích cực trong việc thực hiện những biện pháp xử lý những vấn đề phát sinh, tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất cho hoạt động của Công ty.

KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về hoạt động của Hội đồng quản trị

- ✓ Thực hiện và đảm bảo hoạt động của HĐQT tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật và điều lệ của Công ty.
- ✓ Đảm bảo hoạt động của HĐQT luôn dựa trên lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.
- ✓ Thực hiện đầy đủ các cuộc họp, trao đổi định kỳ đều đặn, nắm bắt kịp thời hoạt động kinh doanh của Công ty, chỉ đạo kịp thời đảm bảo việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh mà ĐHQĐ giao phó.
- ✓ Tiếp tục cải tiến hoàn thiện bộ máy HĐQT đáp ứng theo yêu cầu của quy định pháp luật về quản trị công ty áp dụng cho công ty đại chúng cũng như tiến tới chuẩn mực quốc tế.
- ✓ Đảm bảo quyền lợi của các cổ đông theo đúng các quy định của pháp luật.

Về hoạt động kinh doanh

- ✓ Hội đồng quản trị (HĐQT) xác định định hướng kinh doanh của Công ty và tiếp tục tập trung vào lĩnh vực chủ yếu là kinh doanh bất động sản, đảm bảo xây dựng các dự án dựa trên nền tảng sự tin cậy từ khách hàng. Với việc sở hữu quỹ đất sạch vững chắc và chiến lược kinh doanh hiệu quả, An Dương Thảo Điền cam kết sẽ cung cấp cho khách hàng các sản phẩm bất động sản an toàn về pháp lý, giá cả hợp lý và một không gian sống tiện nghi, chất lượng.
- ✓ Trong thời gian tới, HĐQT sẽ xây dựng kế hoạch chi tiết và định hướng để đảm bảo hoạt động kinh doanh hiệu quả và bền vững. Các sản phẩm bất động sản của An Dương Thảo Điền sẽ được phát triển dựa trên nhu cầu của khách hàng và tập trung vào các khu vực có tiềm năng phát triển tốt. Đồng thời, công ty cũng sẽ tập trung vào việc xây dựng hệ thống dịch vụ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp, đáp ứng nhanh chóng các yêu cầu và phản hồi của khách hàng.
- ✓ Ngoài ra, HĐQT cũng cam kết tăng cường quản lý và kiểm soát chất lượng trong quá trình xây dựng các dự án bất động sản để đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về chất lượng và an toàn của khách hàng. Bên cạnh đó, công ty cũng sẽ nghiên cứu và áp dụng các công nghệ mới nhằm tối ưu hóa quy trình sản xuất và giảm thiểu tác động đến môi trường.
- ✓ Trước bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều biến động và thử thách, Công ty đã quyết định tái cơ cấu các khoản đầu tư để tạo nguồn vốn chuyên hướng kinh doanh sang bất động sản công nghiệp.

5

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- ❖ Hội đồng quản trị
- ❖ Ủy ban kiểm toán
- ❖ Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán

Thành phần và cơ cấu HĐQT

Tính tại ngày 31.12.2022

| STT | Thành viên | Chức vụ | Số lượng CP sở hữu | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|-----------------|------------------------------------|--------------------|--------------|
| 1 | Nguyễn Gia Bảo | Chủ tịch HĐQT | 12.165.684 | 12,00% |
| 2 | Nguyễn Nhân Bảo | Thành viên HĐQT | 5.866.046 | 5,79% |
| 3 | Ngô Tố Giao | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | - | - |
| 4 | Bùi Đức Nhân | Thành viên HĐQT | - | - |
| 5 | Lê Thị Thu Hiền | Thành viên HĐQT độc lập | - | - |

Lý lịch thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Gia Bảo - Chủ tịch Hội đồng quản trị

| | |
|--|--|
| Ngày sinh: | 1969 |
| Trình độ chuyên môn: | Cử nhân Trường Đại học Năng lượng Moscow, Liên Bang Nga Tiến sĩ Trường Đại học Năng lượng Moscow, Liên Bang Nga |
| Chức vụ tại các tổ chức khác: | <ul style="list-style-type: none"> Chủ tịch HĐQT CTCP Khu du lịch Đảo San Hô Chủ tịch HĐQT CTCP SX và TM Phương Đông Chủ tịch HĐQT CTCP Cơ khí Ngân Hàng Thành viên HĐQT CTCP Phát triển nhà G Homes |
| Số lượng CP sở hữu: | 12.165.684 cổ phần, chiếm 12,00% VDL |
| Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan | Ông Nguyễn Nhân Bảo (Em ruột) – 5.866.046 cổ phần chiếm 5,79% VDL |
| Quá trình công tác: | |

| | |
|------------------------|---|
| Từ 07/2007 đến 08/2012 | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |
| Từ 09/2012 đến 06/2017 | Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |
| Từ 07/2017 đến nay | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |

Ông Nguyễn Nhân Bảo - Thành viên Hội đồng quản trị

| | |
|--|--|
| Ngày sinh: | 1972 |
| Trình độ chuyên môn: | Cử nhân Trường Đại học Kỹ thuật Budapest – Hungary Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh tại Viện tiền tệ - Trường Đại học BME - Hungary |
| Chức vụ tại các tổ chức khác: | Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển nhà G Homes |
| Số lượng CP sở hữu: | 5.866.046 cổ phần, chiếm 5,79% VDL |
| Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan | Ông Nguyễn Gia Bảo (Anh) – 12.165.684 cổ phần chiếm 12,00% VDL |
| Quá trình công tác: | |

| | |
|------------------------|--|
| Từ 01/2000 đến 10/2006 | Công tác tại Công ty Liên Doanh Intigra Pacific |
| Từ 10/2006 đến 07/2007 | Công tác tại Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Công Nghệ BSI |
| Từ 07/2007 đến 08/2012 | Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |
| Từ 09/2012 đến 06/2017 | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |
| Từ 07/2017 đến 09/2022 | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |
| Từ 10/2022 đến nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |

Bà Ngô Tố Giao - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Xem thông tin tại Chương 2 – Mục 2 – Tổ chức và nhân sự



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

Ông Bùi Đức Nhân - Thành viên HĐQT

| | |
|--------------------------------------|---|
| Ngày sinh: | 1983 |
| Trình độ chuyên môn: | Thạc sĩ Quản Trị Kinh Doanh (MBA) – Trường Kinh doanh Audencia – Pháp |
| Chức vụ tại các tổ chức khác: | Không có |
| Số lượng CP sở hữu: | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ |
| Quá trình công tác: | |

| | |
|------------------------|--|
| Từ 02/2006 đến 07/2007 | Công tác tại Công ty Tin Học Thiên Nam |
| Từ 08/2007 đến 08/2011 | Công tác tại Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Công Nghệ BSI |
| Từ 09/2011 đến 08/2013 | Công tác tại Công ty CP Customer Smile |
| Từ 09/2013 đến 09/2014 | Tham gia khóa đào tạo chương trình thạc sĩ quản trị kinh doanh tại trường kinh doanh Audencia – Pháp |
| Từ 12/2014 đến nay | Công ty TNHH Sản xuất Nước Giải Khát Mercury |
| Từ 06/2017 đến nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |

Bà Lê Thị Thu Hiền - Thành viên HĐQT

| | |
|--------------------------------------|--|
| Ngày sinh: | 1987 |
| Trình độ chuyên môn: | Cử nhân Trường Công Nghệ Thông Tin-Đại Học Đà Nẵng |
| Chức vụ tại các tổ chức khác: | Không có |
| Số lượng CP sở hữu: | 0 cổ phần, chiếm 0% VDL |
| Quá trình công tác: | |

| | |
|--------------------|--|
| Từ 2010 đến 2012 | Kế toán tại Công ty TNHH MTV Đá Villa |
| Từ 2012 đến nay | Kế toán tại Công ty TNHH ACACIA Việt Nam |
| Từ 06/2022 đến nay | Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |

Danh sách thay đổi thành viên HĐQT trong năm 2022

| STT | Thành viên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-----|-----------------------|--------------------------|---------------|-----------------|
| 1 | Ngô Tố Giao | Thành viên HĐQT kiêm TGĐ | 14/06/2022 | |
| 2 | Lê Thị Thu Hiền | Thành viên HĐQT độc lập | 14/06/2022 | |
| 3 | Nguyễn Hải Thanh Bình | Thành viên HĐQT độc lập | | 14/06/2022 |
| 4 | Nguyễn Hoài Anh | Thành viên HĐQT độc lập | | 14/06/2022 |

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Ủy ban kiểm toán

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán tuân thủ theo điều lệ, các quy định, quy chế của Hội đồng quản trị và quy chế của tổ chức và hoạt động của Ủy ban kiểm toán góp phần giúp HĐQT thực thi đầy đủ nhiệm vụ trong kỳ:

- » Giám sát báo cáo tài chính quý, bán niên và cả năm trước khi Ban điều hành báo cáo trình HĐQT
- » Xem xét và đánh giá các giao dịch với các bên liên quan thực hiện mà các giao dịch này có thể dẫn đến xung đột về lợi ích
- » Giám sát tính hiệu quả các hoạt động kiểm soát nội bộ của Công ty nhằm phòng chống gian lận, quản lý rủi ro và đảm bảo tuân thủ điều lệ, quy chế của Công ty cũng như pháp luật hiện hành.
- » Đảm bảo hoạt động kiểm toán nội bộ của Công ty, kiểm toán nội bộ, giám sát việc thực hiện kế hoạch kiểm toán nội bộ
- » Đánh giá đề xuất và thực hiện kế hoạch kiểm toán năm 2022 của Công ty kiểm toán độc lập.

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Căn cứ Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, HĐQT đã thường xuyên giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT, giám sát các hoạt động của Tổng Giám đốc. Trong năm, HĐQT thực hiện tốt vai trò của mình trong việc duy trì hoạt động và tổ chức các cuộc họp, tiến hành biểu quyết thông qua các quyết định phù hợp với quy định pháp luật và Điều lệ Công ty; các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp trực tiếp, trực tuyến, giám sát thường xuyên đối với các hoạt động của Công ty để Ban Tổng Giám đốc thực hiện điều hành phù hợp với quy định, chính sách của Công ty.

Trong năm, HĐQT đã chỉ đạo ban Tổng Giám đốc thực hiện được những nội dung như sau:

- » Xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2022 trình ĐHĐCĐ thường niên 2022
- » Thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra.
- » HĐQT thường xuyên xem xét, đánh giá thực hiện kế hoạch kinh doanh và các chỉ tiêu kinh tế để có biện pháp chỉ đạo kịp thời cho Ban Tổng Giám đốc, đáp ứng các yêu cầu về nguồn lực cho các hoạt động của Công ty.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Trong năm 2022, thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã cùng Hội đồng quản trị xem xét các hồ sơ từ Ban điều hành trình để Hội đồng quản trị phê duyệt (gồm 15 Nghị quyết, Quyết định nêu trên); Tại các cuộc họp thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào chiến lược phát triển, và hoạt động của Công ty cũng như chủ động trao đổi về các chỉ tiêu kinh doanh, các định hướng phát triển trong từng lĩnh vực hoạt động và đưa ra các đề xuất, giải pháp phù hợp, đóng góp ý kiến nâng cao năng lực quản trị của Công ty.

Kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị

- HĐQT Công ty đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ đúng các quy định đối với Công ty đại chúng. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập kịp thời và thực hiện theo các trình tự quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Nội dung các cuộc họp đều được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty.
- HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng đại diện của các chủ sở hữu trong việc giám sát hoạt động điều hành của Công ty, định hướng phù hợp và chỉ đạo kịp thời đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn lực để đạt được các chỉ tiêu do ĐHCĐ giao, trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.
- Bên cạnh việc thực hiện chức năng quản lý, giám sát công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc, HĐQT đã phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc tìm kiếm những giải pháp tháo gỡ khó khăn trong hoạt động kinh doanh năm 2022.

Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị trong năm 2022

Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức thực hiện 15 phiên họp theo sự triệu tập của Chủ tịch HĐQT có sự tham gia của Ban Tổng Giám Đốc điều hành Công ty nhằm trao đổi, thảo luận và quyết định các vấn đề thuộc phạm vi trách nhiệm của HĐQT, kịp thời ban hành 15 Nghị Quyết để triển khai cho Ban Tổng Giám Đốc thực hiện.

| STT | Thành viên HĐQT | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự | Lý do không tham dự họp |
|-----|-----------------------|---------------------|---------------|---|
| 1 | Nguyễn Gia Bảo | 15/15 | 100% | |
| 2 | Nguyễn Nhân Bảo | 15/15 | 100% | |
| 3 | Ngô Tố Giao | 10/15 | 66,67% | Bổ nhiệm từ ngày 14/06/2022 |
| 4 | Bùi Đức Nhân | 15/15 | 100% | |
| 5 | Lê Thị Thu Hiền | 10/15 | 66,67% | Bổ nhiệm từ ngày 14/06/2022 |
| 6 | Nguyễn Hải Thanh Bình | 05/15 | 33,33% | Miễn nhiệm từ ngày 14/06/2022 |
| 7 | Nguyễn Hoài Anh | 04/15 | 26,67% | 01 buổi vắng mặt, Miễn nhiệm từ ngày 14/06/2022 |

Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành của HĐQT trong năm 2022

| TT | Số Nghị quyết, Quyết định | Thời gian | Nội dung |
|----|---------------------------|------------|--|
| 1 | 300322/NQ-HĐQT | 30/03/2022 | Gia hạn thời gian tổ chức ĐHCĐ thường niên 2022 |
| 2 | 190422/NQ-HĐQT | 19/04/2022 | Chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp ĐHCĐ thường niên năm 2022 |
| 3 | 110522/NQ-HĐQT | 11/05/2022 | Bán thanh lý xe Ô tô Mercedes-Benz GL350 |
| 4 | 240522/NQ-HĐQT | 24/05/2022 | Tổ chức họp ĐHCĐ thường niên 2022 |
| 5 | 090622/NQ-HĐQT | 09/06/2022 | Giới thiệu nhân sự ứng cử HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027 |
| 6 | 160622/NQ-HĐQT | 16/06/2022 | Bầu chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2022 - 2027 |
| 7 | 220622/NQ-HĐQT | 22/06/2022 | Chọn lựa đơn vị cung cấp soát xét BCTC bán niên và kiểm toán BCTC năm 2022 |
| 8 | 140722/NQ-HĐQT | 14/07/2022 | Thay đổi nhân sự Ủy Ban kiểm toán |
| 9 | 100822/NQ-HĐQT | 10/08/2022 | Về việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Tân Sơn Nhất |
| 10 | 150822/NQ-HĐQT | 15/08/2022 | Tái cơ cấu các khoản đầu tư theo kế hoạch sản xuất kinh doanh đã phê duyệt |
| 11 | 260822/NQ-HĐQT | 26/08/2022 | Mua lại trước hạn trái phiếu phát hành năm 2020 |
| 12 | 290822/NQ-HĐQT | 29/08/2022 | Chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Thảo Điền, Quận 2 TPHCM |
| 13 | 300922/NQ-HĐQT | 30/09/2022 | Bổ nhiệm Tổng Giám đốc và thay đổi người đại diện theo pháp luật |
| 14 | 221022/NQ-HĐQT | 22/10/2022 | Mua xe Oto SUBARU |
| 15 | 151222/NQ-HĐQT | 15/12/2022 | Triển khai kế hoạch tái cơ cấu các khoản đầu tư |

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Không có



ỦY BAN KIỂM TOÁN

Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán

Tính tại ngày 31.12.2022

| STT | Thành viên | Chức vụ | Số lượng CP sở hữu | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|-----------------|-----------------|--------------------|--------------|
| 1 | Lê Thị Thu Hiền | Chủ tịch UBKT | 0 | 0% |
| 2 | Bùi Đức Nhân | Thành viên UBKT | 0 | 0% |

Lý lịch thành viên Ủy ban kiểm toán

Đã được trình bày Lý lịch HĐQT tại Mục 1.1 Hội đồng quản trị

Danh sách thay đổi thành viên Ủy ban kiểm toán trong năm 2022

| STT | Thành viên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-----|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 1 | Lê Thị Thu Hiền | Chủ tịch UBKT | 14/07/2022 | |
| 2 | Bùi Đức Nhân | Thành viên UBKT | 14/07/2022 | |
| 3 | Nguyễn Hoài Anh | Thành viên UBKT | | 14/06/2022 |

Số lượng các cuộc họp Ủy ban kiểm toán trong năm 2022

| STT | Thành viên | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|-----|-----------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|
| 1 | Bùi Đức Nhân | 2/2 | 100% | |
| 2 | Lê Thị Thu Hiền | 1/2 | 50% | Bổ nhiệm từ ngày 14/07/2022 |
| 3 | Nguyễn Hoài Anh | 1/2 | 50% | miễn nhiệm từ ngày 14/06/2022 |

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán trong năm 2022:

- » Giám sát tình hình thực hiện nghị quyết ĐHCĐ; kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động kinh doanh theo các nghị quyết của HĐQT năm 2022. Triển khai thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định của Pháp luật, Điều lệ, quy chế, quy định của Công ty.
- » Giám sát hoạt động điều hành và quản lý của Ban TGD. Trực tiếp và phối hợp với các bộ phận để kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định Pháp luật, Điều lệ, quy chế, quy định của Công ty.
- » Đảm bảo các báo cáo tài chính trước khi công bố được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và đúng theo quy định của Pháp luật liên quan; Ủy ban kiểm toán chủ động soát xét các báo cáo quý để nâng cao độ tin cậy trước khi công bố. Ngoài ra, Ủy ban kiểm toán xem xét ý kiến của kiểm toán độc lập nhằm nâng cao hơn nữa năng lực giám sát của tiểu ban, đồng thời tìm các biện pháp để cải thiện với Ban Điều hành, từ đó nâng cao năng lực phát triển của Công ty.
- » Ủy ban kiểm toán cũng giám sát dịch vụ kiểm toán độc lập như đánh giá để xuất kế hoạch thực hiện công việc kiểm toán của công ty kiểm toán độc lập sao cho phù hợp với phạm vi, đối tượng, phương pháp, thời gian mà vẫn đảm bảo được chất lượng, tính độc lập của công ty kiểm toán.
- » Đề xuất các biện pháp khắc phục những sai sót, rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích Công ty. Định kỳ thực hiện và gửi báo cáo theo quy định tới HĐQT, Ban Tổng Giám đốc.

Kết quả giám sát hoạt động của Ban điều hành:

- » Ban Tổng Giám đốc đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thực thi tốt chức năng nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA UBKT VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC

Ủy ban kiểm toán đã nhận được sự hỗ trợ từ HĐQT và Ban Điều hành trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của Ủy ban kiểm toán trong năm 2022.

Ủy ban kiểm toán với HĐQT, TGD và các cổ đông có sự phối hợp chặt chẽ trong quan hệ công tác theo các nguyên tắc sau:

- » Luôn vì lợi ích chung của Công ty, của cổ đông;
- » Luôn thủ nghiêm túc các quy định có liên quan của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị công ty;
- » Thực hiện nguyên tắc tập trung, dân chủ, công khai, minh bạch;
- » Phối hợp công tác với tinh thần trách nhiệm cao nhất, trung thực, hợp tác và thường xuyên chủ động phối hợp tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

| STT | Họ và tên | Chức danh | Thu nhập |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc | | | 581.802.060 |
| 1 | Nguyễn Nhân Bảo | Tổng Giám đốc | 517.802.060 |
| 2 | Ngô Tố Giao | Tổng Giám đốc | 64.000.000 |
| Thu nhập của Hội đồng quản trị | | | 554.364.000 |
| 1 | Nguyễn Gia Bảo | Chủ tịch HĐQT | 236.844.000 |
| 2 | Nguyễn Nhân Bảo | Thành viên HĐQT | 203.040.000 |
| 3 | Bùi Đức Nhân | Thành viên HĐQT | 54.000.000 |
| 4 | Nguyễn Hải Thanh Bình | Thành viên HĐQT | 60.480.000 |

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Không có

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

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: Không có

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: Không có

Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Trong quá trình hoạt động, quản trị công ty luôn là vấn đề được Công ty quan tâm, đặt lên hàng đầu để đảm bảo sự phát triển bền vững. Việc thực hiện quản trị tốt giúp đảm bảo hoạt động của công ty được hiệu quả và có tính minh bạch, tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường.



6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- ❖ Ý kiến kiểm toán
- ❖ Báo cáo tài chính

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

| | | |
|---------------------------|------------|------------------------------|
| Ông Nguyễn Gia Bảo | Chủ tịch | |
| Ông Nguyễn Nhân Bảo | Thành viên | |
| Ông Bùi Đức Nhân | Thành viên | |
| Bà Ngô Tố Giao | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 14/06/2022) |
| Bà Lê Thị Thu Hiền | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 14/06/2022) |
| Ông Nguyễn Hải Thanh Bình | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 14/06/2022) |
| Ông Nguyễn Hoài Anh | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 14/06/2022) |

Ủy ban Kiểm toán

| | | |
|---------------------|------------|------------------------------|
| Bà Lê Thị Thu Hiền | Trưởng ban | (Bổ nhiệm ngày 14/07/2022) |
| Ông Bùi Đức Nhân | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 14/07/2022) |
| Ông Nguyễn Hoài Anh | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 14/07/2022) |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

| | | |
|---------------------|---------------|------------------------------|
| Bà Ngô Tố Giao | Tổng Giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 30/09/2022) |
| Ông Nguyễn Nhân Bảo | Tổng Giám đốc | (Miễn nhiệm ngày 30/09/2022) |

Kế toán trưởng của Công ty là bà Lê Thị Ngọc Ánh

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ngô Tố Giao
Tổng Giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 36 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 15/03/2022.



Đặng Minh Đức
Giám đốc
Giấy ĐKHN Kiểm toán số 4885-2020-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Trần Hồng Giang
Kiểm toán viên
Giấy ĐKHN Kiểm toán số:3893-2022-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2022

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 262.885.207.031 | 55.668.812.870 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 33.472.306.256 | 18.276.266.650 |
| Tiền | 111 | | 33.472.306.256 | 18.276.266.650 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 229.116.078.655 | 36.756.061.869 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5 | 16.333.069.500 | 20.299.909.458 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 6 | 98.850.000 | 548.425.005 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 7 | 115.500.000.000 | 15.316.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 8 | 98.111.996.905 | 591.727.406 |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (927.837.750) | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 296.822.120 | 636.484.351 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 2.511.249 | - |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | - | 636.484.351 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 15 | 294.310.871 | - |
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 857.747.667.609 | 1.201.606.285.238 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 83.000.000.000 | 83.000.000.000 |
| Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | 6 | 83.000.000.000 | 83.000.000.000 |
| Tài sản cố định | 220 | | 82.875.135.711 | 89.848.484.459 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 9 | 4.049.095.711 | 1.606.020.867 |
| - Nguyên giá | 222 | | 5.125.763.576 | 5.404.063.576 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1.076.667.865) | (3.798.042.709) |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 10 | 78.826.040.000 | 88.242.463.592 |
| - Nguyên giá | 228 | | 78.826.040.000 | 101.501.040.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | - | (13.258.576.408) |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 11 | 276.928.488.414 | 404.284.463.145 |
| - Nguyên giá | 231 | | 298.551.203.185 | 446.383.197.907 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (21.622.714.771) | (42.098.734.762) |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 945.047.728 | 945.047.728 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 12 | 945.047.728 | 945.047.728 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 13 | 413.895.495.756 | 623.528.289.906 |
| Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | 204.792.530.000 |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 393.048.589.422 | 393.048.589.422 |
| Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 253 | | 24.029.410.000 | 28.500.000.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (3.182.503.666) | (2.812.829.516) |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 103.500.000 | - |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 103.500.000 | - |
| TỔNG TÀI SẢN | 270 | | 1.120.632.874.640 | 1.257.275.098.108 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2022

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 89.334.556.446 | 182.185.198.588 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 87.795.356.446 | 32.260.821.364 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 14 | 1.034.412.480 | 1.323.269.600 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 42.544.713 | 57.772.254 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 15 | 456.123.978 | 625.527.100 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 193.001.331 | 237.186.206 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 17 | 3.947.675.223 | 7.499.545.043 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 18 | 1.399.859.829 | 2.517.521.161 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 16 | 80.721.738.892 | 20.000.000.000 |
| Nợ dài hạn | 330 | | 1.539.200.000 | 149.924.377.224 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | 18 | - | 477.155.000 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 16 | 1.539.200.000 | 149.447.222.224 |
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.031.298.318.194 | 1.075.089.899.520 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 19 | 1.031.298.318.194 | 1.075.089.899.520 |
| Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 1.013.501.000.000 | 1.013.501.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 1.013.501.000.000 | 1.013.501.000.000 |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (469.161.000) | (469.161.000) |
| Cổ phiếu quỹ | 415 | | (23.808.309.790) | (23.808.309.790) |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 42.074.788.984 | 85.866.370.310 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 85.866.370.310 | 50.690.497.715 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | (43.791.581.326) | 35.175.872.595 |
| TỔNG NGUỒN VỐN | 440 | | 1.120.632.874.640 | 1.257.275.098.108 |

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng



Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc



Ngô Tố Giao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|-------|-------------|------------------|----------------|
| | | | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 20 | 144.961.003.809 | 42.697.462.993 |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 144.961.003.809 | 42.697.462.993 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 21 | 131.114.249.514 | 14.752.744.649 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 13.846.754.295 | 27.944.718.344 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 22 | 8.141.826.023 | 34.661.530.540 |
| Chi phí tài chính | 22 | 23 | 62.853.730.084 | 19.421.936.741 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 18.066.448.423 | 22.373.392.986 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 24 | 4.584.947.722 | 6.681.046.109 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (45.450.097.488) | 36.503.266.034 |
| Thu nhập khác | 31 | 25 | 1.790.921.500 | 101.062.917 |
| Chi phí khác | 32 | 26 | 132.405.338 | 378.420 |
| Lợi nhuận khác | 40 | | 1.658.516.162 | 100.684.497 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (43.791.581.326) | 36.603.950.531 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 27 | - | 708.077.936 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | (43.791.581.326) | 35.895.872.595 |

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc

Ngô Tô Giao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

| Chỉ tiêu | Mã số | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--|-------|-------------------|------------------|
| | | VND | VND |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 1 | (43.791.581.326) | 36.603.950.531 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | 8.065.123.391 | 12.431.948.640 |
| Các khoản dự phòng | 03 | 1.297.511.900 | (5.479.433.613) |
| (Lãi) hoạt động đầu tư | 05 | 41.875.692.701 | (34.661.523.910) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 18.419.365.934 | 22.851.309.654 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 25.866.112.600 | 31.746.251.302 |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | 6.092.517.605 | (14.669.612.694) |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | (2.112.488.990) | 118.591.564 |
| Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | (106.011.249) | 14.424.244 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (21.618.318.243) | (23.022.826.645) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (866.952.598) | (441.235.646) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 7.254.859.125 | (6.254.407.875) |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | (3.699.718.182) | - |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | 110.851.089.545 | - |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (143.800.000.000) | - |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 43.616.000.000 | 9.684.000.000 |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 82.088.942.000 | - |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 6.424.067.118 | 35.369.197.189 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 95.480.380.481 | 45.053.197.189 |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | 2.768.000.000 | - |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (90.307.200.000) | (42.500.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | (87.539.200.000) | (42.500.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | 15.196.039.606 | (3.701.210.686) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 18.276.266.650 | 21.977.477.336 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 33.472.306.256 | 18.276.266.650 |

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc

Ngô Tô Giao

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận doanh nghiệp lần thứ 15 ngày 04/10/2022.

Trụ sở chính của công ty tại: Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2022 là 1.013.501.000.000 đồng chia thành 101.350.100 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng 101.350.100 cổ phiếu niêm yết tương ứng 1.013.501.000.000 đồng với mã chứng khoán là HAR.

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, khách sạn, cho thuê căn hộ.

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;

- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;

- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa và các Công trình khác. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng;

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;

- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);

- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);

- Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lái dất, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ;

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng;

- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;

- Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;

- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy.

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5 CẤU TRÚC CỦA CÔNG TY

| | Mối quan hệ | Tỷ lệ lợi ích | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|------------------------|---------------|----------------------------|
| - Công ty CP Cơ khí Ngân hàng | Công ty liên kết | 21% | Thương mại, dịch vụ |
| - Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông | Công ty liên kết | 48,68% | Sản xuất, thương mại |
| - Công ty CP Phát triển nhà G Homes | Đầu tư vào đơn vị khác | 5,59% | Kinh doanh BĐS, xây dựng |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Riêng chuẩn mực kế toán số 28 – Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 NGOẠI TỆ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các nghiệp vụ này sẽ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí trong năm tài chính.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này, cụ thể như sau:

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản mục tài sản tiền tệ là tỷ giá mua vào tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch. Các khoản tiền ngoại tệ, ký quỹ gửi ngân hàng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi công ty mở tài khoản, ký quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản phải trả tiền tệ là tỷ giá bán ra tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính được bù trừ với lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính. Sau khi bù trừ nếu còn lãi chênh lệch tỷ giá thì tính vào thu nhập khác, nếu lỗ chênh lệch tỷ giá thì tính vào chi phí sản xuất kinh doanh chính khi xác định thu nhập chịu thuế.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào Công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong kỳ là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên báo cáo tài chính của công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được Công ty thực hiện theo Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định hữu hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho tài sản cố định hữu hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

| Loại tài sản | Thời gian sử dụng (năm) |
|-----------------------------------|-------------------------|
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 10 |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 |
| - Tài sản cố định khác | 03 - 08 |

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Tính đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đã tiến hành thanh lý đối với phần mềm máy tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.8 GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc xây dựng.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Trong thời gian nắm giữ, bất động sản đầu tư là nhà được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản cố định tương tự của Công ty trong vòng 30 năm đến 40 năm. Và bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không trích khấu hao.

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỠ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

3.11 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.12 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi vay, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.13 TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay ngắn hạn và vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân (x) với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.

Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.14 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông. Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty là doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay

3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.19 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch với bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

3.20 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (Bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Trong năm Công ty hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực cho thuê bất động sản tại Việt Nam nên công ty không lập báo cáo Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| - Tiền mặt | 2.206.426.285 | 3.473.613.980 |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 31.265.879.971 | 14.802.652.670 |
| Cộng | 33.472.306.256 | 18.276.266.650 |

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Ngắn hạn | | | | |
| - Công ty Cổ phần Glenwood Horeca | 16.333.069.500 | (927.837.750) | 20.299.909.458 | - |
| - Các khách hàng khác | 14.977.394.000 | - | 16.159.794.000 | - |
| | 1.355.675.500 | (927.837.750) | 4.140.115.458 | - |
| Dài hạn | | | | |
| Cộng | 16.333.069.500 | (927.837.750) | 20.299.909.458 | - |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|------------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Ngắn hạn | | | | |
| - Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phố Đông | 98.850.000 | - | 548.425.005 | - |
| - Khác | - | - | 548.425.005 | - |
| Dài hạn | | | | |
| - Công ty TNHH Saigon Retreat (*) | 83.000.000.000 | - | 83.000.000.000 | - |
| | 83.000.000.000 | - | 83.000.000.000 | - |
| Cộng | 83.098.850.000 | - | 83.548.425.005 | - |

(*) Trả trước 1 phần tiền thuê đất tại địa chỉ số 233 Nguyễn Văn Hường, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP.Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng căn hộ dịch vụ cho thuê với thời hạn 35 năm theo Hợp đồng cho thuê lại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký ngày 27/08/2020 được Công chứng bởi Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|--|------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Ngắn hạn | 115.500.000.000 | - | 15.316.000.000 | - |
| - Phải thu về cho vay cá nhân ngắn hạn (*) | 115.500.000.000 | - | 15.316.000.000 | - |
| Dài hạn | - | - | - | - |
| Cộng | 115.500.000.000 | - | 15.316.000.000 | - |

(*) Hợp đồng cho vay số 171222/HDCV ngày 17/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và ông Lê Văn Giàu với giá trị 115.500.000.000 đồng. Biện pháp đảm bảo là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất 579, tờ bản đồ số 54, tại phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, diện tích sử dụng 14.245 m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, với lãi suất 12%/năm.

8. PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|------------------------------------|-----------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| a) Ngắn hạn | 98.111.996.905 | - | 591.727.406 | - |
| - Nguyễn Lưu Như Ý | 11.872.784.000 | - | - | - |
| - Phạm Ngọc Hải | 75.982.704.000 | - | - | - |
| - Huỳnh Tường Vy | 4.441.000.000 | - | - | - |
| - Vũ Thu Hà | 2.978.000.000 | - | - | - |
| - Ký cược, ký quỹ | - | - | 566.250.000 | - |
| - Phải thu lãi dự thu tiền cho vay | 1.717.758.905 | - | - | - |
| - Các khoản phải thu khác | 1.119.750.000 | - | 25.477.406 | - |
| b) Dài hạn | - | - | - | - |
| Cộng | 98.111.996.905 | - | 591.727.406 | - |

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Máy móc thiết bị VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | TSCĐ hữu hình khác VND | Cộng VND |
|------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| NGUYỄN GIÁ | | | | |
| 01/01/2022 | 254.511.758 | 5.060.568.182 | 88.983.636 | 5.404.063.576 |
| - Mua trong năm | - | 3.699.718.182 | - | 3.699.718.182 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (3.978.018.182) | - | (3.978.018.182) |
| 31/12/2022 | 254.511.758 | 4.782.268.182 | 88.983.636 | 5.125.763.576 |
| HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| 01/01/2022 | (254.511.758) | (3.454.547.315) | (88.983.636) | (3.798.042.709) |
| - Khấu hao trong năm | - | (549.440.074) | - | (549.440.074) |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | 3.270.814.918 | - | 3.270.814.918 |
| 31/12/2022 | (254.511.758) | (733.172.471) | (88.983.636) | (1.076.667.865) |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| 01/01/2022 | - | 1.606.020.867 | - | 1.606.020.867 |
| 31/12/2022 | - | 4.049.095.711 | - | 4.049.095.711 |

Tại ngày 31/12/2022, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 343.495.394 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 343.495.394 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là: 2.472.166.665 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất <u>VND</u> | Phần mềm máy vi tính <u>VND</u> | Cộng <u>VND</u> |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| 01/01/2022 | 78.826.040.000 | 22.675.000.000 | 101.501.040.000 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (22.675.000.000) | (22.675.000.000) |
| 31/12/2022 | 78.826.040.000 | - | 78.826.040.000 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN | | | |
| 01/01/2022 | - | (13.258.576.408) | (13.258.576.408) |
| - Khấu hao trong năm | - | (236.197.917) | (236.197.917) |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | 13.494.774.325 | 13.494.774.325 |
| 31/12/2022 | - | - | - |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| 01/01/2022 | <u>78.826.040.000</u> | <u>9.416.423.592</u> | <u>88.242.463.592</u> |
| 31/12/2022 | <u>78.826.040.000</u> | - | <u>78.826.040.000</u> |

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | 01/01/2022 <u>VND</u> | Tăng trong năm <u>VND</u> | Giảm trong năm <u>VND</u> | 31/12/2022 <u>VND</u> |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| - Quyền sử dụng đất | 446.383.197.907 | - | 147.831.994.722 | 298.551.203.185 |
| - Nhà | 152.353.260.709 | - | 10.217.985.000 | 142.135.275.709 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| - Nhà | 294.029.937.198 | - | 137.614.009.722 | 156.415.927.476 |
| | (42.098.734.762) | (7.279.485.400) | 27.755.505.391 | (21.622.714.771) |
| | (42.098.734.762) | (7.279.485.400) | 27.755.505.391 | (21.622.714.771) |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | <u>404.284.463.145</u> | | | <u>276.928.488.414</u> |
| - Quyền sử dụng đất | 152.353.260.709 | - | - | 142.135.275.709 |
| - Nhà | 251.931.202.436 | - | - | 134.793.212.705 |

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư mang đi thế chấp tại ngày 31/12/2022 là 158.593.152.168 đồng.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 31/12/2022 <u>VND</u> | 01/01/2022 <u>VND</u> |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Xây dựng cơ bản | 945.047.728 | 945.047.728 |
| Cộng | <u>945.047.728</u> | <u>945.047.728</u> |

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào công ty con | - | - | 204.792.530.000 | - |
| <i>Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hồ (i)</i> | - | - | 162.792.530.000 | - |
| <i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest (ii)</i> | - | - | 42.000.000.000 | - |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 393.048.589.422 | (3.182.503.666) | 393.048.589.422 | (2.812.829.516) |
| <i>Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông</i> | 363.640.054.755 | - | 363.640.054.755 | - |
| <i>Công ty Cổ phần Cơ Khí Ngân hàng</i> | 29.408.534.667 | (3.182.503.666) | 29.408.534.667 | (2.812.829.516) |
| Đầu tư vào đơn vị khác | 24.029.410.000 | - | 28.500.000.000 | - |
| <i>Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes</i> | 24.029.410.000 | - | 28.500.000.000 | - |
| Cộng | 417.077.999.422 | (3.182.503.666) | 626.341.119.422 | (2.812.829.516) |

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2022 Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(i) Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hồ

Chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2022 tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hồ giữa Bà Nguyễn Lưu Như Ý và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền. Chuyển nhượng 2.226.147 cổ phần với giá 8.000 đồng/ICP.

Chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2022 tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hồ giữa Ông Phạm Ngọc Hải và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền. Chuyển nhượng 12.614.833 cổ phần với giá 8.000 đồng/ICP.

(ii) Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest

Chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 16/12/2022 Giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và ông Phạm Ngọc Khánh. Chuyển nhượng 100% vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest tương ứng 42.000.000.000 đồng.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty vào ngày 31/12/2022 như sau:

| Mối quan hệ | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|----------------------------|---------------|------------------------|----------------------------|
| - Công ty CP Cơ khí Ngân hàng | Công ty liên kết | 21% | 21% | Thương mại, dịch vụ |
| - Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông | Công ty liên kết | 48,68% | 48,68% | Sản xuất, thương mại |
| - Công ty CP Phát triển nhà G Homes | Đầu tư vào đơn vị khác | 5,59% | 5,59% | Kinh doanh BĐS, xây dựng |

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Ngắn hạn | 1.034.412.480 | 1.034.412.480 | 1.323.269.600 | 1.323.269.600 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Phát An Gia | 500.000.000 | 500.000.000 | 500.000.000 | 500.000.000 |
| - Công ty TNHH TM XNK Hoàng Gia Phát | 226.704.500 | 226.704.500 | 226.704.500 | 226.704.500 |
| - Bà Phùng Thị Mỹ Hạnh | - | - | 450.000.000 | 450.000.000 |
| - Các khách hàng khác | 307.707.980 | 307.707.980 | 146.565.100 | 146.565.100 |
| Dài hạn | - | - | - | - |
| Cộng | 1.034.412.480 | 1.034.412.480 | 1.323.269.600 | 1.323.269.600 |

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 01/01/2022 | | Số đã thực nộp trong năm | | Số đã thực nộp trong năm | | 31/12/2022 | |
|--|--------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----|------------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế và các khoản phải nộp | | | | | | | | |
| - Thuế giá trị gia tăng phải nộp | - | - | 10.935.374.572 | 10.556.513.321 | 378.861.251 | | | |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 572.641.727 | - | - | 572.641.727 | - | | | |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 52.885.373 | - | 172.204.997 | 147.827.643 | 77.262.727 | | | |
| - Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | - | 4.582.087 | 4.582.087 | - | | | |
| | 625.527.100 | 11.112.161.656 | 11.281.564.778 | 11.281.564.778 | 456.123.978 | | | |
| Thuế và các khoản phải thu | | | | | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | - | - | 294.310.871 | 294.310.871 | | | |
| | - | - | - | 294.310.871 | 294.310.871 | | | |

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

| Nội dung | 31/12/2022 | | Trong năm | | 01/01/2022 | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Vay ngắn hạn | 80.721.738.892 | 80.721.738.892 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Trái Phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (*) | 79.800.138.892 | 79.800.138.892 | 79.800.138.892 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Trái Phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*) | 921.600.000 | 921.600.000 | 921.600.000 | - | - | - |
| Vay dài hạn | 1.539.200.000 | 1.539.200.000 | 3.120.916.668 | 151.028.938.892 | 149.447.222.224 | 149.447.222.224 |
| Trái Phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (*) | - | - | 352.916.668 | 149.800.138.892 | 149.447.222.224 | 149.447.222.224 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (**) | 1.539.200.000 | 1.539.200.000 | 2.768.000.000 | 1.228.800.000 | - | - |
| Cộng | 82.260.938.892 | 82.260.938.892 | 83.842.655.560 | 171.028.938.892 | 169.447.222.224 | 169.447.222.224 |

(*) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Theo các Nghị Quyết HĐQT sau:

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 100720/NQ-HĐQT ngày 12/07/2020 phát hành với số lượng là 1.000 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với 4 loại kỳ hạn 24 tháng, 36 tháng, 48 tháng và 60 tháng kể từ ngày 11/08/2020. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất theo các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số: BE369362, số vào sổ CH01033 do UBND Quận 2 cấp 20/09/2011.

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 060820/NĐ-HĐQT ngày 06/08/2020 phát hành là 700 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với kỳ hạn 60 tháng kể từ ngày 26/8/2020, lãi suất 11,5%/năm. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất thuộc các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 2 Quyền sử dụng đất tại P. Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

16.1 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp)

(**) Hợp đồng cấp tín dụng số 03/19/22/TSN/GHTD ngày 12/08/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền. Giới hạn cấp tín dụng 2.768.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 60 tháng. Tài sản thế chấp là xe ô tô con nhãn hiệu HONGQI CA6520H0EVXC 04 chỗ do Trung Quốc sản xuất, mới 100% thuộc sở hữu của khách hàng.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 3.947.675.223 | 7.499.545.043 |
| - Chi phí lãi vay | 3.868.771.114 | 7.274.887.508 |
| - Chi phí phải trả khác | 78.904.109 | 224.657.535 |
| Dài hạn | - | - |
| Cộng | 3.947.675.223 | 7.499.545.043 |

18. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 1.399.859.829 | 2.517.521.161 |
| - Kinh phí công đoàn | 57.796.329 | 67.538.329 |
| - Bảo hiểm xã hội | - | 145.676.290 |
| - Bảo hiểm y tế | - | 2.391.975 |
| - Bảo hiểm thất nghiệp | - | 531.550 |
| - Nhận ký quỹ, ký cược | 241.563.500 | 586.156.350 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 1.100.500.000 | 1.715.226.667 |
| Dài hạn | - | 477.155.000 |
| - Nhận ký quỹ, ký cược | - | 477.155.000 |
| Cộng | 1.399.859.829 | 2.994.676.161 |

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

| Khoản mục | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| 01/01/2021 | 1.013.501.000.000 | (469.161.000) | (23.808.309.790) | 50.690.497.715 | 1.039.914.026.925 |
| - Lãi trong năm trước | - | - | - | 35.895.872.595 | 35.895.872.595 |
| - Giảm khác | - | - | - | (720.000.000) | (720.000.000) |
| 31/12/2021 | 1.013.501.000.000 | (469.161.000) | (23.808.309.790) | 85.866.370.310 | 1.075.089.899.520 |
| 01/01/2022 | 1.013.501.000.000 | (469.161.000) | (23.808.309.790) | 85.866.370.310 | 1.075.089.899.520 |
| - Lỗ trong năm nay | - | - | - | (43.791.581.326) | (43.791.581.326) |
| 31/12/2022 | 1.013.501.000.000 | (469.161.000) | (23.808.309.790) | 42.074.788.984 | 1.031.298.318.194 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu năm | 1.013.501.000.000 | 1.013.501.000.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| + Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| + Vốn góp cuối năm | 1.013.501.000.000 | 1.013.501.000.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | - |

19.3 CỔ PHIẾU

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|-------------|-------------|
| | CP | CP |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 101.350.100 | 101.350.100 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 101.350.100 | 101.350.100 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 101.350.100 | 101.350.100 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | 5.666.010 | 5.666.010 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 5.666.010 | 5.666.010 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 95.684.090 | 95.684.090 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 95.684.090 | 95.684.090 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | 32.509.914.263 | 42.697.462.993 |
| - Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 86.347.089.546 | - |
| - Doanh thu khác | 26.104.000.000 | - |
| Cộng | 144.961.003.809 | 42.697.462.993 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Giá vốn hàng hóa đã bán | 11.037.760.183 | 14.752.744.649 |
| - Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư | 120.076.489.331 | - |
| Cộng | 131.114.249.514 | 14.752.744.649 |

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2.553.590.729 | 2.817.642.242 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | 5.588.235.294 | 31.843.881.668 |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác | - | 6.630 |
| Cộng | 8.141.826.023 | 34.661.530.540 |

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Chi phí lãi vay | 18.066.448.423 | 22.373.392.986 |
| - Lỗ do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính | 44.064.690.000 | - |
| - Hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | - | (5.479.433.613) |
| - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 369.674.150 | - |
| - Chi phí tài chính khác | 352.917.511 | 2.527.977.368 |
| Cộng | 62.853.730.084 | 19.421.936.741 |

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên quản lý | 1.814.328.130 | 1.919.018.846 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 45.443.763 | 55.995.100 |
| Chi phí khấu hao Tài sản cố định | 609.282.881 | 3.512.052.276 |
| Thuế, phí và lệ phí | 4.000.000 | - |
| Chi phí dự phòng | 927.837.750 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 880.801.344 | 906.357.570 |
| Chi phí bằng tiền khác | 303.253.854 | 287.622.317 |
| Cộng | 4.584.947.722 | 6.681.046.109 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***25. THU NHẬP KHÁC**

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| - Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 1.672.571.061 | - |
| - Thu từ tiền bỏ cọc thuê căn hộ | 112.744.010 | 97.195.500 |
| - Các khoản khác | 5.606.429 | 3.867.417 |
| Cộng | 1.790.921.500 | 101.062.917 |

26. CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--------------------------|--------------------|----------------|
| | VND | VND |
| - Các khoản bị phạt | 3.600.000 | 378.420 |
| - Các khoản chi phí khác | 128.805.338 | - |
| Cộng | 132.405.338 | 378.420 |

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|-------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | (43.791.581.326) | 36.603.950.531 |
| Các khoản chi phí không được khấu trừ | 321.921.037 | 297.630.684 |
| Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp | 5.588.235.294 | 31.843.881.668 |
| - Cổ tức lợi nhuận được chia | 5.588.235.294 | 31.843.881.668 |
| Tổng thu nhập chịu thuế trong năm | (49.057.895.583) | 5.057.699.547 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 20% | 20% |
| Thuế TNDN phải nộp | - | 1.011.539.909 |
| Thuế TNDN được miễn giảm | - | (303.461.973) |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | - | 708.077.936 |

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Chi phí nguyên vật liệu | 45.443.763 | 55.995.100 |
| - Chi phí nhân công | 1.814.328.133 | 1.919.018.846 |
| - Khấu hao tài sản cố định | 8.065.123.391 | 12.431.948.640 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 880.801.344 | 6.739.205.855 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 113.738.152 | 287.622.317 |
| Cộng | 10.919.434.783 | 21.433.790.758 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

29. THÔNG TIN KHÁC

29.1 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm

| Họ và tên | Chức vụ | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|-----------------------------------|---------------|----------------------|--------------------|
| Thu nhập Ban Tổng Giám đốc | | | |
| Ông Nguyễn Nhân Bảo | Tổng Giám đốc | 517.802.060 | 567.047.678 |
| Bà Ngô Tố Giao | Tổng Giám đốc | 64.000.000 | - |
| Thù Lao Hội đồng Quản trị | | 554.364.000 | 58.320.000 |
| Nguyễn Gia Bảo | Chủ tịch | 236.844.000 | - |
| Nguyễn Nhân Bảo | Phó Chủ tịch | 203.040.000 | - |
| Bùi Đức Nhân | Thành viên | 54.000.000 | - |
| Nguyễn Hoài Anh | Thành viên | - | 58.320.000 |
| Nguyễn Hải Thanh Bình | Thành viên | 60.480.000 | - |
| Ngô Tố Giao | Thành viên | - | - |
| Lê Thị Thu Hiền | Thành viên | - | - |
| TỔNG | | 1.136.166.060 | 625.367.678 |

29.2 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 030123/NQ-HĐQT ngày 03/01/2023 Nghị quyết về việc mua lại trước hạn các trái phiếu phát hành năm 2020. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền mua lại các mã trái phiếu phát hành ADTD 2020-02-05, ADTD 2020-03-25, ADTD 2020-04-30. Mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu, tổng khối lượng trái phiếu phát hành 800 trái phiếu.

29.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng



Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc



Ngô Tố Giao

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2023

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGÔ TỐ GIAO



**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**

 **Địa chỉ** : Số 02, Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

 **Số điện thoại** : (028) 6275 4816

 **Số fax** : (028) 384 42194

 **Website** : www.adtdgroup.com